



SENTRUMSKVARTALET  
TORVSTUA

# KJØPE- KONTRAKT

# Kjøpekontrakt

om rett til andel i BRL med borettil bolig hvor boligen er under oppføring.

Oppdragsnr:

Omsetningsnr:

Kontraktens bestemmelser utfylles av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

## Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Sentrumskvartalet Gol AS v/Per Arvid Andersen	Gamlevegen 6, 3550 Gol	918 762 108

heretter kalt selger, og

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

heretter kalt kjøper

er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

## Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av andelsbolig/andelsleilighet i borettslag og hvor borettslagets tomt ligger på gnr. 25, bnr. 86, snr. 1 i Gol som er eiet.

Adresse: Torvstua BRL, 3550 Gol.

Kontraksobjektet benevnes i fortsettelsen som "boligen".

Hjemmelshaver til eiendommen er: Sentrumskvartalet Gol AS

Selger besørger og bekoster etablering av borettslaget. Andelens endelige andelsnummer vil bli tildelt når registrering av borettslagsandelene i grunnboken er gjennomført, senest innen overtagelse. Boligen/fritidsboligen er foreløpig betegnet som leilighet nr .

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass antall: 1 . (plassering tildeles v/overtagelse)
- Bruksrett til del av fellesarealer
- Gjesteparkering
- 1 bod(er) og 1 Sportsbod i borettslagets fellesareal (plassering tildeles v/overtagelse)

Prosjektet er planlagt med 22 enheter samt en egen næringsdel (butikker)

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt, samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggssarbeider som er avtalt direkte mellom selger eller den selger har utnevnt og kjøper.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper har ved gjennomgåelse av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt regulerings- og eventuell bebyggelsesplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Gol kommune for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

Kjøper er kjent med at det med andel i borettslaget medfølger et ansvar for å dekke andelens andel av de månedlige felleskostnadene. Boligens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. 0 for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

## Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen består av to deler: *egenkapital/innskudd* og *andel fellesgjeld*. Kjøpesummen utgjør:

Innskudd+andelskapital:	kr0,-
Andel fellesgjeld:	kr0,-
<b>Totalpris/kjøpesum:</b>	<b>kr0,-</b>

Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.

**Ved signering av kontrakt betales forskudd på 15 % av den totale kjøpesum: kr. \_\_\_\_\_,-**

Av kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr \_\_\_\_\_,-, jf. brl. §§ 2-10 og 2-11.

Kjøpesummen er fast, og den kan ikke reguleres. I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale følgende omkostninger jf. salgsoppgave senest 2 virkedager før overtakelse:

<b>Til sammen:</b>	<b>Kr. 9090,-</b>
<b>Kjøpesum og omkostninger, i alt:</b>	<b>kr0,-</b>

Omkostningene utgjør kr. 8000,- for etablering av BRL + kr. 860,- for tinglysning av andelene samt tinglysninga v evt pant i andelene. I tillegg kommer kr. 230,- for attest.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer .

Kjøpere som ikke er andelseier i boligbyggelaget må melde seg inn og betale andel og årskontingent p.t kr. 300,-. Ved 2 eiere må det betales dobbelt medlemskap.

Selger forbeholder seg retten til å kredittsjekke kjøpere som misligholder innbetalingene.

## Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter Bustadoppføringslova § 12<sup>6</sup>. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i Bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen<sup>7</sup> frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Garantien kan stilles i form av samlegaranti til borettslaget eller for den enkelte andel.

Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før hjemmelsdokumentet er tinglyst må selger stille garanti jf. § 47 i Bustadoppføringslova.

## Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av EiendomsMegler 1 Fjellmegeleren AS sin oppgjørsavdeling og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger. Alle dokumenter til bruk i oppgjøret oversendes til:

EiendomsMegler 1 Ringerike Hadeland AS v/ oppgjørsavdelingen, pb 317, 3502 Hønefoss. E-post: [oppgjor@em1ringerike.no](mailto:oppgjor@em1ringerike.no).

Alle innbetalinger er å anse som skjedd når de er registrert på meglers klientkonto 2324 05 28800, merket Torvstua BRL og leilighetsnummer \_\_\_\_.

