

KJØPEKONTRAKT - NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 4 - HUS H Eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr: x
Formidlingsnr: x

Mellom:

Selger	Adresse
Neselva Hageby 4 AS	Sandviksveien 143, 1337 Sandvika

og

Kjøper	Adresse
x	

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Selger overdrar til Kjøper:

Eierseksjon nr. (ikke tildelt p.t.) på eiendommen gnr. 32, bnr. 296 i Asker kommune. Selger besørger og bekoster seksjonering av eiendommen. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Seksjonsnummer vil bli tildelt innen overtagelse, jf. punkt 9.

Eiendommen er bestående av:

- leilighet nr. x
- tilhørende balkong/terrasse/hage (stryk det som ikke følger med)
- sportsbod
- biloppstillingsplass i garasjekjeller (stryk hvis det ikke følger med)
- felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

1. KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør: ***kroner	Kr	x,-
Kjøpesum for biloppstillingsplass utgjør	Kr	x,-
Kjøpesum for ekstra bod utgjør:	Kr	x,-
Total kjøpesum:	Kr	kroner,-

Betalingsplan:

1.1 Kontant innen overtagelse, jf. pkt. 4 og 9	Kr	kroner,-
--	----	----------

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

2. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret.

(Husk dok.avg. dersom p-plass eller ekstra bod - denne setningen fjernes før den sendes kjøper)

x

Totale omkostninger	Kr	x,-
---------------------	----	-----

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 7 250,- pr. kvm. BRA-i for boligen.

Parkeringskjelleren etableres som en egen eiendom (anleggseiendom) på gnr. 32 bnr. 298, og er planlagt etablert som et tingsrettslig sameie (realsameie). Ved overskjøting av anleggseiendommen kan det påløpe dokumentavgift for de som har kjøpt parkeringsplass og/eller ekstra sportsbod. Det legges til grunn en tomteverdi på 1/10 av markedsverdien pr. parkeringsplass og pr. ekstra sportsbod. Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av dette. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Tinglysingsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr 740,- for hvert panterettsdokument kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer.

3. FORBEHOLD FRA SELGER OM IGANGSETTING

Selger tar ingen forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen.

4. OPPGJØR

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler, klientkonto nr. **5010 06 88112, KID: x**

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, avd. Eiendomsoppgjør, 0021 Oslo. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avd. Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger skal oversendes til avd. Eiendomsoppgjør slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Kvittering kan mailles til innbetalinger@dnbeiendom.no. merket med oppdragsnummer x i mailens emnefelt. Husk i tilfelle å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 1. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto.

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger forutsetter at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Dersom det ønskes hjemmelsendring på skjøtet etter inngått avtale krever dette selgers forutgående samtykke. Her vil det kun godtas endringer i nær familie eller lignende. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr til Selger på kr.

5.000,- inkl. mva. i forbindelse med endringen og dette innbetales fortløpende etter endring er godkjent.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 6 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selgeren rett til å heve kjøpet etter Bustadoppføringslova § 57.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsvalg.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Bestilte endringer/tilvalg kan bli en del av det selger krever dekket. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalt beløp tilfalle Kjøper.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til kjøper jf. Bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken.

5. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

Selger skal stille garanti jf. Bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse. Er det i avtalen tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det allikevel tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er bortfalt. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter.

Selger skal stille § 12 garanti før hele eller deler av kjøpesummen kan kreves innbetalt.

For krav som Kjøperen fremsetter mot Selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

Dersom forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører kreves for tilleggs-/endringsbestillinger, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47.

6. HEFTELSER

Selger vil utstede et pantedokument til DNB Eiendom AS som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Ved inngåelse av denne kjøpekontrakt opplyser Selger at følgende tinglysninger vil/kan bli foretatt:

- o om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner
- o tinglysing av drift og vedlikehold av private stikkledninger og veier
- o bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene, herunder bl.a. adkomstrettigheter
- o pliktig medlemskap i velforening, driftsselskap og/eller fellessameier for området
- o at bilpoolordningen blir finansiert og opprettholdt av beboere i planområdet
- o sameiet plikter å respektere etablerte adkomstrettigheter for naboeiendommer over sameiets eiendom, som følge av regulerings- og bebyggelsesplaner for området Neselva Hageby
- o erklæring om forbud mot salg av p-plasser til de som ikke bor på Vestre Billingstad

Selger bekrefter at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før skjøtet er tinglyst. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Sameiet har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Følgende tinglyste bestemmelser vil følge eiendommen:

32/296:

15.07.1972- Dokumentnr: 409068 - Best. om vann/kloakkledn.

