

Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring

mellom

Grefsen Utvikling AS
PB 453, 1327 LYSAKER

foretaksnummer 982 913 209

(heretter kalt "Selger")

og

<loadcust 2:0><cname>
<loadcust 2:1><cname>
<loadcust 2><caddr>
<loadcust 2><czipc> <ccity>

fødselnummer
<cpnum>
<cpnum>

Mobil: <loadcust 2:0><ctele/m>, E-post: <ctele/e>
Mobil: <loadcust 2:1><ctele/m>, E-post: <ctele/e>

(heretter kalt "Kjøper")

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. Beskrivelse av kontraksobjektet

1.1 Selger overdrar til Kjøper

a. Leilighets nr. **<oalpha>** i Hus 25 i prosjektet Grefsen Stasjon i Oslo kommune med adresse Hans Nordahls gate 18-20, 0481 Oslo.

- Eierseksjonen består av ideell sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæring samt tinglyst enerett til bruk av:
 - leilighet nr. <oalpha>
 - tilhørende balkong. terrasse. uteareal.
 - 1 sportsbod

Eiendommen gnr. 79, bnr. 144 i Oslo Kommune. Det tas forbehold om endelig gnr., bnr. Endelig snr. tildeles senere.

- b. Felles bruksrett til innvendige fellesarealer.
- c. Felles andel av utomhussameie.
- d. Felles andel av velforening.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av bodplass på sameiets eiendom.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen". For kjøp av parkeringsplass i garasjeeiendommen gjelder egen kontrakt.

- 1.2 Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig beskrivelse av Boligen inntatt som vedlegg og overtar Boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom Selger eller den Selger har utnevnt og Kjøper. Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.
- 1.3 Kjøper har ved gjennomgåelse av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt reguleringsplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av oppmålingsvesenet i Oslo kommune før overtakelse for Selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser.
- 1.4 Planlagt bebyggelse for hele Grefsen Stasjon vil totalt bestå av ca. 1.000 leiligheter. Eiendommen vil bli seksjonert. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal slik at areal som er godkjent til næringslokaler transformeres til ytterligere leiligheter, at boligarealer transformeres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles).

2. Kjøpesum og omkostninger

- 2.1 Kjøpesummen for Boligen utgjør kr <opric> Kroner: Skriv med bokstaver 00/100
- 2.2 Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.
- 2.3 Kjøpesummen og omkostninger betales som følger:

a) ved kontraktens underskrift betales	10 %	kr	-
b) restbeløp 4 dager før overtakelse	90 %	kr	-
Total kjøpesum		100 %	kr
Omkostninger som betales av Kjøper i tillegg til kjøpesum er:			
c) Dokumentavgift av seksjonens ideelle andel av tomteverdi	2,5 % av	-	kr
d) Tinglysningsgebyr skjøte		kr	525
e) Tinglysningsgebyr for eventuell pantobligasjon		kr	731
Sum omkostninger		kr	1 256
Samlet kjøpesum og omkostninger		kr	1 256

Dersom Kjøperen skal ha mer enn ett lån som skal sikres ved pant i eiendommen, betaler Kjøper ytterligere tinglysnings- og attestgebyr for hver obligasjon med kr. 731,-. Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyr og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Kjøper har ansvar for dette.

Innen overtagelse innbetales ekstraordinært oppstartkapital med 2 måneders fellesutgifter til forretningsfører. Dette for å sikre at Sameiet er likvid fra første dag som kjøperne flytter inn. Meglerprovisjon betales av Selger.

3. Forbehold fra Selger

3.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen for boligene i Hus 25.

- nødvendig offentlig godkjenning, herunder igangsettingstillatelse
- tilstrekkelig antall boliger er solgt
- styrende organer hos Selger beslutter byggestart

3.2 Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil Kjøper motta skriftlig melding, om hvorvidt utbyggingsarbeidene, vil bli igangsatt. Ved igangsetting av byggearbeidene vil melding til Kjøper også inneholde opplysninger om planlagt tidspunkt/periode for overtagelse.

