

Kjøpekontrakt

OPPDRAGSNR: _____

OM RETT TIL BOLIG I EIERSEKSJONSSAMEIE UNDER OPPFØRING MED TOMT

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

MELLOM

Storhamargata 43 AS
Postboks 403
2303 Hamar

Org.nr.: 996 096 165
Tlf.nr.: 62 54 00 50
E-post: post@upl.no

HERETTER KALT «SELGER», OG

Navn kjøper 1: _____ F.nr.: _____

Navn kjøper 2: _____ F.nr.: _____

Adresse: _____ Tlf: _____

Postnr./poststed: _____ E-post: _____

HERETTER KALT «KJØPER», ER I DAG INNGÅTT FØLGENDE KJØPEKONTRAKT:

1. EIENDOMMEN

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie, gnr. 1, bnr. 51, leil.nr. _____, i Hamar kommune, heretter kalt «Seksjonen». Eiendomsbetegnelsen kan endres i forbindelse med byggetrinn I, II og III, slik at hvert byggetrinn får egen eiendomsbetegnelse.

Til Seksjonen medfølger 1 bod og _____ garasjeplass(er) i eiendommens fellesanlegg i kjeller.

Seksjonens adresse er: Torggata 104 eller 106 (avhengig av beliggenhet i bygget). Bolignummer X.

Selger vil besørge og bekoste seksjonering, i henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført.

Disposisjonsrett til bod og garasjeplasser søkes tillagt Seksjonen som tilleggsarealer i seksjoneringsbegjæringen, eller som ideell andel av en samleseksjon for parkeringsarealet. Med uttrykket "Seksjonen" menes i denne kjøpekontrakt både den fysiske leilighet med tilleggsareal, den eventuelt idéelle andel av samleseksjon for parkeringsarealet samt den idéelle andel av hele eiendommen med inn og utvendige fellesarealer.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen er avtalt til

kr _____,- (kroner _____ oo/100) for Seksjonen

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

Selgers initialer: _____

Side 1 av 8

Kjøpers initialer: _____

Betalingsplan:

- a) 10 % av kjøpesummen senest 10 dager etter kontraktsinngåelse _____ kr
- b) sluttoppgjør innen dato for overtakelse _____ kr
- Sum kjøpesum** _____ **kr**

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper uoppfordret følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret, jfr. punkt 1:

- c) Dokumentavgift til staten (grunnlaget vil bli justert etter sameiebrøken når denne foreligger)
2,5 % av andel av tomteverdi kr _____ kr
- d) Tinglysingsgebyr av skjøte _____ kr
- e) Tinglysings- og attestgebyr pantedokument (pr. stk.) _____ kr
- f) Andel startkapital til sameiet, 2 x stipulert månedlige fellesutgifter _____ kr
- g) Andel tilknytning for kabel-TV/bredbånd _____ kr

Sum omkostninger _____ **kr**

Kjøpesum og omkostninger i alt _____ **kr**

Sameiet og eierseksjonssameierne er fritatt for betaling av andel tilknytningsgebyr for kabel-TV/bredbånd. Dette som følge av en 36 mnd. bindende abonnementsavtale som er inngått av selger med leverandør Canal Digital på vegne av sameiet i forbindelse med prosjektering og installering av teknisk infrastruktur i bygningene. Månedlige abonnementskostnader og hovedbestemmelser i avtalen fremgår av hhv. budsjett felleskostnader for sameiet og leveransebeskrivelse, jfr. punkt 13.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene og grunnlag for beregning av dokumentavgift av andel tomteverdi, som følge av endringer i organisering i ett eller flere sameier og endringer i offentlige avgifter eller gebyrer.

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med seksjonering og utbyggingen er inkludert i kontraktssummen. Eventuell taksering av Seksjonen står for kjøpers regning.

3. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av EiendomsMegler 1 Hedmark Eiendom AS. Kjøper betaler kjøpesum, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto 2 virkedager før overtakelsesdato, jfr. § 7. All innbetaling skal skje til EiendomsMegler 1, Oppgjørsavdelingen, Postboks 198, 2302 Hamar, klientkonto

1800.60.46580 merket med KID-nummer _____ .

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før den er innkommet meglers klientkonto. Skriftlig bekreftelse fra kjøpers bank om at slik betaling er overført må sendes
e-post: oppgjorhamar@em1.no.

Dersom deloppgjør/sluttoppgjør betales senere enn avtalt, påløper p.t. 8,50 % forsinkelsesrente av den del av kjøpesummen som berøres av forsinkelsen i henhold til enhver tid gjeldende rentesats iht. Lov om forsinkelsesrenter. Forrentning av en eventuelt innbetalt del av kjøpesum, beregnet fra overtakelse, går til fratrukk i beregning av forsinkelsesrenter ved sluttoppgjør. Oppgjør betraktes å ha funnet sted på det tidspunktet beløpet er valutert meglers konto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i kontrakten med mindre forsinkelse er varslet fra selger.

Forsinkes innbetaling av kjøpesummen, samt betaling for alle tilleggsarbeider/endringer som kjøper måtte ha bestilt, med mer enn 14 dager for beløp som forfaller 10 dager etter kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, regnes dette som vesentlig mislighold, og selger har rett til å heve kjøpet umiddelbart etter Bustadoppføringslova § 57.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra kjøpers side, vil selger holde kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Avbestillingsgebyret vil minimum utgjøre 10 % av total salgssum. Påbegynte tilleggs- og endringsarbeider bestilt av kjøper må i tillegg betales i sin helhet. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalte forskudd tilfalle kjøper.

Tinglysing av skjøte vil ikke finne sted før kjøper har foretatt fullt oppgjør inkludert betaling for alle tilleggs- og endringsarbeider, inkludert eventuell betaling av forsinkelsesrenter.

Kjøper har jfr. Bustadoppføringslova § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av kjøper for beløp som er uberettiget/for mye deponert.

Eventuelle forsinkelser med tinglysing som er begrunnet i forsinket oppgjør fra kjøpers side er kjøpers ansvar. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Seksjonen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar kjøper utkastelse fra Seksjonen uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte Seksjonen, jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e). De deler av kjøpesummen som forfaller til betaling før overtakelsen, vil bli innsatt til meglers klientkonto. Beløpet kan kun utbetales til selger dersom tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. Bustadoppføringslova § 47 foreligger.

Dersom selvskyldnergaranti ikke fremlegges vil oppgjør med selger først finne sted i forbindelse med kjøpers overtakelse av Seksjonen.

4. TINGLYSING/SIKKERHET

Skjøte på Seksjonen utstedes av selger ved denne kontrakts inngåelse eller senest ved overtakelse og oppbevares i depot hos megler inntil overtakelse og fullt oppgjør har funnet sted. Tinglysing kan ikke finne sted før fullt oppgjør med tilleggsarbeider og omkostninger er betalt.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av megler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

Senest innen 10 dager etter kontraktsinngåelse skal selger stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av avtalen, jfr. Bustadoppføringslova § 12. Garantien skal fremlegges for kjøper før hele eller deler av kjøpesummen innbetales. Kjøper er ikke pliktig til å innbetale noen del av vederlaget før selger har stilt garanti, jfr. Bustadoppføringslova § 12 siste ledd.

For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtakelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum.

For krav som fremsettes innen 5 år fra overtakelse, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum.

Selger garanterer at Seksjonen overleveres fri for andre pengeheftelser enn dem kjøper selv påhefter. Dersom det blir to eller flere sameier vil det kunne bli tinglyst forpliktigelser til felles ansvar for drift, vedlikehold m.v. på nabosameiet til dette sameiet. Kjøper har fått seg forelagt utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen (før seksjoneringen).

