

Elektronisk signatur

Signert av

Braseth, Therese Urdahl



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

14.03.2022 13.59.52

Fødselsdato

1978-02-25

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Hauge, Stein



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

15.03.2022 16.52.22

Fødselsdato

1959-04-22

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Kjøpekontrakt for næringsdrivende om kjøp av bolig som ikke er fullført.

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt
MERINOKVARTALET
Bergen kommune

Partene og deres representanter

Partene i denne kontrakten er:

Firmanavn Stein Hauge	v/ Stein Hauge	Organisasjonsnummer fnr. 220459-49110
Adresse Lundegaardveien 21	Postnummer 2408	Poststed Elverum
E-postadresse s-hau@online.no	Mobiltelefon 90 64 78 77	

heretter benevnt kjøper

og

Firmanavn Bonava Norge AS	v/ Regionssjef	Organisasjonsnummer 980 390 020
Adresse Fantoftvegen 2	Postnummer 5072	Poststed Bergen
E-postadresse bobutikk@bonava.no	Mobiltelefon 55 94 06 10	

heretter benevnt selger.

1 Signatur. Innledning.

1.1 Signatur

Kjøper Stein Hauge har fullmakt til å forplikte kjøper.

Regionssjef Therese Urdahl Braseth har fullmakt til å forplikte selger.

Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon.

Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Initialer kjøper(e)

Side 1 av 18
Initialer selger

1.2 Innledning

Kontraktens omfang fremgår av denne kontrakten med vedlagte kontraktsdokumenter (jf. punkt 14). Kjøper har gjennomgått kontrakten med vedlegg grundig og bekrefter at denne erstatter alle ev. tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende boligen som ikke er inntatt i kontrakten. Endringer av vilkår i denne kontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet begge parter.

Ettersom kjøper ikke er forbruker, er partene enige om at bustadoppføringslova kommer til anvendelse på kontrakten, men med unntak av følgende bestemmelser: §§ 8, 9, 12, 16, 17, 18, 24, 31, 47, 49, 51, 52, 53 og 54.

2 Forholdet til eierseksjonsloven

Kjøper er kjent med forbudet i eierseksjonsloven § 23, som forbyr erverv av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Kjøper kan bli pålagt å selge boligseksjoner etter overtakelse for å overholde bestemmelsen i § 23.

Kjøper og selger er enige om at kontrakten er bindende og at oppgjør mellom partene skal foretas uavhengig av om forholdet omfattes av eierseksjonsloven § 23 og uavhengig av om kjøper som følge av begrensningene i eierseksjonsloven ikke oppnår rettsvern for eventuelle leiligheter som ikke er videresolgt på overtagelsestidspunktet.

3 Oppgjørsmegler

Oppgjør mellom partene foretas av Weboppgjør AS

Orgnr: 983 570 658

Postboks: 2454 Drotningstveit, 5828 Bergen

Tlf: 55 50 85 90

Email: post@weboppgjør.no

4 Eierseksjonen. Eierseksjonssameiet. Heftelser. Felleskostnader. Leveransen.

4.1 Eierseksjonen (heretter også kalt boligen)

- a) Kontrakten gjelder kjøp av leilighetsnr E-501 MERINOKVARTALET i Sameiet Merinokvartalet (heretter Sameiet).
- b) Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført. Eierseksjonen vil bestå av en sameieandel/eierbrøk i henhold til søknad om seksjonering. Kjøper og selger gir oppgjørsmegler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

Initialer kjøper(e)

Side 2 av 18
Initialer selger

- c) Kontraksobjektet består av følgende:
- leilighet nr. E-501 MERINOKVARTALET
 - tilhørende balkong
 - sportsbod
 - parkeringsplass medfølger ikke
 - felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer iht. vedtektene
- d) Parkeringsplasser er plassert i byggets underetasje. Garasjen er planlagt organisert med et eget selvstendig gårds- og bruksnummer med egne vedtekter (anleggseiendom) eller seksjonsnummer (næringsseksjon). Balkonger planlegges seksjonert som en del av den enkelte seksjon, mens terrasser/uteplasser som ligger på bakkeplan, planlegges seksjonert som tilleggsdel til den respektive seksjon den tilhører.

Felles sykkelbod planlegges plassert i fellesarealer, og dette skal være felles for alle sameiene i Merinokvartalet.

