

Kjøpekontrakt
Andel i borettslag under oppføring

Porsgrunn Mek. - Dione
201250023

KJØPEKONTRAKT

iht. Bustadoppføringslova – Andel i nystiftet borettslag under oppføring (Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbrukarar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43.). Avtalen omfatter rett til fast eiendom med ny bolig der arbeidet Selger står for enda ikke er fullført på avtaletidspunktet jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd b.

Oppdrag: 201250023
Formidling: PM Telemark AS

Porsgrunn Mek.
Jernbanegt. 25
3916 Porsgrunn

Org.nr. 980 647 986

E-post: mb@gbbl.no

heretter kalt «Selger», og

F.nr.:
Tlf.:
E-post:

heretter kalt «Kjøper», er i dag inngått følgende kjøpekontrakt. Kjøper og Selger omtales i fellesskap heretter som «Partene».

1 Boligen

Selger overdrar til kjøper andel nr. <nr.> i Porsgrunn Mek. I Borettslag (ikke opprettet p.t. – heretter kalt «Borettslaget») på eiendommen gnr. 200, bnr. 3709 i Porsgrunn kommune.

Andelens pålydende skal være kr 5.000,-. Pantesikret innskudd skal utgjøre kr <beløp>, mens andel fellesgjeld skal utgjøre kr <beløp>.

Kontraktsobjektet er bestående av:

- andel i Borettslaget med enerett til bruk av prosjektert leilighet
- rett til å bruke tilhørende 1 sportsbod
- rett til bruk av borettslagets fellesareal til det de er ment å brukes til
- rett til å bruke tilhørende terrasse/balkonger

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes heretter som «Boligen».

Garasje plass, 1 stk.

☐

JA

☐

NEI

Eventuelt kjøp av garasje plass vil reguleres i egen avtale der spesifiserte omkostninger og bestemmelser fremgår.

Boligen leveres som angitt i prospekt (leveransebeskrivelse og tegninger m.m.) som Kjøper er kjent med og som er en del av denne kontrakt.

Selger forbeholder seg retten til å fordele og organisere boder, uteareal utenfor boliger på bakkeplan, samt biloppstillingsplasser i garasjeanlegget.

2 Kjøpesum

Avtalt kjøpesum er kr <beløp> (heretter kalt Kjøpesummen).

I tillegg til Kjøpesummen overtar Kjøperen en andel fellesgjeld. På Overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld kr <beløp>, slik at summen av Kjøpesummen og andel fellesgjeld er kr <beløp>. Fellesgjelden betjenes gjennom Kjøpers betaling av Andelens felleskostnader.

Kjøpesum / Innskudd / Egenkapital	Kr
Kjøpers andel av fellesgjeld	Kr
[Kjøpesum for 1 stk. garasjeplass]	Kr
Totalt	Kr

Betalingsplan:

Forskudd	Kr
Kjøpesummen innen overtakelse, jf. punkt 3 og 10	Kr
Til sammen	Kr

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, med unntak av tillegg for tilvalg og endringsbestillinger, se punkt 10.

3 Omkostninger og andelskapital

Kjøper betaler følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Andelskapital til borettslag:	kr.	5 000,-
Tinglysing av andelsskjøte:	kr.	545,-
Event. tinglysing av boretts:	kr.	545,-
Tinglysing pr. pantedokument:	kr.	545,-
Grunnboksutskrifter:	kr.	280,-
Til sammen:	<u>kr.</u>	<u>6 915,-</u>

Omkostningene forfaller til betaling innen Overtakelsestidspunktet. Kjøper som ikke er andelseier i boligbyggelaget må melde seg inn og betale årskontingent.

Det tas forbehold om endringer i forskrifter fra offentlig myndighet som innvirker på tinglysningsgebyrene. Kjøper har risikoen for forskrifts- og avgiftsendringer.