18.05.2018 - Dokumentnr: 777765 - Bestemmelse om adkomstrett

12.06.2020 - Dokumentnr: 2586097 – Bestemmelse om nettstasjon

05.11.2020 - Dokumentnr: 3287379 - Erklæring/avtale

07.07.2021 - Dokumentnr: 838488 - Jordskifte

11.03.2022 - Dokumentnr: 277994 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme

11.03.2022 - Dokumentnr: 278773 - Bestemmelse om vann/kloakk, Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, Bestemmelse om adkomstrett og Erklæring/avtale

11.03.2022 - Dokumentnr: 279363 - Bestemmelse om vann/kloakk

24.08.2023 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om vann/kloakk

24.08.2023 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

24.08.2023 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om bebyggelse

03.10.2023 – Dokumentnr: 1078116 – Bestemmelse om nettstasjon

Rettigheter:

24.08.2023 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om adkomstrett
24.08.2023 – Dokumentnr: 908624 – Erklæring/avtale
24.08.2023 – Dokumentnr: 908624 - Bruksrett

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppgjøret.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri heftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsinstruks og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta

7. TINGLYSING

Hjemmelshaver til eiendommen er Sandekra AS, men Selger har full disposisjonsrett (ugjenkallelig generalfullmakt).

Skjøtet signeres før overtagelse og oppbevares hos megler som foretar tinglysning når Kjøperen har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. pkt 1, 2 og 4).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres megler i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

8. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av Selger eller Selgers representanter til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/ending som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

9. OVERTAGELSE/FERDIGBEFARING

Selger har vedtatt igangsetting og siste frist for ferdigstilling av boligen er satt til **20.09.2025**. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar til overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Ca. 14 dager før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtagelse.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen jfr. Bustadoppføringslova § 18. Dersom megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til megler før overtagelse, eller senest i overtagelsesprotokoll. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova. Dersom Selger er forsinket iht. bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstilling av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand.

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtagelsesprotokoll. Kjøperen er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt selgerens standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selgeren forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Forhold Kjøper burde oppdaget på overtakelsesbefaring kan ikke påberopes hvis de ikke påpekes under eller så snart som mulig etter befaringen.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel jf. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varslor Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En Mangel kan ikke gjøres

gjeldende senere enn fem år etter overtagelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. Bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring. Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring.

Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøperen for beløp som er uberettiget /for mye deponert.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for eiendommens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner eller, skjønt behørig varslet, ikke møter til overtagelsesbefaring, anses eiendommen som godkjent. Kjøper kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, varsler Selger og megler om dette.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1 og 2 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og megler er uten ansvar vedrørende dette.

Risikoen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar Kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

Kjøperer plikter å gi Selgeren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Ved overtagelse skal eiendommen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. Bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

10. FORSIKRING

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtagelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen vil bli tegnet gjennom sameiet.

11. BOLIGEN

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakt med bilag jf. punkt 15.

Selgeren skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

12. TOMTEN OG UTMHUSARBEIDER

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget.

Inntil hele byggeprosjektet Neselva Hageby er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan megler holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av sameiet.

13. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtale følger utkast til vedtekter for sameiet.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter. Felleskostnader er iht. prislister stipulert til ca. kr 40,- pr. måned pr. BRA-i for første driftsår. I tillegg er utgifter for drift av garasjeanlegg stipulert til kr 250,- pr. parkeringsplass pr. måned for første driftsår og betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Energikostnader, TV/bredbånd og kostnader til huseierforening kommer i tillegg til felleskostnadene. Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgifter. Se forøvrig utkast til budsjett vedlagt denne kontrakt.

Når sameiet er etablert innkaller Selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra befaringsen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger har engasjert forretningsfører for sameiet på sameiets regning og dette er inkludert i felleskostnadene.

14. SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling/grensejustering på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen/situasjonsplanen.
- Illustrasjoner i prospekt og annet salgsmateriale som bilder etc. er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kontrakt, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, etc. Beplanting, blomster, innredninger, tepper, møbler, markiser og annet tilbehør som ikke er beskrevet, leveres ikke. Videre kan vindusplasseringen, størrelsen på vinduene, slagretningen, samt størrelsen på dørene i den enkelte bolig avvike fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Tegninger gjelder foran illustrasjoner. Standard/utstyr som leveres fremgår av leveransebeskrivelsen og romskjema i prospektet.
- Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.
- Selger og Kjøper har ingen krav mot hverandre dersom boligareal skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.
- Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.
- Parkeringsplassene er prosjektert og bygget etter TEK 17 og iht. veileder til parkeringsnormen som var gjeldende på prosjekteringstidspunktet, utarbeidet av SINTEF gjeldende før revisjon av 26. oktober 2023. SINTEF Byggforsks anvisninger angir at parkeringsplasser må være 2,5 meter brede, men at søyle eller vegg inntil parkeringsplassen, eller lite manøvreringsareal foran parkeringsplassen, krever en enda bredere plass for at den skal oppfylle funksjonskravet i teknisk forskrift. I visse tilfeller hele 3 meter. For HC-plasser gjelder et breddekrav på 4,5 meter.
- Det er tilrettelagt for enkelte doble parkeringsplasser. De doble parkeringsplassene gir ikke bytterett til HC-plass. Dette er nærmere omtalt i vedtektene i Neselva Hageby 3-4 garasjesameie.
- Dersom det ønskes hjemmelsendring på skjøtet etter inngått avtale krever dette selgers forutgående samtykke. Her vil det kun godtas endringer i nær familie eller lignende. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr til selger på kr 5 000 inkl. mva. i forbindelse med endringen og dette innbetales fortløpende etter endringen er godkjent. Dersom kjøp av biloppstillingsplass og/eller ekstra sportsbod avtales etter inngått avtale vedrørende kjøp av leilighet, vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 15.000,- inkl. mva. i tillegg til kjøpesum for p-plass/bod.
- I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, kan selger tinglyse midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og ev. bodene. Andel i garasjeanlegget anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere ev. påløpte driftskostnader til garasjesameiet, eller fremtidige sameiere i garasjesameie, inntil hjemmel blir overført.

- Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere i de ulike sameier på utbyggingseiendommen.
- Selger forbeholder seg retten til å tildele bod- og eventuell biloppstillingsplass ved overtagelse. Inntil alle eiendommer som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjeller er ferdigstilt, innehar Selger alle nødvendige rettigheter til eiendommen, herunder grunnbokshjemmel.
- Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr 45 000 inkl. mva. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.
- Kjøper er innforstått med at utbyggingen av Vestre Billingstad vil pågå over flere år, og området står foran en storstilt transformering. Kjøper gjøres særlig oppmerksom på utbygging øst for dette byggetrinn, hvor blant annet Ferd Eiendom planlegger å oppføre over 400 boliger med salgsstart i midten av 2024. Det henvises for øvrig til områdeplanen med tilførende plankart for nærmere informasjon. I tillegg skal Asker kommune gjennomføre større infrastrukturiltak. Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med ved utbyggingen av Vestre Billingstad også etter at innflytting har funnet sted.
- Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering.
- Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget, uteareal utenfor boliger i 1. etasje og bodene vil bli. For boliger i 1. etasje: På den private hagen (utenfor plattingen) vil det være varierende helning på terrenget. Dette vil kunne gi varierende bruksforhold av privat hage utenfor platting. Selger tar også forbehold om endelig arealangivelse frem mot overtagelse, ettersom oppgitte arealer er basert på estimer.

15. KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

- Eiendommen A-Å datert 21.02.24
- Prislister opprettet 30.01.24 med gjeldende reviderte dato
- Romskjema i prospekt
- Leveransebeskrivelse i prospekt
- Plantegning i prospekt
- Fasade-, snitt- og etasjetegninger sist rev. 30.01.24
- Situasjonsplan/utomhusplan i prospekt
- Utkast vedtekter for sameie datert 07.11.23
- Utkast budsjett for sameie datert 06.11.23
- Utkast vedtekter for garasjesameie datert 06.11.23
- Utkast vedtekter for huseierforeningen datert 07.11.23
- Øvrig salgsprospekt

- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelbrev/matrikkelrapport
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakt gjelder foran kjøpekontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler, DNB Eiendom AS.

Sted, dato

Sted, dato

Som selger:

Som kjøper:

Neselva Hageby 4 AS v/ Petter Christian Nissen-
Lie iht. firmaattest