Det tas forbehold om alternativ organiseringen av boder, parkeringsplasser, balkonger og terrasser/uteplasser på bakkeplan/takplan samt sykkelparkering mv. For mer informasjon om organiseringen av sameiet, samt parkeringsplasser og boder, vises det til salgsoppgaven og vedtekter (vedlegg 2 og 6).

- e) Utearealer og grøntstrukturen skal eies, benyttes og driftes av samtlige beboere i eierseksjonssameiene Merinokvartalet og Merinoparken gjennom Sameiet Merino Fellesareal eller eventuell driftsforening eller lignende, for det tilfellet at en slik forening blir stiftet. For mer informasjon om disse arealene vises det til salgsoppgaven og vedtekter (vedlegg 2 og 6).

4.2 Sameiet

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av Sameiet. Kjøper har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og Sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne kontrakten følger utkast til vedtekter som gjelder for Sameiet.

Alle seksjonseiere i Sameiet hefter for felles ansvar og forpliktelser/fellesutgifter overfor Sameiet etter sin sameiebrøk, jf. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) § 30.

Selger engasjerer forretningsfører for Sameiet på Sameiets regning.

Initialer kjøper(e)

Side 3 av 18
Initialer selger

4.3 Sameiets tomt

Hjemmelshaver til eiendommen er Merinokvartalet AS.

Prosjektet befinner seg i dag på gnr. 168 bnr 1121 i Bergen kommune, men vil deles fra med eget gårds- og bruksnummer. Eiendommen har et med samlet areal på ca. 10 000 m². Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter fradeling og kommunal oppmåling.

Det tas forbehold om endelige tomtegrenser, tomtestørrelse og organisering. Herunder tas det forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter og fradelinger som følge av en annen organisering.

Nærmere beskrivelse av felles utomhusareal for prosjektet fremgår av leveransebeskrivelsen (vedlegg 2) og av salgsoppgaven (vedlegg 2). Kostnadene for drift, vedlikehold, utbedring og tjenesteleverandører for felles utomhusareal fordeles mellom sameierne iht. vedtektene.

4.4 Heftelser og lignende på eiendommen

Kjøper har mottatt ubekreftet grunnboksutskrift for gnr. 168 bnr. 1121 i Bergen kommune datert 03.03.2022 og har gjort seg kjent med innholdet av denne, jf. vedlegg 5.

Tinglyste forpliktelser og rettigheter: Følgende servitutt(er) er tinglyst på gnr. 168 bnr. 1121:

1947/6755-1/106 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE TINGLYST 19.09.1947

Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte. Gjelder denne registerenheten med flere

1947/8325-1/106 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST 06.11.1947

Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere

1954/4200-1/106 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 29.06.1954

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Gjelder denne registerenheten med flere

1958/4766-1/106 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. TINGLYST 22.05.1958

Gjelder denne registerenheten med flere

1961/6522-1/106 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST 29.08.1961

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

1961/6523-1/106 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 29.08.1961

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oljeledning.

Gjelder denne registerenheten med flere

1962/1722-1/106 BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST 28.02.1962

Gjelder denne registerenheten med flere

1998/11672-1/106 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST 11.05.1998

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

Initialer kjøper(e)

Side 4 av 18
Initialer selger

2019/375713-1/200 LEIEAVTALE TINGLYST

29.03.2019 21:00

LEIETID: 2 År FRA DATO: 01.01.2019 LEIE: NOK 9.000.000 Pr. År RETTIGHETSHAVER: NORGES HANDELSHØYSKOLE Org.nr: 974789523 Bestemmelser om forlengelse Leien skal ikke reguleres Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2149365-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 25.02.2020 21:00

:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1125 Bestemmelse om sprening og planere terreng Bestemmelse om støttemur Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2149415-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST 25.02.2020 21:00

:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1125 Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3196687-1/200 URÅDIGHET TINGLYST 19.10.2020 21:00

RETTIGHETSHAVER: BONAVA NORGE AS Org.nr: 980390020 Gjelder denne registerenheten med flere

2021/286364-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST 09.03.2021 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531 :Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2151 F Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2021/286364-2/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 09.03.2021 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531 :Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2151 F Bestemmelse om overvannsledning Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2022/64677-1/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING TINGLYST 18.01.2022 21:00

RETTIGHETSHAVER: BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 4601-168/2150, 4601-168/2151 i eiendomsrett

