

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

Andelsleilighet Inr.

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Gladengveien Utvikling AS
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo

Org nr: 997 403 665

Kontraktperson: Sigurd Ødegård, e-post: sod@ferd.no

som i det følgende benevnes "**Selger**", og

fnr

Tlf privat.: Kontor: Mobil: , E-post:

som i det følgende benevnes "**Kjøper**".

1 BAKGRUNN

1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny andel i borettslag med andel tomt i utbyggingsprosjektet Humlehagen ("**Prosjektet**"). Avtaleforholdet er regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43 og lov om borettslag av 06.06.2003.

1.2 Selger står som utbygger av eiendommen med tildelt adresse Stålverkskroken 40-42, Gladengveien 12 A-N og Gladengveien 14 A-C, som i dag utgjør gnr. 129 bnr. 34 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Eiendommen vil bli sammenslått i forbindelse med utbyggingen.

Selger har planlagt ca. 142 boligenheter fordelt på to blokker og ni rekkehus, samt to næringslokaler beliggende i fellesarealer i 1. etasje mot Gladengveien. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslag med foreløpig navn Humlehagen Borettslag ("**Borettslaget**").

Selger tar forbehold om endelig organisering av Prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget. En endring av antall boligenheter vil kunne endre borettslagets fellesgjeld. Videre tar Selger forbehold om å etablere flere borettslag, og/eller at det etableres eierseksjonssameie(r) med seksjoner som eies av andre privatpersoner, selskaper og/eller av andre borettslag Det gjøres oppmerksom på at Borettslaget i så fall vil bli underlagt vedtektene i eierseksjonssameiet(/-ene).

1.3 Hjemmelshaver til Eiendommen gnr. 129 bnr. 34 er Selger, Gladengveien Utvikling AS org. nr. 997 403 665. Selger vil besørge overdragelse av hjemmel til Eiendommen (eller til den del av Eiendommen som Borettslaget skal eie) til Borettslaget.

- 1.4 Eiendommen har fått tildelt adresse Stålverkskroken 40-42, Gladengveien 12 A-N og Gladengveien 14 A-C. Endelig fordeling av adresse, endelig bruksnummer og andelsnummer tildeles senere.

2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr....., med medfølgende rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk av borettslagets fellesareal ("**Andelen**"). Det medfølger 1 sportsbod i byggets underetasje U2 eller plan 01.

Andelens pålydende skal være kr. 5 000,-.

- 2.3 Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. Det planlegges etablert 64 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under blokkene. Parkeringsplass i garasjekjeller kan kjøpes av Selger i henhold til egen kjøpekontrakt, se punkt 4.10. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av eventuelle parkeringsplasser. Videre planlegges det etablert **[-]** parkeringsplasser for familiesykler i garasjekjelleren, og slik parkeringsplass kan også kjøpes av Selger i henhold til egen kjøpekontrakt, se punkt 4.11.
- 2.4 Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgjøre organisering av garasjekjelleren, parkeringsplassene og bodene. Dette kan bli søkt etablert som fellesareal med vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett, eller som næringsseksjoner. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere/seksjonseiere.
- 2.5 I den grad det er nødvendig for gjennomføring av og organisering av Prosjektet i medhold av Kjøpekontrakten, er Kjøper forpliktet til å medvirke, herunder ved signatur og vedtak i Borettslagets besluttede organer.
- 2.6 Det vil bli utarbeidet vedtekter for Borettslaget, og Kjøper gir Selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for Kjøper. Utkast til vedtekter følger som bilag til Kjøpekontrakten, jf. punkt 4.8 og 21.3. Kjøper er kjent med at utkastet er veiledende og at det av Selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med organisering og arrondering av Eiendommen og gjennomføringen av Prosjektet.
- 2.4 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2 er heretter kalt "**Boligen**".

