

# kjøpekontrakt

## eierseksjon under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett

Mellom:

Elverum Eiendomselskap AS

orgnr. 998419735

Lundegaardveien 21, 2408 Elverum

E-post: [cato@fundamentgruppen.as](mailto:cato@fundamentgruppen.as)

heretter kalt selger, og heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

### § 1 SALGSOBJEKT

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom som vil bli betegnet ved et særskilt gårdsnummer, bruksnummer og seksjonsnummer. Endelig betegnelsen (inklusive adresse) vil først foreligge etter at nødvendige sammenføyninger, eventuelle fradelinger og overskjøtinger (fra dagens eiere til Elverum Eiendomsselskap AS) av de eiendommene som berører dette prosjektet har funnet sted,

samt seksjonering. Det særskilte gårdsnummer, bruksnummer og seksjonsnummer kalles heretter eiendommen.

Eiendommen ligger i prosjektert bygg med navn Lillebakken terrasse i Elverum kommune. Lillebakken terrasse vil få felles eiertomt på ca 1.500 kvm.

Eiendommen er betegnet som leilighet nr. \_\_\_\_ i henhold til salg-soppgave/prospekt og prisliste som følger som vedlegg til denne.

Eiendommen omfatter andel i fellesareal (defineres endelig ved seksjonering). Det medfølger parkeringsplass og bod.

Kontrakten gjelder oppføring av bolig hovedsakelig til personlig bruk for kjøper (forbruker).

Eiendommen skal oppføres som det fremgår av kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv som følger som vedlegg til denne kontrakt.

## § 2 KJØPESUM/OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

**Kr. (se prisliste),- kroner 00/100, som betales slik;**

1.1 Så snart selgers forbehold er bortfalt og garanti i henhold til bustadoppføringslovens § 12 er stilt, betaler kjøper 10 % av kjøpesummen kr. (se prisliste),-

1.2 Innen 3 dager før overtagelse betales restkjøpesum

kr. (se prisliste),-

Samlet kjøpesum

kr. (se prisliste),-

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva. Kjøpesummen er gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslovens § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Det gjøres oppmerksom på at kjøpers betalingsplikt ikke inntre før det er stilt garanti etter bustadoppføringslovens § 12 og selgers forbehold er bortfalt.

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til Aktiv Eiendoms- megling Innlandet AS (heretter kalt meglerforetaket) sin klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger		Beløp
Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi	kr.	(se prisliste),-
Tinglysingsgebyr for skjøte	kr.	1.060,-
Tinglysingsgebyr for pantedokument	kr.	1.060,-
Attestgebyr	kr.	172,-
<b>Totalt</b>	<b>kr.</b>	<b>0,-</b>

Hertil kommer tinglysingsgebyr på kr. 1060,- og attestgebyr på kr. 172,-, for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

## § 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjør- savdeling;

Aktiv Eiendomsoppgjør AS.

Postboks 154 Økern, 0509 Oslo.

Tlf.: 22 87 63 60, Faxnr.: 22 87 63 61.

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer. 20503038200, Aktiv Eiendoms- megling Innlandet AS og merkes med:

372-12-\_\_\_\_, Lillebakken terrasse, leilighet nr. \_\_\_\_.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper, før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto.

Beløpet som er innbetalt fra kjøper til meglerforetakets klientkonto ved kontraktsinngåelsen er avtalt å være forskudd i samsvar med bustadoppføringslovens § 47 (2), og selger stiller garanti for beløpet etter bustadoppføringslovens § 47 (3). Forskuddet må være fri egenkapital. Når selger har stillet lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglerforetakets klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Dersom garanti etter bustadoppføringslovens § 47 (3) ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det eventuelt stilles garanti etter bustadoppføringslovens § 47 (3) eller hjemmelen til eiendommen overføres kjøper, jf. bustadoppføringslovens § 46 (1).

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller eventuelle lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjør- savdeling i hende innen overtagelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av eventuelt innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for eventuelle endrings- eller tilleggsarbeider bestilt gjennom ansvarlig entreprenør eller kjøkkenleverandør, faktureres direkte fra entreprenør/leverandør når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger, må hjemmel være overført kjøper

jf. bustadoppføringslovens § 46 (1). Videre må øvrige lovbestemte forutsetninger være oppfylt; herunder at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og kjøpers og/eller långivers betalingsforutsetninger er/blir oppfylt. Det vil normalt være en behandlingstid på inntil 5 virkedager for meglerforetakets oppgjørsavdeling. Alternativt må selger stille en selvskyldnergaranti fra bank eller finansieringsinstitusjon i samsvar med bustadoppføringslovens § 47.