2020/2266503-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST 25.03.2020 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531 :Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121 Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 4601-168/2150, 4601-168/2151 i eiendomsrett

2020/2266503-2/200 BESTEMMELSE OM PARKERING TINGLYST 25.03.2020 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531 :Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121 Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 4601-168/1122 i eiendomsrett

2021/286364-3/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING TINGLYST 09.03.2021 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531 :Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Rettigheter på 4601-168/1122 i eiendomsrett

2021/286364-4/200 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER TINGLYST

09.03.2021 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531 :Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Rettigheter på 4601-168/1122 i eiendomsrett

2021/286364-5/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 09.03.2021 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531

Initialer kjøper(e)

Side 5 av 18
Initialer selger

:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121 Bestemmelse om overvannsledning

Rettigheter på 4601-168/2151 i festerett

2021/286364-10/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING TINGLYST 09.03.2021 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531

:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121 Gjelder feste

Rettigheter på 4601-168/2151 i festerett

2021/286364-11/200 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER TINGLYST

09.03.2021 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531

:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121 Gjelder feste

Rettigheter på 4601-168/2151 i festerett

2021/286364-12/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 09.03.2021 21:00

:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121 Bestemmelse om overvannsledning. Gjelder feste

Rettigheter på 4601-168/2150 i eiendomsrett

2022/64586-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST 18.01.2022 21:00

:Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1121 Bestemmelse om spredegrøfter, utslipp og infiltrasjonsanlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Bestemmelse om solidaransvar

I tillegg vil følgende forpliktelser og rettigheter blir tinglyst på eiendommen:

Som eier av ovenfor nevnte eiendommer («Eiendommene») erkjenner undertegnede på egne og fremtidige eieres vegne følgende som heftelse på Eiendommene:

Utbygger Bonava Norge AS (org.nr. 980 390 020), den utbygger måtte utpeke eller selskapets rettsetterfølger (samlet heretter betegnet som «Utbygger») har rett til å foreta nødvendige tiltak på eiendommene som har sammenheng med utbygging av Merinokvartalet (gnr. 168 bnr. 1121, 2150 og 2151 i vedtatte reguleringsplan for eiendommene (eventuelle senere endringer av reguleringsplan eller rammetillatelse for eiendommene). Utbygger og deres avtaleparter gis rett til adkomst og bruk av teknisk infrastruktur i den utrekning dette er nødvendig for ferdigstilling av prosjektet. Det må ikke igangsettes eller besluttes tiltak på eiendommene som er til hinder for Utbyggers gjennomføring av prosjektet.

Kjøper overtar eierseksjonen med de heftelser som fremgår av grunnboksutskriften, med mindre annet fremgår særskilt nedenfor.

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets lovbestemte pant i hver seksjon jf. eierseksjonsloven § 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. lov om pant av 8. februar 1980 nr. 2 (panteloven) § 6-1.

På eiendommen vil hefte en panterett med urådighetserklæring til oppgjørsmegler for et beløp tilsvarende det samlede vederlaget tillagt 10% for samtlige eierseksjoner i prosjektet. Pantedokumentene inneholder også urådighetserklæringer som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten oppgjørsmeglernes samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kontrakten. Oppgjørsmegler skal vederlagsfritt besørge

Initialer kjøper(e)

Side 6 av 18
Initialer selger

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.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser iht. det som fremgår av dette punktet. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg tinglysning eller kreve prisavslag/erstatning dersom det tinglyses erklæringer som er nødvendige for gjennomføringen av prosjektet, eller er nødvendig å tinglyse i forbindelse med sameiene, naboforhold, adkomst- og bruksretter, kommunal eller privat rett til å anlegge og ha liggende ledninger eller kabler på eiendommen mv.

Det vil bli tinglyst vedtak om seksjonering fra kommunen.

4.5 Felleskostnader

Felleskostnader er stipulert på foreløpig budsjett (se vedlegg 2). Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og er stipulert for denne enhet til kr. 1583,- pr. mnd. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og honorarer til forretningsfører.

Følgende kostnader er inkludert i budsjetterte felleskostnader:

Kostnad til TV og internett er stipulert til kr 449,- pr. seksjon pr. mnd.

Eier av garasje plass må beregne kr 500,- pr. mnd. i felleskostnader i tillegg.

Fordelingsnøkkelen for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet vil i vedtektene fastsettes til lik fordeling på alle seksjoner, eller fordeling basert på nytte/bruk.