3 MEGLER

- 3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.
- 3.2 Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

- 4.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.
- 4.1.1 Leveransebeskrivelse datert 22.09.2021
 - 4.1.2 Plantegning, 1:100, datert xx.xx.2021
 - 4.1.3 Etasjeplan datert 30.04.2021
 - 4.1.4 Fasade- og snittegninger datert 30.04.2021 og 18.06.2021
 - 4.1.5 Salgsoppgave datert 22.09.2021
 - 4.1.6 Foreløpige vedtekter for Borettslaget
 - 4.1.7 Foreløpig landskapsplan

- 4.1.8 Budsjett datert 22.04.2021
 - 4.1.9 Finansieringsplan datert 25.08.2021
 - 4.1.10 Kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass/er
 - 4.1.11 Kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass for familiesykkel
 - 4.1.12 Personvernerklæring boligportalen
- 4.2 Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal kjøpekontrakten ha forrang, og dokumentene opplistet ovenfor gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.
- 4.3 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det vil ikke være full samtidighet med ferdigstillelse av boligene og omkringliggende parker og grøntdrag vist på bilder/illustrasjoner.
- 4.4 Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe Boligens kvalitet.
- 4.5 Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av Prosjektets utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.
- 4.6 Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for Boligen, Eiendommen og Prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.
- 4.7 Selger skal levere Boligen med normal håndverksmessig god stand og i samsvar med tekniske beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

- 5.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.
- 5.2 Reguleringsbestemmelser S-5070, vedtatt med reguleringskart 18.12.2019
 - 5.3 Rammetillatelse datert 09.02.2021
 - 5.4 Utskrift av grunnboken for gnr. 129 bnr. 34, datert 31.05.2021
 - 5.5 Utkast til erklæring vedrørende adkomst og vedlikehold av bro
 - 5.6 Arealer som skal overdras til Oslo kommune

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 6.1 Avtalt kjøpesum for Boligen er kr ("Kjøpesummen"), som forfaller til betaling som angitt i pkt 7.
- 6.2 I tillegg til Kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld knyttet til Boligen. På overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld tilknyttet Boligen kr Totalt vederlag for Boligen utgjør kr("Vederlaget").

Fellesgjelden er planlagt etablert som et annuitetslån med flytende rente, og med en forventet løpetid på 50 år med 10 års avdragsfrihet, se nærmere opplysninger om fellesgjelden i punkt 21. Hvilken rentesats som gjelder på tidspunktet lånet blir konvertert, er avhengig av den generelle renteutviklingen.

6.3 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang andel	Kr	480,-
Registrering av avtale om boret		430,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses	Kr	652,-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget*	Kr	ca. kr. 621 pr. kvm. BRA
Andelskapital	Kr	5 000,-
Sum omkostninger	Kr	

*) Andelen dokumentavgift gjelder for Borettslagets kjøp av Eiendommen (tomten) fra Selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtagelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre ca. kr. 621 pr. kvm. BRA. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av Boligen/Andelen til Kjøper i forbindelse med overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Boligen, påløper ytterligere kr 652,- pr obligasjon i tinglysningsgebyr.

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres Megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.5 Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

6.6 Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved Overtakelse slik at Borettslaget opparbeider seg likviditet.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen og omkostninger betales på følgende måte:

7.1.1 10 % av Kjøpesummen innbetales til Meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12	Kr	
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse	Kr	

7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Boligen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i Meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stilt tilfaller Kjøper.

7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Andelen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.4.

- 7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den Megler utnevner, vil foreta oppgjøret.
- 7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 8101 23 68445 med KID [] i Danske Bank stilet til:
- Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo
- 7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto.

8 MISLIGHOLD

- 8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering av Boligen.
- 8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne Kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusiv tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Andelen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.
- 8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.
- 8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Boligen, jf. tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).
- 8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom Selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29.

9 TINGLYSING

- 9.1 Hjemmeldokumentet blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.3 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. In blanco skjøte aksepteres ikke.
- 9.2 Etter overtakelse skal Andelen hjemmelsoverføres til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og oppgjør for eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.
- 9.3 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at eiendomsorganiseringen, fradeling, sammenslåing eller annen tomtearrondering kan bli forsinket på grunn av offentlige

myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearrondringen og organisering av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil hjemmelsoverføring til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

- 9.4 Det er avtalt at Selger i forbindelse med Overtakelse av Boligen kan velge å gi Kjøper grunnboksregistrert borettsrett til Boligen i stedet for grunnboksregistrert hjemmel til andelen, jf. brl. § 2-13 2. ledd. Andelen skal overføres til Kjøper senest to år etter at første bruksrett i Borettslaget er overtatt.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

- 10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Boligen inklusiv fellesgjeld. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringsslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Vederlaget frem til overtakelse, straks etter at forbeholdene i pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes deretter til 5 % av Vederlaget og står i 5 – fem – år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 10.4 Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.
- 10.5 Dersom det skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Boligen er overskjøttet til Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når hjemmelsoverføring har funnet sted.

