

Omsetningsnummer: #omsetningsnummer.oppdrag
Oppdragsnummer: #oppdragsnummer.oppdrag
Dato: #dagensdato
Bolignummer: #adresse.bygninger

KJØPEKONTRAKT

Vedrørende kjøp av seksjonert fritidsbolig under oppføring

§ 1

KONTRAKTENS PARTER

Selger:	Gausta Fjellhytter AS	Org.nr.:	928 176 673
Adresse:	c/o KGH Accountancy & Vat Services, Isebakkeveien 25 1788 Halden	Tlf.:	+46 708 930 905
		E-post:	christof@modernafastigheter.se
Kjøper:	#forsteneier #nesteieier	Fnr.:	#id_kontakter- kontaktkjoper1.oppdrag#fodselsdato.kontakter #id_kontakter- kontaktkjoper2.oppdrag#fodselsdato.kontakter
Adresse:	#flettblankeiere#forsteneier#flettblankeiere#adresse.kontakter #postnummer.kontakter #poststed.kontakter		
Telefon:	#mobil.kontakter		
E-post:	#email.kontakter		

§ 2

KONTRAKTENS BAKGRUNN

Selger er eier og hjemmelshaver av eiendommen gnr 120, bnr 459 i Tinn kommune. Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse med konsentrert fritidsbebyggelse.

Denne avtalen regulerer kjøp av ny selveiet fritidsbolig med betegnelse **#adresse.bygninger** på eiet tomt. Fritidsboligene vil bli seksjonert og få eget seksjonsnummer. Plassering og estimert tomteareal er angitt i prospekt og prisliste. Det medfølger 2 utvendige parkeringsplasser per hytte iht. prisliste og prospekt. Kontraktobjektet omtales i det følgende som Eiendommen eller Boligen.

Avtalen utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, lov av 13. juni 1997 nr. 43 (bustadoppføringslova), og for hyttene med seksjonert tomt av Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 28 (eierseksjonsloven).

§ 3 EIENDOMMEN

Selger overdrar til Kjøper bolig med betegnelse #adresse.bygninger

Boligen overtas som beskrevet i vedleggene Bilag 1 og 2. Den samlede ytelse som overdras til Kjøper er heretter kalt "Eiendommen".

Selger tar forbehold om mindre endringer i utførelse, konstruksjon og materialvalg mv., dog slik at nivå på kvalitet og utførelse skal være tilsvarende eksisterende beskrivelse i vedleggene bilag 1 og 2. Det tas dessuten forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Endringer av denne karakter gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller annet vederlag.

§ 4 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

4.1 Vederlag

Kjøpesummen for Eiendommen er:

NOK #salgssum.opdrag,-

Kjøpesummen forfaller til betaling etter bestemmelsen i § 5. Kjøpesum skal ikke indeksreguleres.

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen, herunder utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva. er inkludert i kjøpesummen. Dette gjelder dog ikke for omkostninger nevnt under pkt. 4.2.

4.2 Omkostninger

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper uoppfordret betale:

Dokumentavgift til staten (2,5 % av tomteverdien kr #avgiftsgrunnlag.opdrag,-)	NOK
#dokumentavgift.opdrag,-	
Tinglysingsgebyr for Kjøpers pantobligasjon (én obligasjon og attest)	NOK 793,-
Tinglysingsgebyr for skjøte	NOK 585,-
Totalt	NOK 5 968 512,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) Kjøperen må la tinglyse på Eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Kjøper har risikoen for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig med restvederlaget i henhold til § 5 nedenfor.

4.3 Justeringer av Kjøpesummen

Selger kan kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som forårsaket av forhold på forbrukers side etter bustadoppføringslova § 43.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15%, jf bustadoppføringslova § 9. Kjøper er innforstått med at bestilling av og oppgjør for tillegg skjer direkte overfor utførende entreprenør med mindre annet avtales mellom partene. Det utarbeides en egen tilvalgsliste for boligene. Kjøper er innforstått med at Selger i liten grad har mulighet for individuelle tilpasninger utover de som fremgår av tilvalgslisten. Ved eventuelle tilvalg utover tilvalgslisten vil pris inkludere kostnader knyttet til vurdering av konsekvenser for alle fagområder, prosjekteringskostnader, byggekostnader, kvalitetssikringskostnader, rigg og drift samt påslag for risiko og fortjeneste. Ved alternativutredninger initiert av tilvalg må også arbeid med dette bekostes av Kjøper. Alle tilvalg må også leveres av entreprenørens underleverandører for prosjektet.