Bonava fakturerer kr 8000,- i sluttoppgjøret som innbetales til forretningsfører på sameiets konto på vegne av alle kjøperne i forbindelse med oppgjøret. Dette skal være sameiets startkapital og er ikke å anse som et forskudd som vil bli avregnet mot månedlige felleskostnader og vil heller ikke bli tilbakebetalt ved ev. videresalg av boligen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov og egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene mv.

4.6 Leveransen

Initialer kjøper(e)

Side 7 av 18
Initialer selger

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakten med vedlagte kontraktsdokumenter jf. punkt 14.

Selgeren skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten iht. buofl. § 7 hvor det fremgår at arbeidet skal utføres på faglig godt vis. 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 understrekes at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke utgjør en mangel og dermed ikke gir krav på utbedring el. andre mangelsbeføyelser, så lenge det ikke innebærer avvik fra buofl. § 7.

5 Forbehold

5.1 Forbehold fra selger

- Utbygger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:
At nødvendig offentlige tillatelser og godkjenninger er gitt, herunder følgende kommunale tillatelser: rammetillatelse og alle igangsettingstillatelser.
- At det selges minimum 36 enheter.
- At utbygger har godkjent finansiering.
- At restriksjoner pga. forhold tilknyttet Covid-19 (eller lignende epidemi/pandemi), som f.eks. innreiseforbud, arbeidsforbud, forsamlingsrestriksjoner mv. ikke lenger er gjeldende og at disse forholdene, eller ettervirkningene av disse restriksjonene/forbeholdene, eller redusert kapasitet grunnet sykdomsforhold relatert til Covid-19, ikke gjør det uforholdsmessig vanskelig eller forutsigbart for utbygger å gjennomføre kontrakten.

Utbygger er bundet av kontrakten dersom ikke noen av de ovennevnte forbehold for gjennomføring gjøres gjeldene ved skriftlig melding til forbruker senest 06.03.2023. For det tilfelle at forbeholdene ikke gjøres gjeldende vil selger gi kjøper skriftlig melding om at byggestart er vedtatt. Eventuell faktisk oppstart av byggarbeider mv. før angitt frist i dette avsnittet innebærer ikke at forbeholdene frafaller. Dersom forbeholdene ikke er avklart innen angitte frister eller det blir klart før dette tidspunkt at ett eller flere av forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, kan avtalen heves av hver av partene uten ytterligere omkostninger. Ved enighet mellom partene kan fristen for å påberope forlengelse. Kontraktens betingelser vil for øvrig være de samme.

Utbygger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene i dette punktet ikke er oppfylt.

5.2 Forbehold fra kjøper

Initialer kjøper(e)

Side 8 av 18
Initialer selger

Kjøperen tar ikke forbehold.

6 Kjøpesum. Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling. Indeksregulering. Tinglysing.

6.1 Kjøpesum

Kjøpesum utgjør kr 4 600 000,- inkludert merverdiavgift.

Av den totale kjøpesummen utgjør vederlaget for tomten kr 4 600 000.

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, jf. 6.2.

6.2 Omkostninger

Kjøperen skal betale kjøpesummen og omkostninger slik:

Kontrakt	4 600 000,-
Dokumentavgift	115 000,-
Startkapital	8000,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Pantattest kjøper	172,-
Totalt kr.	4 724 342,-

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Dokumentavgift, tinglysningsgebyr og tilvalg forfaller til betaling samtidig med siste avdrag av kjøpesummen i forbindelse med overdragelsen jf. pkt. 6.3.

6.3 Oppgjør. Betalingsplan

6.3.1 Oppgjør

Oppgjøret foretas av Weboppgjør AS, orgnr. 983 570 658. Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til Weboppgjør AS, klientkontonr. 1506 42 97128.

Beløpene skal være disponible på oppgjørsmeglers klientkonto pr forfallsdato iht. betalingsplanen. Renter på klientkontoen tilfaller selger etter forfallsdato. Dersom rentene til sammen ikke overstiger et halvt rettsgebyr, blir rentene ikke utbetalt.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jfr. punkt 6.3.2. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er inkommet/valutert på oppgjørsmeglers klientkonto.

Initialer kjøper(e)

Side 9 av 18
Initialer selger

6.3.2 Betalingsplan

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen og omkostninger etter følgende betalingsplan:

Forskudd kr 50 000 ved kontraktssignering etter påkrav fra Bonava/oppgjørsmegler.