3.3 Dersom forbeholdet for Hus 25 ikke er avklart innen 30.06.2020, har Kjøper, og Selger, rett til skriftlig å annullere kontrakten. Kjøper skal i så tilfelle få tilbakebetalt delinnbetaling inklusiv renter, med rentesats som for ordinære bankinnskudd, fra Selger/Megler. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

4. Oppgjør

- 4.1 Begge parter gir Røisland & Co Eiendomsmegling AS, evt. den oppgjørsmegler Røisland & Co Eiendomsmegler AS utnevner, fullmakt til å foreta oppgjør.
- 4.2 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. <ocliacc> med KID <okidb> i Danske Bank stilet til:
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto. Eventuelt kan annen tilfredsstillende dokumentasjon for innbetaling godtas dersom dette er avtalt med Selger på forhånd.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført til klientkonto nr. <ocliacc> med KID <okidb> i Danske Bank.

Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper. Obligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før obligasjonen er tinglyst.

- 4.3 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 2.3a) skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Eiendommen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i meglers bank. Dette forutsetter at selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stilt tilfaller kjøper.

Selger har til hensikt å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper, det innebærer at Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47). Minst en tiendedel av vederlaget skal imidlertid stå igjen på klientkonto frem til overtagelsen jf. buofl. § 47, 1.ledd c.

Før det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøttet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. buofl. § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper, og Kjøpers bank dersom innbetalingen er lånefinansiert. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

- 4.4 Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til pkt. 2.3 være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider.

- 4.5 Dersom kjøpesum, omkostninger eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper det renter lik den til enhver tid gjeldene prosentsats for forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 20 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir Selger rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også renter og andre omkostninger som påløper grunnet Kjøpers mislighold.

Selger har deretter rett til å selge Boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som Selger måtte være påført.

- 4.6 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, jfr. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

5. Heftelser og skjøte

- 5.1 Boligsameiet har pant i hver seksjon, jfr. lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65 § 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jfr. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.
- 5.2 For øvrig overdras Boligen fri for andre økonomiske heftelser enn de Kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert 27.09.2018 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt.16.10. Kjøper er gjort kjent med at følgende servitutt blir tinglyst på eiendommen

- Erklæring vedr. rett til opparbeidelse av vei, jmf. Punkt 16.11. Erklæringen vedr. kommunens rett til å trekke dispensasjonen tilbake, som vil medføre krav om utvidelse av vei. Ved en utvidelse har kommunen rett til vederlagsfritt å overdra eiendom. En utvidelse vil bekostes av eiendommene/seksjonene som har denne servitutt tinglyst.

- 5.3 Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser, jf. pkt. 5.2. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.
- 5.4 Skjøte på seksjonen utstedes så snart kontrakten er bindende jfr. pkt. 3.1. og tinglyses når oppgjør, ifølge kontrakten, har funnet sted. In-blanco skjøte aksepteres ikke. Kjøper er ansvarlig for at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonslovens § 23.

6. Endringer og tilleggsarbeider

- 6.1 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. I leveransebeskrivelsen er det utarbeidet en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalgsbestillinger. Prislister for tilvalg utover standard, samt frist for bestilling, vil bli tilsendt ved innkalling til tilvalgsmøte.
- 6.2 Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, forutsatt at disse ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 6.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.

Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.

- 6.3 Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger, og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Dersom Kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal det bestilles skriftlig av Selger eller den Selger har utnevnt.

Selger kan kreve betaling for endringer og/eller tilleggsarbeider når arbeidene er utført jfr. kjøpekontraktens punkt 4.4

7. Medlemskap i boligsameie/utomhussameie/velforening.

- 7.1 Ved ervervet av Boligen blir Kjøper deleier i Boligsameiet Grefsen Stasjon Hus 25. Sameiet blir en del av et utomhussameie og velforeningen på Grefsen Stasjon. Utomhussameie og velforeningen administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesarealer. Selger forbeholder seg retten til å justere størrelsen på de enkelte utomhussameiene i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- 7.2 Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av Sameiet. De enkelte sameier i Grefsen stasjon har plikt og rett til å være medlem av utomhussameie og velforening samt betale sin forholdsmessige del av driftsutgifter.
- 7.3 Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet, vedtekter for utomhussameiet og velforening. Som vedlegg og som en del av denne avtalen, følger

foreløpige vedtektene som gjelder for Sameiet og foreløpige vedtekter utomhussameie. Likeledes plikter Kjøper å betale sin fordelsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av Sameiet i ekstraordinært sameiemøte. Regler for styring og drift av Boligsameiet følges av Eierseksjonsloven.