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

5. UTFØRELSE OG BEBYGGELSE

Avtalens omfang fremgår av de nedenstående kontraktsdokumenter og bilag spesifisert i pkt. 13. Selgers ytelser skal være i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige vedtak. Ytelsene skal ha god håndverksmessig standard og svare til opplysninger om egenskaper eller bruk som er gitt i samsvar med avtaleinngåelsen eller ved markedsføring, med unntak av

markedsføringen på internett som er omtrentlig. Det vises til Bustadoppføringslova § 25, 26 og 27.

Inneholder kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen foran standardiserte bestemmelser.

Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og tegninger, gjelder leveransebeskrivelsen.

Prosjektets illustrasjoner utgjør ikke en del av disse tegninger og er heller ikke et kontraktsdokument.

Tomten skal være i henhold til leveransebeskrivelsen.

6. ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER

OG TILVALG

Avtale om endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg skal avtales direkte mellom kjøper og entreprenøren, med tillegg av eventuell lovpålagt medvirkning fra selger. Avtalen skal være skriftlig og klargjøre for kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvenser endringen/tillegget innebærer. Det vises til Bustadoppføringslova §§ 7 og 8.

Ved endringer eller tilleggsarbeider skal det opprettes en skriftlig avtale med angivelse av hva endringen innebærer for vederlag og eventuell tilleggsfrist. Ovennevnte endrings-/tilleggsarbeid skal faktureres direkte fra entreprenør til kjøper, med eventuell lovpålagt garantistillelse fra selger. Generelt vil endrings- og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og entreprenør ikke bli omfattet av selgers garantiansvar, men være et garantiansvarsforhold som reguleres direkte mellom entreprenør/underentreprenør.

Kjøper kan under ingen omstendighet kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid, herunder avbestillinger, som endrer selgers vederlag med mer enn 15 %. Det vises til Bustadoppføringslova § 9.

Da prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt, vil muligheten for å bestille endringer i utførelsen begrenses etter hvert som byggingen foregår.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer. Leveransebeskrivelsene som er angitt i prospektet regulerer innredning i den enkelte seksjon. Entreprenør vil overfor kjøper også fremlegge mulighet for valg av alternative leverandører.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysinger av nødvendig erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Eventuelle tinglygingsomkostninger dekkes av selger.

Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre avvik i forhold til vedlagte tegninger.

7. FERDIGSTILLELSE

Forventet ferdigstillelse er estimert til 1. eller 2. kvartal 2019, basert på en planlagt byggestart i 3. eller 4. kvartal 2017 og med ca. 14-16 måneders byggetid. Tidspunktet er å forstå som foreløpig, ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Arbeidet skal utføres med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd.

Når selger har opphevet forbehold stilt i avtalen, vil selger fastsette en overtakelsesperiode med inntil 3 mnd. intervall. Selger vil holde kjøper orientert om fremdriften. Selger plikter, senest 2 måneder før ferdigstillelse av Seksjonen, å meddele kjøper skriftlig om fast overtakelsesdato. Kopi av meddelelsen sendes også til megler. Denne varslede dato gjelder da som bindende overtakelsesdato, er evt. dagmulktutløsende og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Kjøper kan ikke motsette seg en tidligere overtakelse enn det selger har estimert i dette punkts 1. avsnitt.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger skal innkalle til overtakelsesbefaring i samsvar med Bustadoppføringslova § 15. Ved befaringen skal det føres protokoll over feil og/eller mangler som skal rettes av selger. Protokollen skal undertegnes av begge parter, og kopi skal sendes megler. Forut for overtakelse kan selger innkalle til en forhåndsbeffaring hvor protokoll føres på samme måte som ved overtakelse. Dette skjer eventuelt 2-3 uker før overtakelsesdatoen.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Seksjonen kan bebos. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge ved overtakelsen.

Ved forsinket overtakelse som skyldes forhold på selgers side, gjelder bestemmelsene i Bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt (0,75 promille per dag) og § 19 om erstatning. Eventuelt krav om dagmulkt oppfordres påført protokoll på overtakelsesbefaring. Kjøper har allikevel krav på dagmulkt i henhold til Bustadoppføringslova § 18, selv om kravet ikke påføres protokollen.