Innen overtagelse: eller innflytting, resterende del av kjøpesummen + omkostninger og eventuelle tilvalg.

For å unngå forsinket betaling fra kjøpers side oppfordres kjøper til å sørge for at kjøpesummen + omkostningene er valutert på klientkonto 5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse. Forsinket mottatt pantedokument fra kjøper er også å anse som betalingsmislighold.

For den del av kjøpesummen + omkostninger og eventuelle tilvalg som ikke måtte være innbetalt til oppgjørsmegler i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra kjøpers finansieringskilder eller av andre grunner, kan selger kreve at kjøper betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17. desember 1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven). Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 6.3.

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 iht. buofl. § 57.

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

Selgeren har ved vesentlig mislighold fra kjøper rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom deknings salg. Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved forsinket betaling selv om kjøper har overtatt boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken.

6.4 Finansiering

Kjøper skal selv sørge for finansiering.

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. 6.3. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at kjøperen har mottatt faktura fra oppgjørsmegler.

6.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Initialer kjøper(e)

Side 10 av 18
Initialer selger

6.6 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42.

Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side, jf. buofl. § 43.

6.7 Gebyrer og avgifter

Alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. er inkludert i kjøpesummen.

6.8 Tinglysning

(1) Skjøtet i undertegnet stand oppbevares hos oppgjørsmegler som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger.

(2) All tinglysning av dokumenter på boligen skal foretas av Weboppgjør AS. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres Weboppgjør AS i undertegnet og bevitnet stand.

(3) Kjøper og selger gir Weboppgjør AS fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skillet før dette sendes inn for tinglysing.

(4) Grunnet begrensninger i eierseksjonsloven § 23 kan selger kun tinglyse erverv av to leiligheter på samme kjøper, se punkt 2. Kjøper plikter selv å overta eventuelle leiligheter som ikke er videresolgt på overtakelsestidspunktet, selv om ervervet ikke kan overskjøtes og tinglyses. Dersom en eller flere leiligheter er overtatt uten hjemmeloverføring og med blancoskjøte, skal hjemmeloverføring til tredjepart senest være gjennomført innen ett år etter overtakelse. Dersom slik hjemmeloverføring til tredjepart ikke har skjedd innen fristen, kan selger overskjøte seksjonen til kjøper. Dersom slik overskjøting fortsatt ikke kan gjennomføres grunnet begrensningen i eierseksjonsloven § 23, kan selger iverksette videresalg for kjøpers regning og risiko. Dette innebærer at kjøper kan bli påført et tap, dersom leiligheten videreselges til en lavere pris enn kjøpers vederlag. I tillegg vil kjøper bli erstatningsansvarlig for alle utlegg og omkostninger selger påføres ved et slikt salg, herunder meglerhonorar mv.

7 Selgerens frist til å ha boligen klar til overtagelse

Initialer kjøper(e)

Side 11 av 18
Initialer selger

7.1 Selgerens frist til å ha boligen klar til overtagelse

Forventet ferdigstilling er 4. kvartal 2024. Det presiseres at dette ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse iht. buofl. § 10.

Selger skal utføre arbeidet med rimelig fremdrift og uten unødig avbrudd. Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse («Overtakelsesfrist») fastsettes ved skriftlig varsel fra Selger to måneder før ferdigstilling. Overtakelsesfristen vil da angis med dato.

Partene kan etter kontraktsinngåelsen avtale en tidligere overtakelse.

Selger gjør oppmerksom på at det som følge av den pågående Corona-pandemien kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstilling. Selger skal varsle kjøper innen rimelig tid dersom slike konsekvenser inntreffer.

7.2 Varsling ved forsinkelse

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

7.3 Tilleggsfrist

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

7.4 Forsinkelse

Dersom selger oversitter Overtakelsesfristen iht. punkt 7 og er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper kreve erstatning iht. buofl. § 19, eller heve kontrakten iht. buofl. § 20. Dersom selger ikke i tide oppfylder andre plikter etter kontrakten, gjelder bestemmelse om forsinkelse tilsvarende så langt de passer.

Kjøper kan ikke kreve dagmulkt ved selgers forsinkelse.

Erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig, jf. buofl. § 23. Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som selger ikke er herre over (force majeure), kan kjøper ikke av den grunn kreve erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Dersom arbeider forsinkes av forhold kjøper svarer for, har selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. buofl. §§ 11 og 43.

