

Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.

(Borettslag)

Bustadoppføringslova (buofl.) som er vedlagt, gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Blanketten er utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Eiendomsmeglerforetakenes forening, Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Husbanken, Norges Byggmesterforbund, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norske Boligbyggelags Landsforbund.

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

Prosjektets navn: Straumeporten Borettslag

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Forbruker (kjøper)			
Etternavn	Fornavn	Fødselsnummer	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Adresse	Postnr.	Poststed	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-postadresse			
<input type="text"/>			

Forbruker (kjøper)			
Etternavn	Fornavn	Fødselsnummer	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Adresse	Postnr.	Poststed	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-postadresse			
<input type="text"/>			

og

Selger (entreprenør)		
Navn	Organisasjonsnr.	
Portalen Eiendomsutvikling AS	918344039	
Adresse	Postnr.	Poststed
Sartorvegen 12	5353	Straume
Telefon	Mobiltelefon	Telefaks
E-postadresse		

Representanter som kan forplikte partene er:

For forbruker		
Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre		
For selger		
Etternavn	Fornavn	
Einarsen	Ernst	
Adresse	Postnr.	Poststed
Sartorvegen 12	5353	Straume
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse

Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon

2 Foretak eller advokat som driver eiendomsmegling (heretter kalt megler)

Det brukes megler, men bare for oppjøret.

Meglerforetak	Organisasjonsnr.
Advokatfirmaet Kyrre ANS	985813760
Ansvarlig megler	
Advokat Jakob Chr. Christensen	

Boligen. Borettslaget. Hefelser

3

3.1 Andel med bruksrett til egen bolig (heretter kalt boligen)

a) Kontrakten gjelder kjøp av bolig nr: _____ i borettslaget med adresse Arefjordvegen 17-19

Andelens pålydende skal være kr _____ 5 000,00 Pantesikret innskudd skal utgjøre kr _____

Med boligen følger rett til bruk av følgende boder, garasje plasser/biloppstillingsplasser og annet:

Andelen gir rett til 1 stk sportsbod. Boligen er nærmere beskrevet i vedlegg. Kjøper gis rett til parkering i Kystbygarasjen iht. egen avtale.

b) Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn borettslagets eiendom (for eksempel andel av lekeplasser på annen eiendom):

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligen:

Leiligheten i første etasje har bruksrett til et nærmere angitt uteoppholdsareal i henhold til tegninger.

3.2 Borettslaget

Selger har stiftet eller skal stifte og tegne alle andelene i prosjektert borettslag med foreløpig

navn: borettslag (borettslaget).

Selger forplikter seg til å inngå avtale med borettslaget om overføring av hjemmel eller festerett til eiendommen med tilhørende rettigheter og med den planlagte bebyggelsen ferdig oppført (eiendommen).

3.3 Borettslagets eiendom

Eiet tomt skal fradeles fra flere gnr./bnr. gnr 35, bnr 228 og 553

i Fjell kommune

3.4 Heftelser på borettslagets eiendom

Forbruker har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for borettslagets eiendom datert , og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D. Pantedokumentet til sikkerhet for borettslagets felleslån samt innskudd vil bli tinglyst, og vil for fremtiden utgjøre pengeheftelser på borettslagets eiendom. Borettslaget overtar eiendommen uten andre pengeheftelser enn disse.

Borettslaget overtar eiendommen med de øvrige heftelser som fremgår av grunnboksutskriften, med mindre annet fremgår særskilt nedenfor.

Tomten er regulert i henhold til plan av 272 RP Straume Sentrum

3.5 Heftelser på andelen

Andelen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.

Forbrukeren plikter å rette seg etter borettslagets vedtekter. Følgende vedtektsbestemte heftelser hviler på andelen:

3.6 Fellesgjeld og felleskostnader

I tillegg til beløpene som skal innbetales, jf. 5.1, overtar forbruker en andel av fellesgjeld på kr Beløpet er en andel av borettslagets totale fellesgjeld på kr

Fellesgjelden er eller vil bli finansiert ved lån i

Lånet løper avdragsfritt i år og nedbetales deretter over år.

Forbruker er kjent med at felleskostnadene må økes når avdragene begynner å løpe. De månedlige felleskostnadene vil med dagens rentenivå øke til kr etter den avdragsfrie perioden.

Renter

Lånet har flytende rente.

Nominell rente er for tiden % p.a.

Effektiv rente er for tiden % p.a.

Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på forbrukers side, er forbruker kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

Boligens månedlige felleskostnader er stipulert til kr for første driftsår.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg G.

Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av boligen.

Forbruker er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av borettslagets vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene angående felleskostnader, jf. vedlegg G.