§ 5 OPPGJØR

Oppgjøret etter denne kontrakt skjer via megler. Denne overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakt.

5.1 Betaling av vederlaget

Kjøperen betaler vederlaget (inkl. Kjøpesummen, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter) på følgende måte:

- I forbindelse med kontraktsinngåelse skal det foretas en **delinnbetaling på 10 % av kjøpesummen, NOK #salgssum.oppdrag_10% α , - forutsatt at selger har stilt bankgaranti etter bustadoppføringslova § 12**. Betalingen forfaller ved §12-garanti som stilles når selger har hevet sine forbehold og varslet byggestart, jf § 11 i denne kontrakt.
- Den resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger innbetales senest 1 -én- uke innen overtagelse.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti tilleggsarbeid er stilt, jf § 47. Garanti for endrings- og tilleggsarbeider etter § 47 stilles av utførende entreprenør, og er Selger uvedkommende.

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller meglers oppgjørsavdeling, som kontraktsmedhjelper. Alle innbetalinger skal skje til meglers **klientkonto 9380.07.25176** i Pareto Bank. Alle innbetalinger skal merkes med **#betalingsmerknadkjoper.oppdrag α . Konto 9380 07 25176 = IBAN: NO49 9380 0725 176, Swift = DNBANOKK**. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på meglers konto eller på meglers kontor.

I forbindelse med kontraktens underskrift, eller så snart Selgers forbehold jf kontraktens § 11 er løftet, skal det utstedes garanti for rett oppfyllelse av avtalen, jf kontraktens § 9.1.

Det er en forutsetning for utbetaling til Selger av noen del av kjøpesum og for tilleggsarbeid at Selger har stilt tilfredsstillende bankgaranti for beløpet, jf bustadoppføringslova § 47, 3. ledd.

Dersom bankgaranti fra Selger i henhold til bustadoppføringslova § 47, 3. ledd ikke foreligger ved kontraktsinngåelse, skal den avtalte delinnbetaling deponeres på meglers klientkonto frem til vilkårene er oppfylt, eller inntil beløpet eventuelt tilbakeføres Kjøper.

Stilles ikke slik garanti kan eventuelt innbetalt og deponert del av Kjøpesummen først utbetales sammen med det resterende av Kjøpesummen etter at skjøte er tinglyst og Kjøper har hatt anledning til å overta boligen.

Påløpte renter på meglers klientkonto tilfaller Selger, med unntak av tilfeller som regulert under § 11, tredje ledd.

For eventuelt omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

5.2 Betalingsmislighold

Ved innbetaling etter forfall svarer Kjøper forsinkelsesrenter inntil betaling finner sted, i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger vil holde Kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av Kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers innbetalte delbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og Kjøper ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøperen utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte eiendommen, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e).

5.3 Innfrielse av lån og sletting av heftelser

Kjøper har fått seg forelagt elektronisk utskrift fra grunnboken til eiendommen seg kjent med denne.

Det er tinglyst følgende pengeheftelse på eiendommen:

1. Kommunen har legalpant i eiendommen i hht lov om pant § 6-1. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. Forpliktelsen vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.
2. Videre har sameiet lovfestet pant i hver eierseksjon iht. eierseksjonsloven.
3. Som sikkerhet for Gaustatoppen Naturpark Velforenings krav mot medlemmene, er det tinglyst 1. prioritets pant for kr 50 000,- på eiendommen. Pantlover: Gaustatoppen Naturpark Velforening. Pantet etableres i alle eiendommer i Gaustatoppen Naturpark, for å sikre velforeningen dekning for evt. ubetalt medlemsavgift.