Partene gir meglerforetaket (herunder også meglerforetakets oppgjørsavdeling) fullmakt til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger. Dersom det ett år etter at den siste leiligheten er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til entreprenør er oppfylt, gis meglerforetaket (herunder også meglerforetakets oppgjørsavdeling) fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Kjøper har iht. bustadoppføringslovens § 49 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd, ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av kjøperen for beløp som eventuelt er urettmessig for mye deponert. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt og er enige om et beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtagelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtagelse, kan ikke selgeren holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle

kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

#### § 4 GARANTI

Selger plikter å stille garantier overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i bustadoppføringslovens §§ 12 og 47.

Selger skal, så snart som mulig etter kontraktsinngåelse, stille garanti til kjøper for rett oppfyllelse av avtalen, jf. bustadoppføringslovens § 12. Plikten til å stille garanti gjelder også dersom avtalen inneholder forbehold.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for kontraktsinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum (uten eventuelle tilleggsarbeider) frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjoner med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal i så tilfelle angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt i samsvar med nærværende bestemmelse.

Ved avtale om forskudd, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovens § 47, jf. kontraktens § 3 «Oppgjør». Selger har ikke garanti-/reklamasjonsansvar for tilleggsleveranser, som kjøper har bestilt direkte hos entreprenøren tilknyttet byggesaken.

#### § 5 HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for matrikler som inngår i prosjektet, og har gjort seg kjent med innholdet av disse.

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter, og overtar disse slik de fremkommer av grunnbøker. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

Selger gir herved meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at meglerforetakets oppgjørsavdeling, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som vises i grunnbøker. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette kjøper og meglerforetaket, dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri eventuelle krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

## § 6 TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt et pantedokument med urådighetserklæring til meglerforetaket. Meglerforetaket foretar tinglysning av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal inntil tinglysning av skjøtet finner sted ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt, skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos meglerforetakets oppgjørsavdeling, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør av kjøpesum, omkostninger og eventuelle renter. Meglerforetakets oppgjørsavdeling skal kvittere pantedokumentet til avlysning, og besørge denne slettet, når skjøtet er tinglyst og oppgjør mellom partene er avsluttet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres meglerforetakets oppgjørsavdeling i undertegnet og tinglysingsklar stand.

## § 7 OVERTAGELSE

Forventet byggetid for eiendommen er ca 14 måneder, regnet fra og med byggestart. Byggestart skjer så snart samtlige offentlige godkjenninger foreligger herunder IG.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtagelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtagelse skal selger sende meglerforetaket.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse (sistnevnte godtas i det tilfelle hvor ut-

stedelse av ferdigattest betinger ferdigstilling av andre enheter i prosjektet) før overlevering til kjøper. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendom men ved overtagelsesbefaringen såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt.

Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer selger selv risikoen og meglerforetaket er uten ansvar for dette.

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå eiendommen. Ved besiktigelse eller så snart som mulig i etterkant av overtagelsen skal kjøperen si ifra om de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende eiendommen og som bygger på mangler han med rimelighet burde oppdage i forbindelse med besiktigelsen. Eventuelle reklamasjoner og selgers standpunkt til sådanne skal protokolleres og befaringsprotokollen skal signeres av partene.

Dersom kjøper til tross for behørig varsling ikke møter til befarings, anses eiendommen som overlevert. Kjøper kan nekte overtagelse dersom eiendommen på overtagelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befarings.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av den. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Kjøper svarer fra overtagelse for alle eiendommens utgifter, og kjøper oppbærer fra samme dato alle eventuelle inntekter.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for. Som vedlegg til denne kontrakten følger overtagelseserklæring som skal undertegnes av begge parter.

## § 8 SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige beløp innen 1 – en – uke fra varslet dato med kopi til meglerforetaket. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og eventuelt tap i forbindelse med resalg må dekkes av kjøper.

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

## § 9 SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter bustadoppføringslovens kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtagelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagbøter til kjøper tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtagelsesdato og frem til overtagelse finner sted, jf. bustadoppføringslovens § 18.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers vil være urimelig.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøperen krever endrings- eller tilleggsarbeider eller dersom det i byggeperioden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som selger ikke er herre over; jf. bustadoppføringslovens § 11.

Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse; jf. bustadoppføringslovens § 11. 4. ledd.

## § 10 SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med offentligrettslige krav og krav som er stilt i lov eller i medhold av lov og som gjaldt da avtalen ble inngått.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsprospekt eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har innvirket på avtalen, og opplysningene ikke i tide er rettet på en tydelig måte.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel forhold ved eiendommen kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

## § 11 BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Selger skal levere bygning(er), og eventuelle arbeider på tomten, med god håndverksmessig standard og i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige vedtak. Materialer forutsettes å

være av vanlig god kvalitet. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling, parkett mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utomhusarealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer.

## § 12 MANGLER

Dersom eiendommen har mangel kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringsloven kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel ved eiendommen, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde vært oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtagelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

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. Selger skal utbedre eventuelle mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at reklamasjon er mottatt av selger. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom 0800 og 1700. Eventuelle feil, mangler eller reklamasjoner skal rettes skriftlig direkte til selger.