Rentene av innstående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter Bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innstående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger

som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit. Kjøpesum regnes ikke som betalt før kjøpesummen, omkostninger og oppgjør for eventuelle utførte endringer er registrert innbetalt på EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS sin klientkonto, samt at megler/oppgjørsavdelingen har mottatt kjøpers panterett i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Dato for renteberegning mellom partene avhenger av både mottak og valuteringsdato, og skjer etter bestemmelsene i Bufl. § 14 d. jf. § 46.

## Heftelser

Utskrift av grunnbok for borettslagets eiendom er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Borettslagets eiendom har ingen andre pengeheftelser enn pant for fellesgjeld og eventuelt for andelseiernes innskudd

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av hjemmelsdokument skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, naboforhold eller annet vedrørende borettslaget

## Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder hjemmelsdokument til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og oppgjør for utførte tilleggsarbeider og endringer.

Eiendommen hjemmelsoverføres til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.

Megler gis fullmakt til å påføre leilighetens andelsnummer i hjemmelsdokumentet når dette er avklart.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring.

Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og hjemmelsdokumentet er godtatt til tinglysing.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

## Selgers mangelsansvar og kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i Bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av Bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i Bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt skriftlig reklamasjon til selger i tråd med Bustadoppføringslova § 30. Reklamasjonen må også oversendes selgers garantist for at reklamasjonen kan stilles mot garanti.

## Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger har ikke plikt til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere eller til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Selger vil utarbeide en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til endringene. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto.

# Medlemskap i borettslaget

Ved erverv av boligen blir kjøper medlem av borettslaget, som opprettes av boligeierne. Borettslaget administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhus anlegg og fellesarealer.

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av borettslaget.

Kjøper plikter å rette seg etter borettslagets vedtekter, blant annet hva gjelder forkjøpsrett og godkjenning, samt betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av borettslaget i konstituerende møte. Regler for styring og drift av borettslaget følges av Borettslagsloven (jf. pkt. 15).

Selger har engasjert Mangler data som forretningsfører for borettslaget og for borettslagets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter 5 år fra og med etablering av borettslaget.

## Overtakelse

Forventet ferdigstilling er \_\_\_\_\_ kvartal \_\_\_\_\_, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesuke. Endelig overtakelsesdato vil så bli gitt med minimum 2 måned skriftlig varsel fra selger.

Selgeren skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til det avtalte overtakelsestidspunkt. Ved forsinket overtagelse har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for maksimalt 100 dager, jf. Bustadoppføringslova § 18. Kjøper kan kreve erstatning for tap som overstiger dagmulkt jf. Bustadoppføringslova § § 19 og 22. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger vil innkalle til en forhåndsbeifaring som skal avholdes ca. 2 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbeifaringen.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter Bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen i henhold til bilag til denne kontrakt. På protokollen skal det noteres eventuelle mangler og den skal undertegnes av begge parter. Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder på fellesarealer og utomhusarbeider.

I de tilfellene det er to eller flere selgere eller kjøpere til eiendommen, forplikter hver av partene hverandre selv om bare en representant fra hver side møter på overtakelsen og undertegner overtakelsesprotokollen. Dersom en av partene unnlater å møte til beifaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter, herunder utgifter til nødvendig oppvarming og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere boligen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, dvs ryddet og støvsugd, men ikke utvasket. Eiendommen overleveres uten leieforhold av noen art, slik at hele boligen leveres ledig for kjøper.

Boligen/fritidsboligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper. Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter Bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i borettslaget, eller personer utpekt av disse, for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det. For å sikre ferdigstilling av gjenstående arbeider kan selger stille garanti overfor den enkelte eier.

Av praktiske grunner vil selger gjøre ferdig fellesarealene for utbyggingen i naturlige avsnitt. Selger kan velge å dele opp de enkelte avsnitt hvis årstid eller andre forhold tilsier at dette er hensiktsmessig. Det skal føres protokoll og evt. mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter Eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for andelen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av andelen med borettslag. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet andelen kunne vært overtatt.