8. Overtakelse og ferdigbefaring

8.1 Siste frist til å ha Eiendommen klar til overtagelse fastsettes ved skriftlig varsel fra selger etter at forbeholdene i pkt. 3.1 er bortfalt (kontraktens forbehold vedr. tilstrekkelig salg, igangsettingstillatelse, offentlig godkjenning etc.).

Ca. 10 uker før ferdigstilling vil Selger skriftlig varsle Kjøper om overtakelsestidspunktet.

8.2 Kjøper kan ikke motsette seg at Overtakelse skjer inntil 4 måneder tidligere enn fristen i pkt. 8.1, første punktum over tilsier, forutsatt at dette er varslet i henhold til Kjøpekontraktens pkt. 8.1.

8.3 Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering til avtalt Overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 8.4 eller 8.5, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

8.4 Dersom arbeidene forsinkes grunnet forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jfr. buofl. § 11 og 43.

8.5 Dersom arbeidene forsinkes grunnet forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jfr. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

8.6 En til to uker før arbeidene vil være fullført, vil Selger innkalle til en forhåndsbesikning hvor Boligen besiktiges av Kjøper og Selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbesikningen.

På overtakelsesforretningen skal Selger og Kjøper foreta en ferdigbesikning hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra besikningen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter.

Ved besikning skal Kjøperen si ifra om de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende boligen og som bygger på mangler han med rimelighet burde oppdage i forbindelse med besikningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av kjøper etter overtakelsen.

Boligen overtas i byggrensjort stand.

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

Dersom Kjøper unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan Selger avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke Kjøper rett til å nekte overtakelse.

- 8.7 Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på boligen senest på overtakelsesdagen. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen, men kjøper er gjort kjent med at denne normalt foreligger lang tid etter overtakelse.
- 8.8 Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og på fellesarealer. Eventuelle gjenstående utomhusarbeider og på fellesanlegg skal utføres innen rimelig tid hensyn tatt årstid og rasjonell fremdrift. Selger innkaller Boligsameiets styre til ferdigbefaring av utomhus- og fellesarealene før overtagelse av boligen. Kjøper gir ved signatur styret og dets representanter fullmakt til å overta utomhus- og fellesarealer.
- 8.9 Risikoen for Boligen går over på Kjøper ved overtakelse. Overtar ikke Kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt Boligen.

Alle utgifter vedrørende Boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av Kjøper fra og med overtakelsesdagen.

9. Garanti for oppfyllelse av avtalen.

Selger stiller garanti for riktig oppfyllelse av kontrakten med 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i inntil 5 år etter overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 12 tredje ledd. Garantien stilles straks etter at forbeholdene, jf. Punkt 3 er bortfalt, Garantien gjelder for selgers plikt til oppfyllelse av kjøpekontrakten. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 6 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

10. Forsikring

- 10.1 Selger holder bygningen forsikret i byggeperioden. Deretter oppretter Selger forsikring av bygningen i Boligsameiets navn og for Boligsameiets kostnad f.o.m. overtagelsesdato og gjeldende i minst 6 måneder. Deretter står Boligsameiet fritt til å endre forsikring og forsikringsvilkår etter eget ønske.

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

- 10.2 Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller Selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen Kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

11. Mangler – reklamasjon

- 11.1 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, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

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

- 11.2 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.
- 11.3 Cirka 1 år etter overtakelsen innkaller selger til en kontrollbefaring av Boligen. 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 Selgeren kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

- 11.4 Skulle det oppstå mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.
- 11.5 I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling m.v. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring 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.

Selgeren er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av eiendommen.