4 Forbehold

4.1 Selgerens forbehold

Selgeren tar følgende forbehold for gjennomføringen av kontrakten:

- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 15.09.2017 (dato)
- Det tas forbehold om at det er gitt Husbankfinansiering (75%) (finansiering) innen 15.09.2017 (dato)
- Det tas forbehold om at det innen 15.09.17 (dato) er solgt boliger som i samlet verdi, jf. prisliste for prosjektet pr. 05.01.17 (dato) med totalverdi kr 175 480 000,00, utgjør minst 50 % av totalverdien.

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til forbrukeren om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

4.2 Forbrukerens forbehold

Forbrukeren tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd ved kontraktsinngåelse

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, jf. 4.1 og 4.2, skal forbrukeren umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

- Renter opptjent på meglers klientkonto blir ikke utbetalt dersom de til sammen ikke utgjør mer enn ½ rettsgebyr.

5 Vederlag. Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling. Indeksregulering

5.1 Vederlag

Vederlaget består av to deler: en kontantsum og andel fellesgjeld. I tillegg kommer omkostninger, jf. 5.2.

Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr 300 000,00

Betaling av kontantsummen er regulert nedenfor i 5.3.

Andel fellesgjeld er regulert ovenfor i 3.6.

Vederlaget inkl. mva. utgjør:

Kontantsum	kr	<input type="text"/>
Andel fellesgjeld	kr	<input type="text"/>
Vederlag	kr	<input type="text" value="0,00"/>

5.2 Omkostninger

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

Gebyr for registrering av avtale om boret i grunnboken	kr	<input type="text" value="430,00"/>
Gebyr for registrering av eierskifte i grunnboken	kr	<input type="text" value="430,00"/>
Gebyr for registrering pr. panteheftelse i grunnboken	kr	<input type="text" value="430,00"/>

Gebyr for utskrift av panteattest kr 172,00

Annet: Stiftelses- og etableringskostnader kr 25 000,00

Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer som er fastsatt av offentlig myndighet.

5.3 Oppgjør. Betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til meglers klientkonto 8580 16 46196

Beløpene skal være disponible på meglers klientkonto pr. forfallsdato. Renter på klientkontoen tilfaller selger etter forfallsdato. Dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir rentene ikke utbetalt.

Beløpene kan utbetales til selgeren så snart det er stilt forskuddsgaranti for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, jf. 5.10.

• Betalingsplan

Kjøper er forpliktet til å betale vederlaget etter følgende betalingsplan:

7 dager etter kontrakts underskrift:

10 % av totale vederlaget (fellesgjeld + innskudd) forutsatt § 12 garanti

Innen overtagelse: 90 % av totale vederlaget + omkostninger og tilvalg

Oppgjøret foretas av Advokatfirmaet Kyrre ANS P.B. 1826 Nordnes, 5816 Bergen. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto 8580 16 46196 og merkes leilighetsnummer

Innbetalingen forutsetter at selger har stilt lovpålagte garantier etter bustadoppføringsloven. Herunder skal selger før innbetalingen av de 10 % ha stilt § 12 garanti. Sikkerhetsstillelse etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd vil stilles for 10 % beløpet. Delinnbetalingen vil være kjøpers midler og vil stå på sperret konto hos Advokatfirmaet Kyrre ANS og være utilgjengelig for så vel selger som megler inntil sikkerhetsstillelse blir gitt eller overtagelse skjer. Når selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalingen gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse. Når det gjelder oppgjøret av resterende kjøpesum er det en forutsetning at selger har stilt § 12 garanti. Beløpet vil stå på Advokatfirmaet Kyrre ANS klientkonto inntil overtagelse og overskjøting har funnet sted. Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest. I særlige tilfeller kan selger kreve og kjøper ikke nekte å gjennomføre overtagelse mot midlertidig brukstillatelse. Alternativt kan selger stille § 47 garanti til sikkerhet for dette forholdet. Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse.

Garantien overleveres oppgjørsansvarlig og kopi sendes Kjøper.

Det skal fremgå at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales før overtakelsen, jf. buofl. § 47 første ledd bokstav c.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider kan selgeren, jf. buofl. § 55, ha rett til å:

- kreve at forbruker betaler renter og erstatning for rentetap,
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- heve avtalen, jf. buofl. § 57, og kreve erstatning.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før selger har stilt sikkerhet, jf. 5.10 og 6.1, for oppfyllelse av kontrakten.

5.4 Finansiering. Forsinket betaling

Forbrukeren skal selv sørge for finansieringen.

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt faktura.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

5.5 Indeksregulering

Vederlaget skal ikke indeksreguleres.

5.6 Forsinket betaling

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. 5.3. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Forbrukeren har likevel rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i buofl. § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

5.7 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

5.8 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42. Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgerens ytelse, anses som forbrukerens forhold bare dersom selgeren ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren om dette.