Når risikoen for andelen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder også så lenge



byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

## Mangler - reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til Bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV:

- a. holde igjen vederlag etter Bustadoppføringslova § 31,
- b. kreve mangelen rettet etter Bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33, eller heve kjøpekontrakten etter § 34,
- c. kreve erstatning etter § 35.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen, må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Vil kjøper gjøre gjeldende som mangel et forhold som ble eller burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig, jf. Bustadoppføringslova § 30.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jf. Bustadoppføringslova § 30.

Mangler som er påberopt i rett tid vil bli utbedret av selger innen rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper.

## Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. Bustadoppføringslova § 16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av kjøper og selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter selger ikke bærer risikoen for.

Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter kjøper seg til å gi selger og dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager innen normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

## Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med Bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i Bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i Bustadoppføringslova. Kjøper må i så fall gi melding til selger om hevingskravet før overtakelse.

## Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve 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.

Manglende innbetaling utover 14 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle hvor kjøper har utvist vesentlig mislighold rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved lavere salgssum, samt eventuelt annet tap som selger måtte være påført. Ved heving har selger rett til erstatning for alle sine direkte og indirekte tap jf. Bustadoppføringslova § 58, jf § 52, og oppgjør for utført arbeid. Ved forsinket betaling vil selger kunne stanse arbeidet med kjøpers leilighet selv om selger ikke hever kontrakten.

Selger tar forbehold om hevning ved forsinket betaling selv om kjøper har overtatt boligen og/eller hjemmelen til boligen.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

## Forsikring

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret.

Selger holder bygningene forsikret i ca 1 måned etter første overtagelse. Deretter må borettslaget selv sørge for forsikring.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Dersom borettslagets eiendom før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

## Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakt:

- prosjektet mottar endelig offentlig godkjenning
- selger får solgt tilstrekkelig mange leiligheter, minimum 8 salg
- endelig utforming av seksjonering, godkjenning av denne hos kommunen og tinglysing hos Statens Kartverk
- at styret beslutter igangsetting

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil \_\_\_\_\_ måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er \_\_\_\_\_. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper, med kopi til megler, om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må bankgaranti (§47) stilles.

Ved enighet mellom partene, kan fristene forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

Dersom forbehold ikke er avklart innen fristen kan selger velge å slette forbeholdet. Forbeholdet vil da anses som avklart.

## Særskilte bestemmelser

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

Transport av kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 -en- måned før overtagelse.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av kjøper før ferdigstilling, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper etter denne kontrakt har gjort. Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper 1 (kjøper i denne kontrakt). Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS skal forestå videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale kr 15 000,- til selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger.

Salgsprospektet er ikke bindende for boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelde prosjektbeskrivelsen.

Kjøper er kjent med at grensene for eiendommen ikke er endelig fastsatt. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Gol kommune for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser.

Ferdsel på byggeplassen i byggeperioden er beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaringsvil av denne grunn være begrenset. Kjøper skal derfor på forhånd ha avtalt med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

Selger forbeholder seg retten til når som helst fritt å kunne selge retten til bruk av ledige bod- og biloppstillingsplasser i garasjeetasjen til andre brukere eller beboere i Torvstua BRL.

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i Voldgiftsloven av 2004.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av Straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

# Bilag

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest salgsoppgave, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave, datert \_\_\_\_\_
2. Situasjonkart, datert \_\_\_\_\_
3. Leilighetsoversikt, datert \_\_\_\_\_
4. Illustrasjon over den aktuelle leiligheten, datert \_\_\_\_\_
5. Kontraktstegning leilighet, datert \_\_\_\_\_
6. Oversikt over garasje og boder, datert \_\_\_\_\_
7. Fasade og snitt tegninger, datert \_\_\_\_\_
8. Prosjektbeskrivelse, datert \_\_\_\_\_
9. Utkast til vedtekter for borettslaget, datert \_\_\_\_\_
10. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, datert \_\_\_\_\_

## Dato/signatur

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til megler.

\_\_\_\_\_  
Sted, dato

\_\_\_\_\_  
Sted, dato

**Selger**

**Kjøper**

\_\_\_\_\_  
Sentrumskvartalet Gol AS