12. Særskilte bestemmelser

- 12.1 Kjøper kan avbestille Boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse.
- 12.2 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. Kjøper er gjort kjent med at alle 3D presentasjoner, VR-modell, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre/ innredningsguide og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

- 12.3 Ved besøk på byggeplass før overtakelse 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.
- 12.4 Ved motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger gjelder leveransebeskrivelsen.
- 12.5 Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.
- 12.6 Boligen blir overlevert med Hafslund som kraftleverandør. Et eventuelt skifte av kraftleverandør må Kjøper selv besørge etter overlevering.
- 12.7 Det anbefales at Røisland & Co Prosjektsalg AS forestår videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved eventuell transport/videresalg av kjøpekontrakt før overtagelse kreves et gebyr stort kr. 35.000 inkl. mva. Ny kjøper må godkjennes av Grefsen Utvikling AS. Transportkontrakt må være GU i hende innen en måned før varslet overtagelse. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg som er gjort av Kjøper. Transport av garantier til ny kjøper krever samtykke fra garantist. Eventuelle gebyrer for en slik transport dekkes av Kjøper.
- 12.8 Beskjeder, meldinger etc. må, for å anses forpliktende, fremsettes skriftlig.
- 12.9 Selger står fritt til å endre leilighetsnummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall eierseksjoner/andeler i øvrige salgstrinn.
- 12.10 Grefsen Utvikling AS har rett til å eie og disponere eventuelle usolgte biloppstillingsplasser i garasjesameiet fritt.
- 12.11 Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på Grefsen Stasjons omfang og at utbygging vil skje over lengre tid. Dette kan i perioder medføre noe støy og endring av fremtidig bebyggelse vil skje. Nabotomten Hans Nielsen Hauges gate 50 (Gnr.79 Bnr.102) er godkjent omregulert med endring fra næringsbygg til Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjeneste(helse, veterinær, trim, frisør)/kontor/bevertning. Reguleringsbestemmelser S-5016, vedtatt 24.10.2018.
Det gjøres oppmerksom på at det vil være plassert byggerigg ca. 3- 5 meter foran leiligheter i A-oppgangen med balkong mot sydøst. Riggen vil være 2 etasjer høy og vil stå frem til oktober 2022, når utbyggingen i HNH50 er ferdigstilt.
- 12.12 Partene er enige om at e-post kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf buofl § 6 a.

13. Tvister

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, etter at tvist er oppstått, avtale at saken avgjøres ved voldgift i henhold til reguleringen i lov om voldgift av 14. mai 2004.

14. Forholdet til lovverk

Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43
"Bustadoppføringslova" samt lov av 16.06.2017 nr. 65 om eierseksjonen
"Eierseksjonsloven" kommer til anvendelse på kontraktsforholdet.

15. Særskilte avtaler

Ingen.

16. Vedlegg

- 16.1 Utomhusplan Hus 25, datert 31.03.2017
- 16.2 Etasjeplan/leilighetsoversikt Hus 25, datert 09.03.2018
- 16.3 Plan over den aktuelle leilighet Hus 25 datert
- 16.4 Fasader -og snittegninger datert 09.03.2018
- 16.5 Leveransebeskrivelse datert 19.06.2019
- 16.6 Salgsoppgave datert 02.07.2019
- 16.7 Utskrift av reguleringsplan og bestemmelser, utskriftsdato 02.07.2019
- 16.8 Forslag vedtekter for sameiet datert 20.08.2019
- 16.9 Forslag til vedtekter for fellesarealene datert 23.10.2018
- 16.10 Grunnboksutskrift datert 02.07.2019
- 16.11 Erklæring vedr. veirett

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha fått oversendt og satt seg inn i de overnevnte dokumenter, samt fått muligheten til å stille spørsmål ved disse.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og 1 - ett - beror hos megleren.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

Sted/Kontraksdato: Oslo, den

.....
Grefsen Utvikling AS
Berit Vignæs
Iht. Firmaattest og fullmakt

.....
<loadcust 2:0><cname>

.....
<loadcust 2:1><cname>