8 Endringer og tilleggsarbeid

Initialer kjøper(e)

Side 12 av 18
Initialer selger

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere kjøperen om slike endringer.

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.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg, endringer og tilleggsarbeider, se designprogram (vedlegg 2).

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44.

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 selger.

9 Forsikring

I byggeperioden er eiendommen fullverdiforsikret av selgeren.

Sameiet skal tegne egen forsikring fra og med overtagelsen. Forretningsfører besørger dette på vegne av sameiet.

Kjøperen må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra og med overtakelsestidspunktet, dette selv om boligen ikke er overskjøttet jf. punkt 2.

10 Overtagelse boligen. Overtagelse av fellesareal.

10.1 Overtagelse boligen

I medhold av punkt 7 vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtakelsestidspunkt. Dette varslede overtakelsestidspunktet gjelder som partenes endelige avtalte overtakelsestidspunkt.

Ved overtakelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Ved overtakelse skal boligen leveres fra selger i byggerengjort stand.

Initialer kjøper(e)

Side 13 av 18
Initialer selger

10.1.1 Overtagelsesforretning

Kjøperen skal overta boligen ved overtagelsesforretning.

Hvis kjøperen ikke stiller til overtakelsesforretning, vil selger gjennomføre overtakelsen alene og boligen vil etter dette anses som overtatt.

10.1.2 Protokoll ved overtagelsesforretning

Ved overtagelsesforretning skal selgeren føre protokoll som minimum skal angi:

- a) hvem som er tilstede,
- b) mangler som påvises,
- c) frist for utbedring av påviste mangler,
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt,
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget, jf. buofl. § 49, jf. kontraktens pkt. 5.6,
- f) ev. tilbakeholdt beløp

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

10.1.3 Ved overtakelsen inntreer følgende virkninger

- a) risikoen for boligen går over fra selgeren til kjøperen,
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe,
- c) eventuell dagmulkt stanser,
- d) selgeren får krav på sluttoppgjør,
- e) kjøperen overtar ansvaret for å forsikre boligen.

Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

10.1.4 Vilkår for oppgjør med selgeren

Oppgjøret med selgeren skal gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) overtakelse er gjennomført,
- b) ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom kjøper overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. buofl. § 57, annet ledd.

10.2 Overtagelse fellesareal

Initialer kjøper(e)

Side 14 av 18
Initialer selger

Oppdragsnr 34-22-0022
Omsetningsnr 34-22-0034

Når sameiet er etablert innkaller selger sameiet v/styrets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra befaringen 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.

Fullstendig ferdigstilling av fellesarealer innenfor sameiets eiendom kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Selgeren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Manglende ferdigstilling av fellesareal ved overtagelse anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

11 Kjøpers rett til videresalg. Særlige vilkår for markedsføring og videresalg

11.1 Kjøper gis rett til å videreselge boligen til tredjepart før overtakelse, og er selv ansvarlig for å inngå ny kontrakt med tredjepart. Viderealggebyret utgjør kr 15 000 og skal betales etter påkrav og i forkant av videresalget. Selger vil da bistå med en direkteoverskjøting fra selger til tredjepart.

Ved videresalg kan selger kreve at det fremlegges tilstrekkelig dokumentasjon på ny kjøpers finansiering. Dersom slik finansiering ikke kan fremlegges kan selger nekte videresalg.

Ved videresalg skal oppgjør etter kontrakten foretas iht nærværende kontrakt.

Selger er ikke ansvarlig for opplysninger som er gitt til tredjepart av kjøper i forbindelse med inngåelse av avtale om videresalg. Herunder kan selger ikke under noen omstendighet holdes ansvarlig for et eventuelt mangelsansvar som måtte oppstå overfor nye kjøpere som følge av uriktige eller mangelfulle opplysninger fra kjøpers side.

Kjøper er selv ansvarlig overfor tredjepart for oppfyllelse av bestemmelsene i bustadoppføringslova, herunder krav om garantistillelse iht. buofl. § 12 mv., dersom videresalget er underlagt bustadoppføringslova.

Kjøper skal innhente godkjenning fra selger før bolig/eierseksjon markedsføres for videresalg for å avklare at kjøper ikke er i direkte konkurranse med selger. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper gis rett til å bruke to illustrasjonsbilder fra selgers markedsføring av prosjektet, samt planskissen til boligen/eierseksjonen i forbindelse med kjøpers markedsføring for videresalg.