Kjøper er kjent med, og aksepterer, at det er tinglyst en forpliktelse for Kjøper som hjemmelshaver til å bidra økonomisk til bruk, bygging, drift/vedlikehold av stier og langrenns-løypenett, samt gjennomføring av eventuelle andre aktivitetstilbud innenfor området for kommunedelplan Gausta/Rjukan. Nærmere beskrivelse av innholdet i denne forpliktelse fremgår av Gaustatoppen Naturpark Velforenings vedtekter.

Kontakt megler for kopi av tinglyste servitutter/heftelser. Følgende vil bli tinglyst på eiendommen før hjemmelsovergang:

På overtagelsestidspunktet skal heftelsesbildet være som angitt i grunnboksutskriften. Selger garanterer at eiendommen overleveres fri for pantelån, utlegg, legalpant eller utpantinger av noen art på eiendommen, foruten ovennevnte pengeheftelser. Dersom det på overtagelsestidspunktet er øvrige rene pengeheftelser på eiendommen, skal megler besørge sletting av disse. I praksis skjer dette ved at megler innestår for at eventuelle panteheftelser som ikke skal overtas av Kjøper blir innfridd og slettet før det resterende av kjøpesummen blir utbetalt Selger.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/rettigheter/forpliktelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

I forbindelse med utbygging av tomten vil det kunne bli tinglyst erklæringer som sikrer muligheten for adkomst, legging av vann- og avløpsledninger, samt tilknytning av disse og legging av el-kabel over eiendommen.

5.4 Samtykke til Kjøpers pantsettelse

Selger gir megleren ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshavers vegne å samtykke i Kjøperens nødvendige pantsettelse av eiendommen.

5.5 Tinglysning av skjøte

Ved undertegning av denne kontrakt utstedes skjøte til Kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysning finner sted. Tinglysning av skjøtet skjer når Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter denne kontrakt fullt ut, herunder betalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, til meglers klientkonto og megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.

5.6 Sikkerhet

Selger utsteder til megler en pantobligasjon med urådighetserklæring som lyder på Kjøpesummen for Eiendommen tillagt ca. 25 %, samlet eller for hver fritidsbolig. 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.

5.7 Avslutning av oppjøret / Tilbakeholdsrett

Kjøpesummen blir utbetalt til Selger ved hjemmelsovergang, eller når det er stilt tilstrekkelig garanti etter bustadoppføringslova § 47. Det vil normalt være en behandlingstid på inntil fem dager for meglers oppgjørsfunksjon.

Dersom Kjøperen gjør gjeldende tilbakeholdsrett på grunn av mangel ved eiendommen, plikter megler å tilbakeholde slik del av kjøpesummen, jf bustadoppføringslova § 31. Tilbakeholdsretten gjennomføres ved deponering av beløpet på meglers klientkonto og gjøres gjeldende ved påtegning på overtagelsesprotokollen av hvilket beløp og hvilke mangler ved Eiendommen tilbakeholdelsen gjelder. Protokollen skal signeres av begge parter. Beløpet kan ikke motregnes for andre eller nye krav, feil eller mangler. For mangler som måtte avdekkes etter overtagelsesforretningen, gjelder de alminnelige reklamasjonsregler.

5.8 Avbestilling

Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir Kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer Kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av Kjøper.

Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

§ 6 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

Fritidsboligene i Gausta Hills forventes ferdigstilt i oktober eller november 2023. Det antatte ferdigstillelsesintervallet er en foreløpig angivelse som for Selger ikke er bindende, og en eventuell senere overlevering enn dette, vil derfor heller ikke utløse dagmulkt. Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere dersom fremdriften tillater det, og dette synes hensiktsmessig.

Når Selger har hatt byggestart, skal Selger fastsette en dato som siste frist for overtagelse, og et intervall som ikke skal være lenger enn 2 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Selger forbeholder seg retten til å overlevere fritidsboligen inntil 4 måneder før siste dato. Senest 3 uker før ferdigstilling av bygget skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende, og oversittelse av datoen utløser dagmulkt.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf bustadoppføringslova § 11.

Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til andre ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Ca. 2-3 uker før overtagelse innkaller Selger til en forhåndsbeifaring hvor protokoll føres. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbeifaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato.

§ 7 OVERTAGELSE

Når Eiendommen er ferdig og det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det avholdes overtagelsesforretning hvor det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Overtagelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Boligen kan bebos.