4 Forbehold fra selger

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Minstesalget oppnås.
- Alle offentlige godkjenninger foreligger.
- Åpning av byggelån.
- At styret vedtar oppstart.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør noen av ovennevnte forbehold for gjennomføring gjeldende ved skriftlig melding senest 01.10.2026. For det tilfellet at forbeholdene ikke vil gjøres gjeldende vil Selger gi Kjøper skriftlig melding om at prosjektet blir gjennomført. Eventuell oppstart av grunnarbeider mv. før angitt frist i dette avsnitt innebærer ikke at forbeholdene frafalles.

Dersom Selger gjør gjeldende et eller flere av forbeholdene ovenfor, slik at avtalen blir terminert, har Kjøper rett til å få tilbakebetalt det innbetalte beløp, samt opptjente renter på Meglers klientkonto. Utover dette har Kjøper intet krav overfor Selger.

Ved enighet mellom Partene kan fristen for å påberope forbehold forlenges. Kontraktens betingelser vil for øvrig være de samme.

5 Oppgjør

5.1 Innbetalinger

Alle innbetalinger skjer til PM Telemark AS, heretter kalt «Megler», klientkonto nr. Klientkonto (62500549306), merket med KID-kode.

Oppgjøret foretas av Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn, org.nr. 994887580, Postboks 1003, 3905 PORSGRUNN. Mail: oppgjor.telemark@privatmegleren.no.

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 0. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på Meglers klientkonto.

BENYTTES VED FORSKUDD

Forskuddsbeløpet, kr 300.000,- innbetales ved kjøpers mottagelse av §12-garanti, se pkt. 6. Dette skal være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de som følger av nærværende kontrakt.

Selger kan ikke disponere over innbetalt beløp / delinnbetalingen før det er stilt bankgaranti til Kjøper jf. bustadoppføringslova § 47, eller Boligen er overtatt og skjøte er tinglyst. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på Meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og overtakelse har funnet sted.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et halvt rettsgebyr.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt garanti tilsvarende hele Kjøpesummen i henhold til bustadoppføringslova § 47.

5.2 Kjøpers betalingsplikt og Kjøpers kontraktsbrudd

For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse. Fullt oppgjør anses ikke å være innbetalt før både penger og eventuelt pantedokument er mottatt hos Megler.

Dersom Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke er oppfylt til avtalt tid kan Selger etter bustadoppføringslova kapittel VII stanse arbeidet, kreve tilleggsvederlag, rente og erstatning for rentetap, heve avtalen og kreve erstatning.

For den del av Kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til Megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, kan Selger kreve at Kjøper betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven) av 17. desember 1976 nr. 100. Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 0.

Kjøper har krav på fristforlengelse dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av Kjøpesummen oversittes, slik at oversittelsen betraktes som vesentlig kontraktsbrudd, har Selgeren rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg. Ved heving som følge av kontraktsbrudd fra Kjøpers side vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomisk tap og merkostnader som følge av hevingen. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved Kjøpers vesentlige mislighold selv om Kjøper har overtatt Boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken. Mislighold som gir hevingsgrunn kan utgjøre tvangsgrunnlag etter lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e), som gir Selger mulighet til å kreve Kjøper fraveket fra eiendommen (utkastelse).

5.3 Kjøpers avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsværdien for Selger, må betales i sin helhet.

Ved avbestilling før igangsetting belastes Kjøper i h.h.t. prospekt, jf. bustadoppføringslova § 54.

6 Sikkerhetsstillelse (garanti)

Selger stiller garanti på 3 % av Kjøpesummen som gjelder fra avtale er inngått og frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av Kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 12.

Selgers forbehold nedenfor utsetter garantiplikten til forbeholdene faller bort eller byggearbeidene fysisk starter (se også punkt **Error! Reference source not found.**), jf. bustadoppføringslova § 12:

Det er tre forbehold som utsetter Selgers plikt til å stille garanti.

- Minstesalg oppnås.
- Alle offentlige godkjenninger foreligger.
- At styret vedtar oppstart og byggelånet er åpnet.