5.9 Gebyrer, avgifter m.m.

Med mindre annet er avtalt under punkt 17, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. være inkludert i vederlaget.

Eventuell meglerprovisjon og øvrige salgsomkostninger samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura kan ikke kreves i tillegg til vederlaget.

5.10 Selgerens sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til meglers klientkonto kreves det ikke at det stilles sikkerhet for forskuddet, jf. buofl. § 47. Forskudd kan ikke utbetales til selgeren uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6 Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

6.1 Selgeren

Umiddelbart etter kontraktsinngåelsen

skal selger stille sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med buofl. § 12. Sikkerheten skal utgjøre kr og gjelder 3 % av vederlaget. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5 % og gjelde i 5 år etter overtakelsen.

På eiendommen hefter eller vil hefte en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10 % for samtlige eierseksjoner i prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at selgeren har stilt sikkerhet, jf. buofl. § 12 siste ledd.

Dersom det ikke er blitt reklamert i forbindelse med overtakelsen eller de reklamerte forhold er utbedret, kan selgeren kreve at forbrukeren skriftlig bekrefter dette, slik at selgerens premiebetaling for sikkerheten kan reduseres. Det samme gjelder ved utløpet av fem-årsperioden etter overtakelsen som sikkerheten gjelder for.

En slik bekreftelse er ikke til hinder for at forbrukeren senere reklamerer mangler som han oppdager, jf. buofl. § 30.

6.2 Forbrukeren

Forbrukeren stiller ikke sikkerhet.

7 Selgerens tidsfrister

7.1 Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til (dato).

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet.

7.2 Varsling ved forsinkelse

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

7.3 Tilleggsfrist

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

7.4 Forsinkelse

Dersom selgeren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

8 Endringer og tilleggsarbeid

Forbrukeren kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

Mot sikkerhet fra selgeren etter buofl. § 47, kan selgeren kreve at forbrukeren betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

9 Forsikring

I byggeperioden er eiendommen forsikret av selgeren.

Selger skal sørge for at eiendommen er forsikret på overtakelsestidspunktet.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

10 Overtakelse og sluttoppgjør

10.1 Overtakelse

Det er avtalt at selgeren i forbindelse med overtakelsen av boligen kan velge å gi forbrukeren grunnboksregistrert boret til boligen i stedet for grunnboksregistrert hjemmel til andelen, jf. brl. § 2-13 andre ledd. Andelen skal overføres til forbrukeren senest to år etter at første bruksrett i borettslaget er overtatt, jf. brl. § 2-13 tredje ledd.

10.11 Overtakelsesforretning

Forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15.

10.12 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selgeren føre protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede,
- b) eventuelle mangler som påvises,
- c) frist for utbedring av påviste mangler,
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt,
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget, jf. buofl. § 49, jf. 5.6,
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

10.13 Ved overtakelsen inntre følgende virkninger:

- a) risikoen for boligen går over fra selgeren til forbrukeren,
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe,
- c) eventuell dagmulkt stanser,
- d) selgeren får krav på sluttoppgjør,
- e) forbrukeren overtar ansvaret for å forsikre boligen.

10.14 Vilkår for oppgjør med selgeren

Dersom det ikke stilles nødvendig sikkerhet, jf. buofl. § 47, kan oppgjøret med selgeren først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) overtakelse er gjennomført. Dersom det av protokollen fremgår at det foreligger mangler, kan forbrukeren holde tilbake eller deponere omtvistet beløp,
- b) forbrukeren er registrert som hjemmelshaver i grunnboken,
- c) midlertidig brukstillatelse foreligger.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom forbruker overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. buofl. § 57 annet ledd.

10.15 Ferdigstillelse og overtakelse av fellesarealer. Fullmakt til styret

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Forbrukeren gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant forbrukerne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av selgeren, skal selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Forbrukeren er kjent med at utenomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at kr holdes tilbake på meglers konto, alternativt at 2 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom særskilt beløp ikke er avtalt. Selgeren kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for hele beløpet.

Selgeren skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at styret, eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige sameierne, samtykker i at det tilbakeholdte utbetales til selgeren, eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller selgeren.

10.2 Sluttoppgjør

Slutfaktura betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. buofl. § 15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbrukeren har flyttet inn i boligen, jf. buofl. § 14. Selgeren kan kreve betaling av slutfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises til 5.6.

Forbrukeren skal innbetale forskudd til meglers klientkonto. Selgeren skal forut for utbetaling stille selvskyldnergaranti, jf. buofl. § 47, frem til det er dokumentert at forbrukeren er registrert som eier i grunnboken.