11 HEFTELSER

- 11.1 Eiendommen overtas av Borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og Borettslagets felleslån skal tinglyses som heftelser på Eiendommen innen overtakelse.

Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre panteheftelser enn disse, jf. dog punkt 10.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr.129 bnr.34 datert 31.05.2021 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 5, vedlegg 5.3.

- 11.2 Andelen overtas av Kjøper fri for panteheftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.
- 11.3 Kjøper er gjort oppmerksom på og aksepterer at det på Boligen og Eiendommen kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av Prosjektet, jf. pkt. 19.2. Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av Prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme. samt allmenn tilgjengelighet for felles gatetun og bro over vestre bekkedrag.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestilltak for eiendommer i området.

Selgers rett til usolgte parkeringsplasser/boder i Borettslaget vil kunne tinglyses på Eiendommen.

Kjøper er gjort kjent med at det skal tinglyses en erklæring på Eiendommen vedrørende regulert felles gatetun og bro over vestre bekkedrag. Utkast til erklæring som skal tinglyses er inntatt som vedlegg 5.5. I henhold til erklæringen skal gatetunet som bl.a. går gjennom Eiendommen, være tilgjengelig for allmenn ferdsel, og skal kunne benyttes av Eiendommen og naboeiendommen gnr. 129 bnr. 1 til bl.a. flyttebiler, nyttekjøretøy og renovasjon. Kjøper er videre gjort kjent med at Borettslaget vil være ansvarlig for drift, vedlikehold- og nødvendige oppgraderinger forbundet med bro eid av Oslo kommune beliggende på gnr. 129 bnr. 115 og som går over vestre bekkedrag. Ansvar et skal deles med naboeiendommen gnr. 129 bnr. 1 og det vil kunne bli aktuelt å inngå og tinglyse avtaler i denne forbindelse forut for overtakelse. Kostnadene vil inngå som en del av Borettslagets felleskostnader som vil fordeles på andelseierne.

Kjøper er gjort kjent med at det i forbindelse med utbyggingen skal fradeles arealer fra Eiendommen som skal overdras til Oslo kommune. Dette gjelder arealer regulert til offentlig fortau, sykkelfelt og kjørevei, samt offentlig friområde, som markert i vedlegg 5.6.

- 11.4 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til organiseringen og gjennomføringen av Prosjektet. Kjøper aksepterer videre at Eiendommen og Boligen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.
- 12.2 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.
- 12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av kjøpesummen.
- 12.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne å dekke betydelige kostnader til administrasjon, prosjektering, tegningsrevisjoner osv.
- 12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen 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 skriftlig om slike endringer.
- 12.6 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Boligen.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 13.1 Leiligheten forventes klar i 1. kvartal år 2024 ved igangsettelse 2. halvår 2021, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

Når Selger har opphevet forbeholdene i henhold til punkt 19.1, skal Selger ved skriftlig varsel til Kjøper, fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn tre måneder. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om endelig overleveringstidspunkt (**Overtakelse**). Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

- 13.2 Dersom Boligen ikke er klar til overlevering til varslet Overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.3 og 13.4, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Boligen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.
- 13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.
- 13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

14 FORHÅNDSBEFARING

- 14.1 Ca. 2 uker før Overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbeføring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAKELSE

- 15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både andelen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at Overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Boligen før hele Kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.
- 15.2 Kjøper aksepterer at styre valgt på ekstraordinær generalforsamling overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakt styret 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. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte andelene.
- 15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Boligen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter Overtakelsen.
- 15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av

beløp som kreves deponert.

- 15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto, utleveres nøkler til Boligen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.6 Boligen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper i skiftlig innkalling er gjort oppmerksom på de forhold som følger av buofl. § 15, anses Boligen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.
- 15.7 Boligen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil utbyggingen av utearealene og Prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen eller Boligen, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i byggene, på Eiendommen og i området for øvrig etter Overtakelse.
- 15.9 Boligen står fra dato for Overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Boligens utgifter og inntekter avregnes fra dato for Overtakelse.
- 15.10 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 naturlig 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.
- 15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen og Boligen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter Overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16 REKLAMASJON

- 16.1 Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på Overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårsbefaring, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.
- 16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.
- 16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.
- 16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer,
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr og
 - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- 16.5 Eventuelle mangelsutbedringer og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i Prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler

som rettmessig påberopes etter Overtakelse, skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.