7 Boligen, borettslaget og eiendommen

7.1 Boligen

Boligen leveres som angitt i prospektet som Kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i materialoverganger, tapet, maling mv. ved skjøter, sammenføyninger og mellom tak/vegger/hjørner, som følge av uttørring av materialer mv. Forannevnte er ikke å anse som mangler som Kjøper kan kreve utbedret, med mindre det foreligger avvik fra god håndverksmessig standard. Viser for øvrig til opplysninger gitt i prospektet.

Ca. 1 år etter at Boligen er overlevert vil det skriftlig innkalles til kontrollbefaring og deretter utføres justeringer og etterarbeider av eventuelle mangler snarest mulig i henhold til mangelliste.

7.2 Tomten og utomhusareal

Kjøper aksepterer at utomhusareal ferdigstilles i tråd med landskapsplanen for gjeldende byggetrinn.

Området vil være under utvikling og det må påregnes byggeaktivitet i årene som kommer.

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusarealene så snart som mulig etter at bebyggelsen/prosjektet er ferdig utbygget. Avhengig av årstiden kan ferdigstilling av utomhusareal bli utført etter overtakelse av Boligene. Blir ferdigstilling på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil Borettslaget ha rett til å beslutte tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på utomhusareal, se punkt 7.3 nedenfor.

Utomhusarealene i prosjektet etableres som et felles utomhusområde for alle byggetrinn, borettslag og boligsameier. Selger kan fastsette vedtekter som er bindende for alle andelseiere og seksjonseiere vedrørende bruk, drift/vedlikehold av utomhusarealene samt om fordeling av kostnader.

Landskapsplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Landskapsplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

7.3 Borettslaget

Boligene vil bli organisert i et borettslag. Selger skal stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Borettslaget er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 (borettslagslova).

Borettslaget vil bestå av 23 Boliger/andeler. Selger tar forbehold om å endre antall Boliger/andeler i Borettslaget, og Borettslaget kan også utvides til å omfatte flere bygninger/andeler i prosjektet. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller endre boligsammensetningen (f.eks. ved at boliger slås sammen eller deles).

Hver leilighet som inngår i Borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilhørende balkonger, terrasser og boder, samt rett til bruk av Borettslagets fellesarealer.

Garasjeanlegget planlegges organisert som en anleggseiendom/næringsseksjon. Selger vil tinglyse de nødvendige rettigheter knyttet til tilkomst.

Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for bl.a. garasjeanlegget når prosjektets endelige organisering blir besluttet.

Fellesgjelden er planlagt som et annuitetslån med flytende rente, og med en løpetid på 40 år og avdragsfrihet de første 20 årene. Det er ved salg lagt til grunn at fellesgjelden har en flytende rente på 4,75 %. Hvilken rentesats som gjelder på tidspunktet lånet blir konvertert, er avhengig av den generelle renteutviklingen.

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene (innskudd og fellesgjeld) for usolgte enheter uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

Fellesgjelden betjenes gjennom Kjøpers betaling av andelens felleskostnader. Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på Kjøpers side, er Kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld, drifts- og vedlikeholdskostnader internt i Borettslaget, samt en andel av eierseksjonssameiets drifts- og vedlikeholdskostnader. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av nedbetaling av lån, endringer i lånevilkår, konsumprisindeks, Borettslagets og eierseksjonssameiets vedlikeholdsbehov og driftsavtaler Borettslaget inngår m.m. Kjøper er også kjent med at Borettslagets og eierseksjonssameiets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som Borettslaget og eierseksjonssameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Etter nærmere avtale har Kjøper rett til å innløse hele eller deler av sin andel av Borettslagets fellesgjeld (IN-ordning). IN-ordning står nærmere beskrevet i prospektet.

Borettslaget har panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader.

Det er utarbeidet budsjett og vedtekter før ferdigstillelse av Boligene i Borettslaget.

Kjøper er innforstått med at borettslaget gjennom egne vedtak kan endre felleskostnadene.