Opgjør skjer som angitt i 5.3.

11 Mangler. Reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Forbrukeren mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler selgeren om at mangelen blir gjort gjeldende, innen rimelig tid etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

12 Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buofl. § 54.

Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, jf. 5.1, som utgjør kr

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53.

13 Boligtvistnemnda

Selgeren er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 tredje ledd.

14 Ettårsbefaring

Selgeren skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til buofl. § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

15 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Forbrukeren skal i sine kontrakter med andre entreprenører informere om at entreprenørens arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter. Det samme gjelder entreprenørens underleverandører i alle ledd.

16 Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som fremgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke er med. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

17 Særlige bestemmelser

Dersom forbeholdene i punkt 4.1 ikke er løftet innen fristene, kan avtalen mellom partene heves uten ytterligere omkostninger for noen av partene. Selger skal i så fall tilbakebetale innbetalt forskudd. Dersom byggestart besluttes før fristen, vil kjøper motta en skriftlig melding om at byggearbeidene er igangsatt.

Felleskostnader er stipulert og basert på foreløpig budsjett. Endelig fastsettelse av felleskostnader vil bli en oppgave for borettslagets styre.

Dokumentavgift, tinglysingsgebyr, tilvalg og øvrige omkostninger forfaller til betaling samtidig med siste avdrag av vederlaget i forbindelse med overdragelsen jf. pkt. 5. Kjøper har rett til å overta boligen når hele vederlaget, omkostninger og tilvalg er mottatt på oppgjørsmeglers konto.

Kjøper skal stille finansieringsbevis/bekreftelse fra bank vedrørende finansiering ved kontraktsignering.

Iverksatte tilleggbestillinger må betales i sin helhet ved avbestilling.

Bilder og video ved markedsføringen er kun av illustrativ karakter og det kan forekomme utstyr og kvaliteter som ikke er bindende for leveransen. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til mangelsbeføyelser. Kjøper er forpliktet til å godta de endringer som måtte følge av eventuelle krav satt av offentlige myndigheter. Kjøper er kjent med at det i en periode etter overleveringen vil foregå anleggsarbeid og at dette vil medføre anleggsstøy og trafikk. Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen.

Selger har ensidig rett til å endre antallet boenheter samt boenheters størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for omorganisering, er borettslaget forpliktet til å akseptere dette.

Dersom kjøper ønsker å transportere sine rettigheter og forpliktelser etter kontrakten før overtakelse, må det innhentes samtykke fra selger. Det vil i så fall påløpe et gebyr på kr 50 000,- dersom samtykke gis.

Kjøper er kjent med at utkast til vedtekter kun er veiledende og at utkastet kan bli endret forutfor eller i forbindelse med etablering av borettslaget og overtakelse av boligen.

Utbygger forbeholder seg retten til å tildele boder.

Boligene leveres i byggrensjort stand. Kjøper må påregne utvask etter egen innflytning.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking 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.

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligene. Alle boliger bør derfor ventileres godt den første vinteren/året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

Ved all besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlattelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse

Selger har rett til å tinglyse bestemmelser vedrørende samvirke, fellesområdet mellom andelseiere, parkering, veier, infrastruktur, naboforhold og andre forhold pålagt av myndighetene.

18 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nr	Dato	Tegningsnr.	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A	1				<input type="checkbox"/>
Leveransebeskrivelse	B	2	5.1.17			<input type="checkbox"/>
Tegninger	C					
• situasjonsplan						<input type="checkbox"/>
• fasadetegning		3	27.2.17			<input type="checkbox"/>
• snittegning						<input type="checkbox"/>
• plantegning						<input type="checkbox"/>
• kjøkkentegning			12.12.16			<input type="checkbox"/>
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D	4				<input type="checkbox"/>
Vedtekter	E	5				<input type="checkbox"/>
Sameiebudsjet	F					<input type="checkbox"/>
Borettslagets budsjett	G	6				<input type="checkbox"/>
Målebrev	H					<input type="checkbox"/>
Festekontrakt	I					<input type="checkbox"/>

	Vedlegg	Nr	Dato	Tegningsnr.	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Salgsoppgave (prospekt) fra megler	J	7				<input type="checkbox"/>
Betalingsplan	K					<input type="checkbox"/>
Annet	L					
Parkeringsavtale		8				
Nøkkelinfo		9				

Forbrukeren har fått vedleggene ovenfor og gjort seg kjent med innholdet i disse. Selgeren har gjennomgått vedleggene med forbrukeren i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

19 Undertegnelse

Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Sted og dato

Sted og dato

Underskrift forbruker

Portalen Eiendomsutvikling AS

Underskrift selger

Underskrift forbruker