Eiendommen anses for overlevert på dato for overtagelsesforretning. Hvis Kjøper etter behørig varsling, jf bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, anses Eiendommen som godkjent og overtatt, jf bustadoppføringslova § 14 og 15. Dersom Kjøperen tar Eiendommen i bruk uten at overtagelsesforretning er avholdt, er Eiendommen likevel å anse som overtatt av Kjøperen, jf bustadoppføringslova § 14.

Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt og registrert på meglers klientkonto. Såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt, og Kjøper i overtagelsesprotokollen har bekreftet at kjøpesummen (med fradrag for eventuelt deponert del av vederlaget) kan utbetales så snart tilfredsstillende garantistillelse er stilt eller skjøte er tinglyst, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtagelsesforretningen. Selger sørger for å innhente bekreftelse fra megler på at fullt beløp er innbetalt fra Kjøper.

Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.

Ved besiktigelse skal Kjøperen protokollføre de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende Eiendommen. Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøper etter overtagelsen.

Risikoen for Eiendommen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av den. Hvis Kjøperen ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken. Når risikoen for Eiendommen er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at Eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Selger plikter å rette erkjente feil/mangler som inngår i protokollen, så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. For øvrig vises til bustadoppføringslova § 10 og 11. Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Skulle det for øvrig være feil/mangler ved Eiendommen som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer Boligens bruksverdi.

Inntil byggeprosjektet, herunder bl.a. samtlige boliger, er ferdigstilt, har Selger rett til å bruke og ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på eiendommen. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelsen. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for at overtagelse og oppgjør kan skje, men brukstillatelse fra kommunen skal uansett foreligge.

§ 8 KONTROLLBEFARING

Når det er gått ca. 1 år etter overtagelse vil Selger innkalle til kontrollbefaring på eiendommen, jf bustadoppføringslova § 16. Ved slik kontrollbefaring plikter Kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtagelsen og som ikke skyldes Kjøperens eget forhold.

Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Eiendommen, skader som Kjøperen selv har påført denne, eller skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtagelsen som Selger ikke kan lastes for.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side. Mangler og feil som blir avdekket under denne kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre så snart som mulig og senest innen tre måneder etter kontrollbefaringen.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Skulle det for øvrig være feil/mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer Boligens bruksverdi.

§ 9 GARANTI, REKLAMASJONSRETT

9.1 Garanti fra Selger

Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti frem til overtagelse eller tilsvarende fra finansinstitusjon straks etter at forbeholdene jf § 11 er frafalt, jf bustadoppføringslova § 12. Garantibeløpet og garantiens varighet skal tilsvare det som til enhver tid er minstekravene i bustadoppføringslova § 12. På kontraktstidspunktet innebærer minstekravene at det skal stilles garanti for et beløp tilsvarende 3 % av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtagelse. Videre innebærer minstekravene at det for krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtagelse, skal stilles garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet. Selger gjør oppmerksom på at det pågår lovarbeid som kan medføre at minstekravene blir endret og som derfor kan få betydning i dette kontraktsforholdet (bl.a. er det foreslått en garantiperiode på to år etter overtagelse i stedet for fem år).

Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens § 4 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

Garantien skal utstedes som samlegaranti for kjøperne i Prosjektet, eller personlig til hver enkelt kjøper. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova § 12, 3. ledd.

9.2 Reklamasjon

Foreligger det mangler ved Selgers ytelse, kan Kjøper i henhold til bustadoppføringslova kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Eiendommen, må han reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen.

Kjøper er innforstått med at han ikke har rett til å reklamere på grunnlag av forhold som han er blitt gjort oppmerksom på, eller som han på tross av oppfordring om det motsatte har unnlatt å sette seg inn i.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn fem år fra overtagelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av Selger så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for Kjøper.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Eiendommen, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende.

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.

§ 10 FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret i byggeperioden, og vil av Selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf bustadoppføringslova § 13, siste ledd.

Dersom Eiendommen helt eller delvis skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade som dekkes av forsikringen før overtagelsen, eller som skyldes forhold utenfor Selgers kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut. Skadeerstatningen tilfaller i tilfelle Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jf bustadoppføringslova § 17.

Kjøper må selv tegne egen fullverdi-, innbo- og løseforsikring fra og med overtagelsesdatoen.