- 16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter Overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

17 ETTÅRSBEFARING

- 17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 16.4.
- 17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 18.1 Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og det understrekes at endringer i området vil skje. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg av støv, støv, redusert fremkommelighet med mer, må påregnes på naboeiendommer og i nærområdet for øvrig i flere år fremover. Selger har intet ansvar for ev. ulemper som følger av den videre utbygging ut over det som fremgår av punkt 15.8 ovenfor. Selger har videre intet ansvar for eventuelle ulemper som følge av at utbyggingsplanene i området endres. Flere av prosjektene i området gjennomføres av Oslo kommune, bl.a. parkprosjekt og veiprojektet. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via bl.a. Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.

- 18.2 Eventuell transport av Kjøpekontrakten for forbruker før ferdigstillelse av Boligen skal godkjennes av Selger, som kan nekte samtykke til transport på fritt grunnlag. Selger kan stille betingelser for godkjenning av gjennomføring av transport, f.eks. at prosjektets megler benyttes. Ved transport av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale et gebyr på kr 25.000 til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtakelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Boligen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold 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 Boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i Kjøpekontrakten.

- 18.3 Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra Kjøpers side krever Selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet Overtakelse, jf. punkt 13.1 tredje avsnitt ovenfor.
- 18.4 Alle arealer er oppgitt som ca. arealer, og Kjøper må akseptere mindre justeringer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Selger og Kjøper har uansett ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.
- 18.5 Kjøper kan avbestille Boligen inntil Overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke

hele Selgers økonomiske tap.

- 18.6 Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utlei praksis i den perioden Selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utlei i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utlei må sendes styret og det er opp til styret om utleien godkjennes.

19 FORBEHOLD

- 19.1 Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 31.12.2021 dersom ikke nødvendig forhåndssalg er oppnådd. Videre kan Selger kansellere dersom nødvendige tillatelser fra kommunen, herunder igangsettelsestillatelse, ikke er gitt innen samme frist. Endelig tas det forbehold om at Selgers styre treffer endelig beslutning om byggestart senest innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er bindende.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen. Selger stiller garanti i medhold av buofl. § 12 straks etter at samtlige forbehold i dette punkt 19.1 er løftet.

- 19.2 Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.
- 19.3 Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstilling, jf punkt 13. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.
- 19.3 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.
- 19.4 Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, perlekre eller sølvkre i boligen ved overlevering. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.
- 19.5 Når det gjelder bruken av "Lokalet" til beboerbruk som beskrevet i prospektet, tar utbygger forbehold om innvilgelse av nødvendige offentligrettslige tillatelser for å etablere slik bruk, herunder eventuell dispensasjon. Det tas forbehold om at gjeldende regulering av "Lokalet" åpner for at lokalet kan brukes til bl.a. offentlig eller privat tjenesteyting, bl.a. kultur, samt kontor og bevertning. Dette kan innebære at "Lokalet" isteden må benyttes til ekstern utlei og næringsdrift, alternativt dels til ekstern utlei og dels til beboerbruk. Utbygger tar generelt forbehold om endelig organisering og beslutning om bruk av "Lokalet". Utbygger tar forbehold om å inngå nødvendige avtaler i denne forbindelse.

20 FORSIKRING

- 20.1 Eiendommen og Boligen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til Overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstilling.
- 20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller 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. buofl. § 17.