Ved vesentlig forsinkelse, unntatt force majeure, har kjøper rett til å heve kontrakten, og få tilbakebetalt innbetalt del av kjøpesum inkludert påløpte renter på meglers konto som følge av innbetalingen.

Selger plikter å rette feil/mangler som inngår i protokollen uten unødig opphold og i henhold til overtakelsesprotokoll. Utvendig arbeid gjøres i henhold til årstidene, for øvrig henvises det til Bustadoppføringslova §§ 10 og 11. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på avtalt leveranse.

Kjøper plikter uten kompensasjon eller vederlag å gi selgers folk adgang til Seksjonen innenfor normal arbeidstid (kl 07.00-16.30), slik at eventuelle rettelser kan bli utført på rasjonell måte.

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 Seksjonens verdi jfr. Bustadoppføringslova § 32.

8. OVERTAKELSE

Kjøper har ikke rett til å overta Seksjonen før hele kjøpesummen med endrings-/tilleggsarbeider, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter i henhold til punkt 2 og 3, er innbetalt. Kjøper har deponeringsrett til sikkerhet for eventuelle krav mot selger dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtakelsen, det vises til Bustadoppføringslova §§ 24, 31 og 49.

Når Seksjonen er overtatt bortfaller kjøpers instruksjonsrett over kjøpesummen, med mindre annet er avtalt på overtakelsesbefaringen mellom kjøper og selger. Slik avtale skal inngå i protokollen ved overtakelsesforretningen, og inneholde bestemmelse om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes. Beløpet deponeres hos megler, og frigivelse av dette beløpet krever begge parters signatur. Beløpet skal stå i rimelig forhold til verdien av de gjenstående arbeider. Med mindre annet er avtalt vil renter på et eventuelt tilbakeholdt beløp i forbindelse med overtakelsen tilfalle selger.

Synlige feil og mangler må påberopes ved overtakelsesbefaringen. Slike feil og mangler kan ikke påberopes av kjøper etter overtakelse.

Dersom Seksjonen har feil/mangler som gir kjøper grunnlag til å ikke overta Seksjonen, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på meglers klientkonto, inntil Seksjonen kan overtas, jfr. Bustadoppføringslova §§ 15 og 31. Renter i forsinkelsesperioden tilfaller kjøper.

Ved overtakelse skal eiendommen leveres i byggrensjort stand. Dette innebærer at kjøper må akseptere begrensede tilfeller av byggestøv på enkelte overflater, samt at gulvflater generelt kan inneha begrensede tråkkmerker og/eller vaskestriper ved slepelys fra vinduer.

Fellesarealer er ferdigstilt ved overtakelse. Andel av hageanlegg og øvrige utomhusarealer vil bli ferdigstilt ved overtakelse, eller så snart dette er gjennomførbart iht. temperatur og årstid etter overtakelse av seksjonen. Overtakelse av alle fellesareal ivaretas av Sameiets styre. Ved overtakelse av utomhusarealet frigis garantien/deponert beløp som eventuelt er avsatt til dette formål hos megler. Det tas forbehold om at hele fellesarealet som gårdsrom og alle adkomster først ferdigstilles med byggetrinn II og III. For nærmere opplysninger, se utomhusplan i prospekt, jfr. pkt. 13.

Fra overtakelse går risikoen for Seksjonen over på kjøper. Kjøper svarer for påløpte utgifter samt oppbærer eventuelle inntekter.

Når overtakelsesforretning har funnet sted, anses kjøper i hvert tilfelle å ha godtatt Seksjonen som kontraktsmessig, dog med forbehold om eventuelle bemerkninger i overtakelsesprotokollen.

Kjøper er oppmerksom på at det vil kunne bli anleggsvirksomhet og byggearbeider på naboeiendommer ved utvikling av de nærmeste kvartalene og området ved Melkefabrikken. Kjøper er kjent med at detaljreguleringen av kvartal 9 er under bearbeiding. Videre er kjøper kjent med de reguleringsforhold som er gjeldende for kvartal 14, samt de nærliggende kvartaler og områder, og anmodes om å gjøre seg kjent med eventuelle fremtidige endringer i disse.