§ 11 FORBEHOLD

Prosjektets 8 fritidsboliger blir antagelig delt i 2 byggetrinn. Byggetrinn 1 med hytte 1-4 og byggetrinn 2 med hytte 5-8. Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

- Et tilfredsstillende forhåndssalg, minimum 75% dvs. 3 av prosjektets 4 fritidsboliger per byggetrinn er solgt. Utbygger legger opp til at hytte 1-4 er første byggetrinn, og hytte 5-8 er andre byggetrinn. Hvis det blir solgt 3 av 4 hytter i andre etappe kan utbygger velge å sette i gang den delen av prosjektet først, eller samtlige 8 hytter i et byggetrinn.

- Byggestart er avhengig av at rammetillatelse og igangsettelsestillatelser blir gitt fra myndighetene i god tid før planlagt byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i frem driften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

- Det tas forbehold om at det oppnås en for Selger tilfredsstillende entreprisaftale. Nærmere tidsangivelser for avklaring av Selgers forbehold fremkommer av punktet om fremdrift og av kjøpekontrakten.

Dersom overnevnte forutsetninger ikke er oppfylt innen 30.11.2022 skal selger kunne kansellere inngått kjøpekontrakt. Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggearbeidene er igangsatt per 30.11.2022. Selger skal senest innen 30.11.2022 gi Kjøper skriftlig underretning dersom ovennevnte forbehold påberopes og Kjøpekontrakten bortfaller

Dersom Kjøpekontrakten bortfaller, får Kjøper tilbakebetalt eventuelt innbetalt Kjøpesum (eventuelt deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan Kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot Selger som følge av kanselleringen.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette.

Selger står fritt til å foreta endringer i Kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

Det vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

§ 12 SAMEIET OG VELFORENINGEN

Sameiet for Gausta Hills vil omfatte flere bygninger. Utbygger tar sikte på å etablere 1 felles sameie for de 8 fritidsboligene. Sameiet blir konstituert av selger ifbm. ferdigstilling av de første fritidsboligene i sameiet. Sameiets vedtekter og driftsbudsjett utarbeides av selger. Sameiet reguleres av eierseksjonsloven.

Kjøper er pliktig til å være medlem i Gaustatoppen Naturpark Velforening. Hver hytte utgjør en medlemsandel i velforeningen. Kjøper er gjort kjent med Velforeningens gjeldende vedtekter, tilgjengelig via www.gaustatoppen-naturpark.no/velforening

Formålet med Velforeningen er å forestå felles og enhetlig drift, vedlikehold og brøyting mv av veier, lednings- og rørnett og eventuelt andre fellesanlegg innenfor utbyggingsområdet benevnt som H21, H22, H23, H25, H27 og H28. Velforeningen skal utarbeide og forvalte bestemmelser om bruk av eventuelle fellesområder og eventuelt andre forskrifter som sikrer enhetlig preg på området.

Med medlemskap i Velforeningen, følger plikt til å betale årlige fellesutgifter til foreningen, til dekning av drifts-, vedlikeholds- og administrasjonskostnader i forbindelse med service og tilrettelegging i Gaustatoppen Naturpark Velforening.

Med medlemskap i Velforeningen, følger plikt til å akseptere at det eksisterer beiterettigheter over eiendommen. Kjøper er følgelig kjent med, og aksepterer, at grunneierne i gnr. 120, bnr. 2 har beiterettigheter over eiendommene. Kjøper aksepterer et aktivt husdyrhold, med utnyttelse av beiteressursene, og aksepterer følgende bestemmelser om dette:

Det gjelder en utvidet båndtvangbestemmelse (1. april til 10. september) innenfor området. Tomtekjøper plikter å respektere de til enhver tid gjeldende bestemmelser for båndtvang og løshunder.

Kjøper må selv gjøre nødvendige tiltak for å hindre at beitedyr setter seg fast eller skader/skitner til trapper/inngangsparti, terrasser/sitteplasser, hager eller annet utstyr. Åpninger i grunnmur og/eller under terrasser må avstenges, slik at beitedyr ikke kan komme til. Husdyreier har intet ansvar for ulemper eller skader i dette henseende.