## § 13 KONTROLLBEFARING

Selger forplikter seg til senest ett år etter at eiendommen er overlevert å innkalle til en felles befarings av eiendommen. Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og

utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

Ved en slik kontrollbefaring plikter kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtagelsen og som ikke skyldes kjøperens egne forhold. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen, eller skader som kjøper har påført denne selv. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

#### § 14 UTMHUSARBEIDER

Fellestomten leveres med opparbeidelse av utomhusarbeider og beplantning iht. leveransebeskrivelse. Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i forhold til endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Kjøper skal i tilfelle varsles skriftlig. Kjøper kan ikke, uten etter skriftlig avtale med selger, kreve gjennomført endringer i byggearbeidene utover det som her er angitt. Inntil samtlige arbeider i prosjektet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr og eventuelt brakker stående på området, samt å ha stående skilt. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen skal selger snarest utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen. Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Det tilligger oppmålingsvesenet i kommunen å foreta nøyaktig oppmåling, eventuelt å utstede målebrev. Partene aksepterer at et arealavvik ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller at dette kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum. Tomtens beliggenhet og omtrentlige grenser fremgår av vedleggene til denne kontrakt.

I den grad vann- og avløpsledninger, elektriske kabler, TV-kabler, etc. går over en annen eiendom, har enhver eier og bruker av eiendommen rett og plikt til å besørge utbedring og vedlikehold av installasjonen, selv om arbeidet da må foregå på en annen eiendom. Ingen kan nekte adgang til sin eiendom for utbedring og vedlikehold av slike installasjoner.

#### § 15 FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) fullverdifsikret frem til overtagelse. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller

erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden. Selger er ikke ansvarlig for tap som kjøper eventuelt lider på grunn av forsinket innflytting eller overtagelse i slike skadetilfeller.

Fra og med overtagelse vil eiendommen bli bygningsforsikret via fellespolise gjennom sameiet. Hver enkelt kjøper må etablere egen innboforsikring.

#### § 16 SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av det sameiet som blir etablert. Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet i forbindelse med seksjonering.

Boligsameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene og etter seksjonsbrøk.

Eiendommens månedlige felleskostnader for første driftsår, er stipulert i prisliste som følger som vedlegg til salgsopp-gave/prospekt. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen. Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.v. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

#### § 17 FERDIGSTILLELSE OG OVERTAKELSE AV FELLESAREALER

Når sameiet er etablert og overtagelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtagelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtagelsesforretning.

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter kjøperens overtagelse av eiendommen.

Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger skal noteres. Styret kan gjøre gjeldene krav som knytter seg til fellesarealer eller fellesrettigheter på vegne av kjøper. Eventuelle gjenstående arbeider så vel innvendig som utvendige skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Til sikkerhet for at mangelen utbedres, henvises til punkt om garanti.

Dersom fellesarealer ikke overtas samtidig med eiendommen, aksepterer partene at kr. 25.000,- holdes tilbake på meglerforetakets klientkonto.

Selger skal fra overtagelsesbefaringen protokollere at styret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales selger; eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdt beløp. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdt beløp tilfaller selger.

#### § 18 ANNET

Kjøpers rett til å avbestille eiendommen følger av bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Ved eventuell avbestilling må kjøper betale erstatning basert på individuell erstatningsutmåling. Ved besøk på byggeplassen før overtagelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt. Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på øvrige leiligheter/eierseksjoner i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende leilighet/eierseksjon i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg. Det samme gjelder om det blir avtalt høyere eller lavere pris på andre, tilsvarende leiligheter/seksjoner i prosjektet enn den pris som er avtalt i nærværende kontrakt.

Alle arealer er oppgitt som bruksareal (BRA) og samlet areal for primære rom (P-rom) i henhold til NS 3940. Bruksarealet er leilighetens totale innvendige areal inklusive bl.a. innvendige boder og kanalføringer.

#### § 19 SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Avtalen mellom kjøper og selger er underlagt bestemmelsene i bustadoppføringslova. Der hvor denne avtale eller bustadoppføringslova setter krav til at meddelelser skal være skriftlig, er partene enige om at bruk av elektronisk kommunikasjon skal anses å oppfylle kravet til skriftlighet.

#### § 20 VERNETING

Partene vedtar den faste eiendoms verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

#### § 21 VEDLEGG

Følgende dokumenter følger som vedlegg til denne kontrakt:

- Prospekt/salgsoppgave, med vedlegg (herunder generell leveransebeskrivelse for Lillebakken terrasse, fra Elverum Eiendomsselskap AS)
- Grunnboksutskrifter
- Energiattest
- Bustadoppføringslova

**Denne kontrakt er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav selger, kjøper og meglerforetaket får 1 - ett - eksemplar hver.**

Sted/dato: \_\_\_\_\_, den \_\_/\_\_/2014

Sted/dato: \_\_\_\_\_, den \_\_/\_\_/2014

Kjøper: .....

Selger: .....

*Elverum Eiendomsselskap AS*