9. GARANTI OG REKLAMASJONSRETT

Selger skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av Seksjonen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Det vises ellers til Bustadoppføringslova § 16. For Sameiets fellesarealer vil selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befarings.

Selger gir 5 års garanti for Seksjonen som er omhandlet i kontrakten, regnet fra overtakelsesdato. Garantien dekker et beløp som tilsvarer 5 % av kjøpesummen. Garantien skal utstedes direkte til kjøper, eventuelt kan 3 % garantien opptrappes innen betalingsforfall for sluttoppgjør. Original garanti overleveres megler, og oversendes så kjøper etter at overtakelsen har funnet sted.

Kjøper er spesielt gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Seksjonen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers

plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- a) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- b) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller feilaktig bruk av Seksjonen med utstyr.
- c) Skader som skyldes tilfældige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

Reklamasjoner i henhold til ovennevnte garanti må meldes skriftlig til selger med kopi til garantisten jfr. Bustadoppføringslova § 30. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle leilighetene, så sant ikke normal bruk av Seksjonen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

Reklamasjonsretten i henhold til Bustadoppføringslova § 30 er begrenset til 5 år etter overtakelsesdato.

10. RISIKO – FORSIKRING

Seksjonen står for selgers regning og risiko frem til overtakelse har funnet sted i henhold til punkt 1 og 7 i kontrakten.

I byggetiden, og frem til overlevering, holdes Seksjonen særskilt forsikret av selger. Styret i sameiet plikter å tegne egen forsikring ved overlevering, og melde fra om dette til selger som da kan slette sin forsikring. Etter dette tidspunkt er sameiet ansvarlig for forsikring.

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring fra og med overtakelsesdato.

Dersom Seksjonen skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade før overtakelsen, kan denne kontrakt opprettholdes fullt ut dersom kjøper ønsker det. Skadeserstatning skal i så fall utbetales selger/selgers byggelånsbank, som har plikt til å foreta gjenoppbygging/utbedring av bygget på kortest mulig tid uten pristillegg eller forrentning av den kapital som er innbetalt á konto i forbindelse med kjøpet.

11. SAMEIET

Ved ervervet av Seksjonen blir kjøper sameier i eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal. Selger forbeholder seg retten til enten å velge en løsning med ett eierseksjonssameie felles for Vestbyen Kvartal I (blokk 1 og 2), II (blokk 3) og III (blokk 4), eller en løsning med 2 eller flere sameier.

Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtak og vedtekter, samt betale sin andel av sameiets utgifter (fellesutgifter). De ulike kostnadspostene i fellesutgifter for sameiet vil bli fordelt andelsvis mellom seksjonene, og beregnes delvis etter seksjonens bruksareal, delvis på antallet seksjoner og delvis på basis av antall garasjeplasser for den enkelte seksjon. Det er utarbeidet et utkast til budsjett for felleskostnader fordelt på de respektive seksjoner i sameiet, se vedlegg jfr. pkt. 13.

Budsjett for fellesutgifter for sameiet fastsettes av vedtak i sameiet på årsmøtet. På bakgrunn av erfaringstall fra sammenlignbare sameier og estimerte kostnader for første driftsår, så er Seksjonens andel av sameiets felleskostnader stipulert til ca. kr _____,- pr. måned. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere stipulerte felleskostnader som følge av endringer i budsjettpostene.

Selger har rett, men ikke plikt, til å engasjere forretningsfører de første 2 driftsår. Sameiet kan fritt velge å skifte forretningsfører fra 3. driftsår. Leverandør av fiberoptikk er valgt for de første 3 driftsår, jfr. punkt 2.

Selger, eller selgers representant, har som eier av usolgte seksjoner møterett i styremøter uavhengig om vedkommende er valgt som styremedlem i sameiet.

Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg 1. prioritets panterett for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for sameierens forpliktelser ovenfor sameiet.

Kjøper er kjent med at det ifm. oppføring av byggetrinn 1 vil bli oppført næringsseksjon(-er) i plan 1 og 2 (1. og 2. etasje) mot sør-vest i krysset Sangenvegen/Storhamargata. Selger vil stå som eier av denne næringsseksjonen(-e), og har den fulle disposisjons- og råderett over denne.

12. BEFARING PÅ BYGGEPLASS

Ferdsl på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med entreprenør og/eller selger.

13. BILAG

Eiendommen overleveres i henhold til følgende kontraktsdokumenter som er forelagt kjøper:

Plantegning av Seksjonen i målestokk 1:50

Leveransebeskrivelse, datert 17.03.2017

Utkast til vedtekter for sameiet

Grunnboksutskrift for eiendommen, datert 24.11.2016

Servitutt, tinglyst 23.07.1974 med dagboknummer 104920

Servitutt, tinglyst 03.10.2013 med dagboknummer 839605

Planbestemmelser for Kvartal 14, Nestlé-kvartalene, datert 30.10.2012

Detaljreguleringsplan for kvartal 14, datert 28.11.2012

Planbestemmelser. Detaljregulering for Kvartal 9, datert 18.03.2014

Detaljreguleringsplan for kvartal 9, datert 18.06.2014

Planbestemmelser for Kvartal 13 – Vestbyen, sist revidert/endret 23.06.2016

Detaljreguleringsplan for Kvartal 13, datert 24.08.2016

Planbestemmelser. Områderegulering for Vestbyen II med Vestre Torg, sist revidert 07.06.2011

Områdereguleringsplan for Vestbyen 2, godkjent 31.08.2011

Prospekt med planskisse

Prisliste, datert _____

Budsjett felleskostnader

Kopi av Bustadoppføringslova

14. TVISTER

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

Dersom kjøper tar rettslige skritt med påstand om at kjøpet ikke er kontraktsmessig, er kjøper likevel forpliktet til å foreta oppgjør overfor megler som bestemt i denne kontrakt. Eventuelle tvister blir å føre i Seksjonens verneting.

15. SPESIELLE FORHOLD/FORBEHOLD

Kjøper er kjent med at Seksjonen er under prosjektering. De endelige prosjekterte tegninger kan derfor ha mindre avvik fra vedlagte prospekt og planskisse, uten at dette skal ha praktisk betydning for kjøpers bruk av Seksjonen.

Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på at dersom kjøper overtar seksjonen og leier ut denne før fullført seksjonering er gjennomført, så vil kjøper kunne risikere å motta krav fra leietaker om å overta seksjonen til 80% av markedsverdi, jfr. Eierseksjonslovens kapittel III.

Selger tar forbehold om nødvendige privat/offentligrettslige tillatelser og om eventuelle endringer i prosjekteringen etter krav fra myndighetene, entreprenør eller underentreprenør. Det tas videre forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg, samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig. Dersom selger innen 01.03.2018 ikke har opphevet forbehold stilt i kontraktsdokumentene, kan hver av partene heve denne bindende avtale og evt. inngått kjøpekontrakt uten forpliktelser ovenfor den annen part. Kjøper får da tilbakebetalt eventuelt forskuddsbetalt beløp inkludert påløpte renter. Selger forbeholder seg retten til å endre antall bolig- og næringsseksjoner, samt eierbrøken og utkast til budsjett for sameiets felleskostnader som følge av dette. Selger forbeholder seg retten til å transportere kjøpekontrakt fra selger til et annet selskap uten samtykke fra kjøper. Selger forbeholder seg retten til enhver tid å justere salgspriser på usolgte leiligheter i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende leiligheter i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Denne kontrakt er opprettet i 3 likelydende eksemplarer hvorav hver av partene får ett eksemplar hver, og ett eksemplar beror hos megler, EiendomsMegler 1 Hedmark Eiendom AS.