Kjøper er innforstått med at borettslagets styre overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret, eventuelt representanter som velges av de fremtidige andelseierne, fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene, samt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp. Hver kjøpers forholdsmessige andel av eventuelt tilbakeholdt beløp kan ikke ombyttes i andre påståtte feil/mangler for eksempel inne i Boligen. Overtakelsesforretning for fellesarealene skal gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte andelene.

Under overtakelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge Parter. Borettslagets styre skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende fellesarealene. Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen.

Selger engasjerer forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for Borettslagets regning.

Kjøper er kjent med at Selger kan ta forbehold om å utsette tinglysning av hjemmel til andelen iht. borettslagsloven § 2-13. Boret gir Kjøper råderett over boligen, men ikke stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Dersom Kjøper selger boligen før andelen er overført, er Kjøper innforstått med at fullt oppgjør ikke kan påregnes før andelen er overført.

8 Heftelser

Andelen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av Borettslagets lovbestemte pant i andelene, jf. borettslagslova § 5-20.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering/opprettelse av andeler. Byggelånsbanken vil også tinglyse sitt pantedokument i forbindelse med vedtatt byggestart. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende Borettslaget, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene eller liknende nødvendige erklæringer.

Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av prospektet og som skal følge med eiendommen ved salg. Øvrige pengeheftelser slettes for Selgers regning.

Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og Borettslagets felleslån, skal tinglyses som heftelser på Borettslagets eiendom innen overtakelse.

Selger forplikter seg til å betale alle avgifter og lignende som vedrører eiendommen og som er forfalt før overtakelse.

9 Tinglysing

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til Megler som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet, med margin for eventuelle prisøkninger. Pantedokumentet inneholder også urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten Meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for Partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom Partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid. Utbygger har rett til å tinglyse flere slike pantedokumenter med urådighetserklæring i forbindelse med lansering av fremtidige salgstrinn.

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 200, bnr. 3709 i Porsgrunn kommune er Porsgrunn Mek AS.

Dokument for overføring av hjemmel til andel i undertegnet stand oppbevares hos Megler som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, jf. punkt 0, **Error! Reference source not found.** og **Error! Reference source not found.**

All tinglysning av dokumenter skal foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest og i god tid før overtakelse overleveres megler i undertegnet og bevitnet stand.

10 Endringer og tilleggsarbeider

10.1 Kjøpers endringer

Kjøper vil få tilbud om tilvalg/endringer innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i Kjøpesummen. Tidsfristene vil settes ut fra fremdriften i prosjektet og type tilvalg.

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

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Endringer i fremdrift pga. Kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles Kjøperen i forbindelse med inngåelse av endringsavtale.

10.2 Selgers endringer

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i teknisk beskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, så lenge den planlagte generelle standard/funksjon ikke forringes i nevneverdig grad.

Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Detaljprosjektering vil også avklare plassering og omfang av søyler.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt Kjøpesum.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og landskapsplanen.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke: Innredninger, garderober, lamper, øvrig belysningsutstyr, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av romskjema. Er det motsetninger mellom prospekttegninger/illustrasjoner og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger/illustrasjoner.

11 Overtakelse / ferdigbefaring

Antatt byggestart er 1. kvartal 2026. De første boligene vil ferdigstilles cirka 20 måneder etter at grunnarbeidene er gjennomført. Dette tidspunktet er foreløpig og gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligene klare for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Når Selgers forbehold i punkt **Error! Reference source not found.** er bortfalt skal Selger skriftlig meddele til Kjøper dagmulktbelagt ferdigstillelsesintervall på inntil seks måneder.

Selger skal varsle overtakelsesmåneden minst tre måneder før overtagelse. Det eksakte overtakelsestidspunkt skal gis med minst seks ukers varsel, og skal ligge innenfor ferdigstillelsesintervallet som ble varslet i henhold til ovennevnte avsnitt.

Selgeren har imidlertid krav på tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11, se punkt **Error! Reference source not found.** nedenfor.

Før overtagelse kan Selger innkalle til en forhånds-/ferdigbefaring hvor det føres protokoll.