Kjøper har plikt til å melde fra til husdyrholder eller annen formidlingsentral i området, dersom beitedyr er skadet eller utsettes for ulykke ved trafikkuhell, hundebitt o.a.

§ 13 FERDSEL PÅ BYGGEPLASSEN

Ferdse på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med Selger eller utførende entreprenør. Eventuelle besøk fra Kjøper skal være avtalt på forhånd, og en representant fra Selger eller utførende entreprenør skal være til stede.

§ 14 ANNET

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, men Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til Kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 – en – måned før overtagelse.

Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr. 10 000,- inkl. mva. samt kr 20 000,- inkl. mva. til selger som innbetales til meglers driftskonto.

Partene er enige om at e-post kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf bustadoppføringslova § 6 a.

§ 15 TVISTER

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt bilag og medfølgende dokumenter, jf § 16, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

Avtalen kan kun endres skriftlig og ved undertegning av begge parter.

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet.

Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling ved den faste eiendoms verneing.

§ 16 OPPLYSNINGER/BILAG

Kjøper erklærer ved inngåelsen av denne Kjøpekontrakt å ha satt seg inn i prospekt/salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse, og annen dokumentasjon som har vært tilgjengelig hos megler.

Kjøper har fått seg forelagt følgende bilag:

1. Leveransebeskrivelse,
2. Prospekt/salgsoppgave med tegninger, situasjonskart, budskjema m.m.
3. Elektronisk utskrift av grunnboken for gnr 120 bnr 459
4. Reguleringskart og -bestemmelser
5. Prisliste for Gausta Hills
6. Selgers standard kjøpekontrakt
7. Sameiet Gausta Hills vedtekter (ettersendes)

Disse dokumenter følger som bilag til denne Kjøpekontrakt, og sammen med denne Kjøpekontrakten utgjør de alle kontraktsdokumentene. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider med hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Skriftlige tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakten som er signert av begge parter og datert etter Kjøpekontrakten, gjelder foran Kjøpekontrakten.

I den utstrekning avtalebestemmelser ellers kan tolkes slik at de er i motstrid med preseptoriske bestemmelser i bustadoppføringslova vil lovens regler ha forrang.

I tillegg til kontraktsdokumentene har Kjøper blitt forelagt Bustadoppføringslova.

§ 17
UNDERSKRIFT

Kjøpekontrakten, som består av 12 - tolv - sider samt instruks om oppgjør, er utstedt og signert elektronisk med BankID.

Kjøper:

Sted, dato:

.....
#forsteneier **#nesteier**

Selger:

Sted, dato:

.....
Gausta Fjellhytter AS ved Christof
Molund iht. firmaattest

Instruks om oppgjør

- [1] Oppgjøret mellom partene foretas av:
Sem & Johnsen Oppgjør AS
Postboks 1488 Vika, 0116 Oslo
crs@sem-johnsen.no
- [2] Snarest etter kontraktsignering bes Kjøper instruere sin bank/finansieringskilde om å ta kontakt med Sem & Johnsen ved behov for inneståelseserklæringer.
- [3] Det er Kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. til Kjøpekontrakt. Innbetalinger skal skje til meglers klientkonto **9380.07.25176** og merkes med **#betalingsmerknadjøper.oppdrag**. Kvittering(er) sendes per faks eller e-post til megler.
- Til megler sendes kvittering for eventuell kontantinnbetaling (forskuddsinnbetaling nevnt i Kjøpekontrakten).
- [4] Det kan ikke tas pant i det kjøpte objektet for forskuddsinnbetalingen.
- [5] Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt på meglers klientkonto innen 1 uke før overtagelse, jf Kjøpekontrakten.
- [6] All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av Nyeboliger AS. Kjøper må påse at panterettsdokumenter til banken er sendt over til Nyeboliger AS i god tid før overtagelse. NB! Dette må være på plass før oppgjør kan tas!
- [7] Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:
- Kjøper har overtatt eiendommen, og at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.
 - Skjøte og Kjøpers evt. pantedokument er tinglyst.
(Evt. garanti iht. bustadoppføringslova § 47 er stilt av Selger)

Oppgjør kan ta inntil fem dager fra tinglyst skjøte er megler i hende. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.