20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

21 BORETTSLAGET, FELLESGJELD, FELLESKOSTNADER MM.

- 21.1 Borettslaget er planlagt å bestå av 142 andeler, tilsvarende antall boliger i Borettslaget. Selger forbeholder seg retten til utforming av stiftelsesdokumentene og vedtekter for Borettslaget. Kjøper er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for Borettslaget.
- 21.2 Fellesutgiftene skal betales fra Overtakelse av Boligen. Fellesutgiftene for Borettslaget består blant annet av kapitalkostnader og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for Borettslaget inntatt i punkt 4.1.8. Hvor store fellesutgiftene blir, avhenger blant annet av hvor mange ytelser Borettslaget rekvirerer, vedlikeholdsbehov, vedtak i Borettslaget, osv.
- 21.3 Kapitalkostnadene består av renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld. Det er innhentet et finansieringstilbud til Borettslaget som tilrettelegger for en finansieringsmodell med 50% fellesgjeld. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden vil forbli et annuitetslån som med dagens rente på tilsvarende lån har en flytende rente på 1,3 %. Forventet løpetid på lånet er 50 år med en antatt avdragsfrihet de 10 første årene. Renter og avdrag vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører, og Kjøper er gjort kjent med at felleskostnadene vil øke når avdragene begynner å løpe. Se stipulert økning per andel i vedlagte budsjettutkast. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på renter og avdrag og dermed felleskostnadene. Selger tar forbehold om belåningsgrad, antall år med avdragsfrihet og løpetid på lånet, da det på signeringstidspunktet kun foreligger et indikativt tilbud fra finansinstitusjon.
- 21.4 Dersom borettslagets felleslån ikke er utbetalt til selger ved overtagelse, er borettslaget forpliktet til å betale kapitalkostnader (renter) for borettslagets fellesgjeld frem til utbetalingstidspunkt. Denne rentekostnaden er omfattet av kapitalkostnadene andelseier skal betale til borettslaget fra overtakelsesdato, og tilsvarer samme beløp som om det hadde påløpt renter for boligens andel av felleslånet fra overtakelsesdato.
- 21.5 Dersom overtagelsestidspunktet 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 overtagelsestidspunktet.
- 21.6 Borettslaget vil inngå avtale med OBOS om IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Borettslaget vil også søke å inngå avtale med OBOS Factoring AS, eller annen aktør, om garantert betaling av felleskostnader. For ytterligere opplysninger om dette vises det til omtale i salgsoppgaven.
- 21.7 Eiendomsskatt vil faktureres Borettslaget samlet som hjemmelshaver til Eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter Borettslagets fordelingsnøkkel.
- 21.8 For Borettslaget er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.8. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinær generalforsamling. Selger innkaller til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtagelse av andelene for å velge styre. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte andeler (dog slik at Selger, uavhengig av hvor mange andeler Selger har, kun har én stemme i generalforsamlingen, jf. brl. § 7-10).
- 21.9 For at Borettslaget skal være i drift ved Overtakelsen vil Selger engasjere bl.a. vaktmestertjeneste og leverandør for digital-tv og bredbånd for borettslagets regning. OBOS Eiendomsforvaltning AS er engasjert av Selger som forretningsfører for Borettslaget. Avtalene kan tidligst sies opp 3 år etter overtagelse. Selger står fritt til å inngå andre nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for Borettslaget før Overtakelse.

- 21.10 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for Borettslagets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres/utføres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.
- 21.11 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.6 utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

- 22.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og medfører dermed meget redusert tilgjengelighet for Kjøper. Besøk på byggeplassen frem til forhåndsbefaring og Overtakelse skal derfor avtales særskilt med Selger/Megler. Selgers representant skal være tilstede.

23 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON, BOLIGPORTALEN

- 23.1 Selger benytter en digital boligportal, hvor all kommunikasjon og utveksling av informasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Boligportalen vil blant annet benyttes til: Heving av forbehold, gi informasjon til boligkundene, bestilling av tilvalg, dialog rundt henvendelser/spørsmål i byggeperioden, m.m.
- 23.2 Kjøper vil etter signering få tilsendt en aktiveringslink for innlogging i boligportalen, og forplikter seg til å registrere seg og logge seg inn i boligportalen via denne for ikke å gå glipp av viktig informasjon. Bruk av boligportalen er en nødvendig del av avtalen mellom partene, og det rettslige grunnlaget er GDPR artikkel 6 nr 1 bokstav b. Boligportalen har en personvernerklæring som er tilgjengelig på nettsiden, også inntatt som bilag til denne kjøpekontrakten, jf. pkt. 4.1.12.
- 23.3 Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon, herunder kommunikasjon i boligportalen, kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

24 TVISTER

- 24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter, jf. pkt. 4 og 5, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i denne avtalen med bilag, skal således ikke anses avtalt mellom partene.
- 24.2 Tvister angående forståelse av Kjøpekontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Denne Kjøpekontrakt er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og Megler beholder 1 eksemplar.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen og i boligportalen.

Oslo, den

Selger:

Kjøper:

For Gladengveien Utvikling AS
Jf. fullmakt
Sigurd Ødegård