Dersom Kjøperen ikke stiller til overtakelsesforretning, vil Selger gjennomføre overtakelsen alene og Boligen vil etter dette anses som overtatt jf. bustadoppføringslova § 15. Kjøper kan kreve ny overtakelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, *varsler* Selger og Megler om dette.

Under overtakelsesforretningen skal Partene sammen gjennomgå Boligen og Selger skal påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge Parter. Kjøper er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Ved overtagelse, herunder når Kjøper har overtatt bruken av Boligen, går risikoen over fra Selger til Kjøper, reklamasjonsfristene starter å løpe, eventuell dagmulkt stanser og Selger har krav på sluttoppgjør, jf. bustadoppføringslova § 14. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet Boligen kunne vært overtatt. Kjøper svarer fra overtakelsen for alle Boligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere Boligen i byggerengjort stand.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom Boligen på overtakelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtakelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus- og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten andelen gir enerett til bruk av kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtagelse. Kjøper plikter å overta boligen selv om andelen ikke er opprettet i grunnboken.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 0, **Error! Reference source not found.** og 4 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

12 Selgers kontraktsbrudd

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse. Selger har krav på tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt og krav på dekning av sine merkostnader dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 43 er oppfylt.

Dersom Selgeren er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve kjøpekontrakten.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av Kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dersom Megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til Megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova.

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.

Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Under befaringen på overtakelsesdagen er Kjøper forpliktet til å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler, se imidlertid punkt 7.1 andre avsnitt. Reklamasjoner, samt Selgers standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen skal deretter signeres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler. Holder Kjøper tilbake deler av Kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre etter bustadoppføringslova § 31 må dette meddeles skriftlig til Megler. Dette bør protokolleres i overtakelsesprotokollen eller gis som en særskilt skriftlig instruks for hjemmelsoverføring.

Reklamasjoner må meddeles skriftlig til Selger etter rutiner som blir informert om ved overtagelsen. Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses Boligen som godkjent.

Dersom det foreligger mangler hvor retting/utbedring ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer, jf. bustadoppføringslova § 33 jf. § 32 første ledd.

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

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser (force majeure). Dette gjelder også ved pandemier (nedstengning, innstramninger etc.) og event. krig i Europa som gir materialmangler.

13 Forsikring

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtakelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen/borettslaget vil bli tegnet gjennom borettslaget/forretningsfører. Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen.

14 Meglers rett til å stanse gjennomføring av transaksjonen

I henhold til lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er Megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte Parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller Megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av lov om straff av 20. mai 2005 nr. 28 (straffeloven) § 131 - § 136 kan Megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

15 Transport / videresalg

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til Selger på kr 30.000, -. Selger kan trekke beløpet av Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstilling, plikter den nye Kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres oppmerksom på at Kjøper hefter for dette kontraktsforholdet inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom Kjøper på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det er en forutsetning for transport at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtakelse.

16 Særlige bestemmelser

Selger tar forbehold om fastsettelse av endelig antall andeler i Borettslaget, eventuelt seksjoner i eierseksjonssameiet, samt den overordnede organiseringen av prosjektet.

Kjøper plikter å få den nødvendige informasjonen ved større endringer av leveransen og eventuell deling og reseksjonering.

All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

17 Tolkningsregler

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for Kjøperen enn det som følger av bustadoppføringslovens bestemmelser, jf lovens § 3.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser. Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og tegninger gjelder leveransebeskrivelsen.

18 Kontraktsdokumenter / bilag

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

- Prospekt, datert 13.05.25 som inneholder:
 - o Leveransebeskrivelse/romskjema
 - o Plantegninger
 - o Landskapsplan
- Bygge- og finansieringsplan, datert
- Utkast til vedtekter
- Reguleringsplan, datert
- Grunnboksutskrift, datert
- Bustadoppføringsloven

El.signering:

SOM SELGER:

SOM KJØPER:

Porsgrunn Mek.
v/ Morten Borge og Terje Kaasa Larsen