Commented [IBN1]: Ved overtagelse må nye kjøper fremlegge fullmakt fra kjøper for å kunne overta på hans vegne, dersom ikke kjøper møter til overtagelsen selv.

12 Tolkingsregler

Initialer kjøper(e)

Side 15 av 18
Initialer selger

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

Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

13 Særlige bestemmelser

Nedenfor følger særlige bestemmelser for prosjektet:

Prosjektet og detaljprosjekteringen er på et tidlig stadium, og kjøper må akseptere et mindre vesentlig avvik i arealer for boligen. Dette gjelder også byggets plassering, hva gjelder koordinat og høyde samt at det kan bli foretatt endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter, kanaler og fellesanlegg etc. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning dersom det fremkommer slike avvik.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger med tanke på tekniske løsninger. Videre forbeholder selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, møblering av fellesrommet uten at kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Dette gir ikke selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieell som er vedlagt denne kontrakten på en slik måte at boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi.

Selger forbeholder seg retten til å tildele bod- og eventuell parkeringsplass ved overtagelse. Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere ev. usolgte parkeringsplasser og boder

Visualiseringen i prospektet er av illustrativ karakter og det tas forbehold om endring av bygningsmessige detaljer og annen innredning. Selger tar forbehold om trykkfeil i salgsmaterieell og prisliste. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

Kjøper er kjent med at det i en periode etter overleveringen vil foregå anleggsarbeid og at dette vil medføre anleggsstøy og trafikk.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder/kjøper 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.

Selger har ensidig rett til å endre antallet boenheter og/eller antall seksjoner samt boenheters/seksjonens størrelse og nærmere utforming. Disse endringene kan medføre endring i eierbrøk og mindre bygningsmessige endringer av fasaden, eiendommens fellesarealer og plassering av balkonger mv. Dersom

Initialer kjøper(e)

Side 16 av 18
Initialer selger

slike endringer medfører behov for reseksjonering, er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte sameier og sameiets styre plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering. Kjøper aksepterer at denne rett eventuelt tinglyses på Eiendommen.

Selger forbeholder seg rett til endring av prislister uten varsel på usolgte boliger, garasjeplasser og boder.

I forbindelse med inngåelse av kontrakten innhenter selger personopplysninger om deg (kontaklinformasjon, dokumentasjon av identitet, fødselsnummer, betalingsopplysninger). Selger behandler disse personopplysningene fordi det er nødvendig for at selger skal oppfylle kontrakten med deg. For at selger skal kunne levere de tjenester vi har forpliktet oss til i henhold til leveransebeskrivelsen, kan selger utlevere dine personopplysninger til eksterne parter, som selger forretningsfører, samt leverandør av strøm og tv/internett til din leilighet. For nærmere informasjon om selger behandling av personopplysninger, se vår personvernerklæring på <https://www.bonava.no/hvem-er-vi/privatlivspolitik> .

Initialer kjøper(e)

Side 17 av 18
Initialer selger

14 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

Vedlegg	Nr.	Datert	Kommentar
Bustadoppføringslova	1		
Prosjektmagasin / Designprogram	2		
- <i>Utomhusplan</i>			
- <i>Sameiebudsjet</i>			
- <i>Leveransebeskrivelse</i>			
- <i>Salgsoppgave</i>			
Øvrige vedlegg:			
Kontraktstegning	3		
Fasade-, snitt- og etasjetegninger	4		
Grunnboksutskrift	5		
Utkast til vedtekter for	6		
- Eierseksjonssameie			
- Felles utomhus			
- Garasjesameiet (ved kjøp av p- plass)			
- Anleggseiendommen			
Reguleringskart og -bestemmelser	7		
Salg til investor (kjøp som ledd i næringsvirksomhet)	8		

Kjøper har fått kopi av vedleggene ovenfor samt lest og gjort seg kjent med innholdet i disse.

Selger har gjennomgått vedleggene med kjøperen i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

15 Undertegnelse

Dette kontraktsdokumentet er utferdiget i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Sted/ Dato:

For **kjøper**:

.....

Stein Hauge

Sted/Dato:

For **selger**

.....

For Bonava Norge AS

Regionsjef Therese Urdahl Braseth

Initialer kjøper(e)

Side **18** av **18**
Initialer selger