

# Kjøpekontrakt

for selveierleilighet under oppføring

Mellom

**Glomma Boligpark 1 AS**      **911 641 445**

heretter kalt **selger**, og

heretter kalt **kjøper**,

er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

**Adresse:** Raumnessaga 24  
**Matrikkel:** gnr. 169, bnr. , snr. , fnr.  
**Kommune:** Nes kommune

**Oppdragsnummer:**  
**Omsetningsnummer:**  
**Kontraksdato:**

## § 1 Eiendom og kjøpesum

Partene har inngått avtale om kjøp av ny Leilighet, Leilighets nr. xxx (heretter kalt Leiligheten) i henhold til prospekt og leveransebeskrivelse datert dato måned og år. Leiligheten ligger i x etg.

Leilighetens planløsning, standard og utstyr er nærmere angitt i vedlagte prospekt som gjelder som del av denne kontrakt. Det tas forbehold om at det kan foretas mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer Leilighetens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av eventuelt avtalt kjøpesum.

Leiligheten vil bli tildelt eget seksjonsnummer og blir en del av sameiet «Glomma Boligpark 5» gnr. 169, bnr. xx i Nes (registerbetegnelsen vil bli endret i forbindelse med fradeling av tomtearealer til ulike byggetrinn). Adresse er Raumnessaga 20, 2150 Årnes.

Eiendommen vil bli oppdelt i leilighetsseksjoner i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Til Seksjonen medfølger bruksrett til 1 bod og 1 garasjeplass i eiendommens fellesanlegg i kjeller.

**Kjøpesummen er avtalt til kr \_\_\_\_\_ - (kroner tusen <sup>00/100</sup>)**

Betalingsplan:

a) 10% av kjøpesummen innbetales ca 14 dager etter kontraktsinngåelse, ved tilsendt forskuddsgaranti.	kr
b) sluttoppgjør innen dato for overtakelse	kr
Sum kjøpesum	kr

---

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, jfr. likevel punkt 2 om gebyrer og avgifter.

## § 2 Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper uoppfordret følgende omkostninger samtidig med sluttoppjøret, jfr. punkt 1: **EKSEMPELTALL BRUKES**

c) Dokumentavgift til staten (Grunnlaget vil bli justert etter sameiebrøken når den foreligger. 2,5 % av andel av tomteverdi kr 9.200.000.	kr	8.370,-
d) Tinglysingsgebyr av skjøte	kr	525,-
e) Tinglysings- og attestgebyr pantedokument for egne lån (pr. stk.)	kr	727,-
f) Andel startkapital til sameiet (tilsvarende 2 x stipulerte mnd fellesutgifter)	kr	9.000,-
g) Andel tilknytning for kabel-TV/bredbånd	kr	5.000,-
h) Etalblering av sameiet og seksjonering	kr	1.732,-
Sum omkostninger	kr	25.354,-
Kjøpesum og omkostninger i alt	Kr	

---

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av endrede gebyrer/ avgifter før overtagelsen.

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

### § 3 Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av megleren, EiendomsMegler 1 Innlandet AS. Alle innbetalinger, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, forbundet med denne kontrakt skal innbetales til EiendomsMegler 1, oppgjørsavdelingen, postboks 198, 2302 Hamar, klientkonto **1800.60.46580 merket med KID-nummer xxxx** i Sparebank 1 Østlandet.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøper før den er innkommet på meglerens klientkonto. Skriftlig bekreftelse fra Kjøpers bank om at slik betaling er overført må sendes EiendomsMegler 1 Innlandet AS på e-post [oppgjorhamar@em1.no](mailto:oppgjorhamar@em1.no)

Dersom deloppgjør/sluttoppgjør betales senere enn avtalt, påløper for tiden **9.25 % p.a.** forsinkelsesrente<sup>1</sup> av den del av kjøpesummen som berøres av forsinkelsen i henhold til en hver tid gjeldende rentesats i Lov om forsinkelsesrenter. Forrentning av en eventuelt innbetalt del av kjøpesum, beregnet fra overtakelse, går til fratrukk i beregning av forsinkelsesrenter ved sluttoppgjør. Oppgjør betraktes å ha funnet sted på det tidspunkt beløpet er valutert meglerens konto. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i kontrakten med mindre forsinkelse er varslet fra Selger.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen, jfr bustadoppføringslovens bestemmelser om avbestilling. Påbegynte endringsarbeider må betales i sin helhet. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalte forskudd tilfalle Kjøper.

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

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

Tinglysing av skjøtet vil ikke finne sted før Kjøper har foretatt fullt oppgjør, jfr. pkt. 2, inkludert evt. betaling av forsinkelsesrenter. Eventuelle forsinkelser med tinglysing som er begrunnet i forsinket oppgjør fra Kjøpers side er Kjøpers ansvar. Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøper utkastelse fra Leiligheten uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte Leiligheten, jf. Tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e).

De deler av kjøpesummen som forfaller til betaling før overtagelsen, vil bli innsatt på meglers klientkonto. Beløpet vil bli utbetalt til Selger så snart tilfredsstillende selvskyldnergaranti i henhold til Bustadoppføringslovas § 47 foreligger.

---

<sup>1</sup> Satsen for forsinkelsesrenten er Norges Banks styringsrente tillagt 8 prosentpoeng. Renten fastsettes hvert halvår, med virkning fra 1. januar og fra 1. juli. Forsinkelsesrenten fastsettes av Finansdepartementet.

Dersom selvskyldnergaranti ikke fremlegges er innbetalt beløp Kjøpers og kan først overføres Selger etter Kjøpers overtakelse av Leiligheten.

## **§ 4 Skjøte / sikkerhet**

Skjøte på Leiligheten utstedes av Selger senest ved overtakelse. Tinglysing kan ikke finne sted før fullt oppgjør med tilleggsarbeider og omkostninger er betalt.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring.

Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av megler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

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

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

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

Selger garanterer at Leiligheten overleveres fri for andre heftelser enn dem Kjøper selv påhefter. Kjøper har fått seg forelagt utskrift fra grunnboken datert xxxx og har gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen (før deling og seksjonering).

## **5 § Utførelse og bebyggelse**

Avtalens omfang fremgår av denne kontrakten og bilag spesifisert i pkt. 15. Selgers ytelser skal være i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige vedtak. Ytelsene skal ha god håndverksmessig standard og svare til opplysninger som følger av kontraktsdokumentene eller ved markedsføring, med unntak av markedsføringen på Internett som er omtrentlig. Det vises til bustadoppføringslovas §§ 25, 26 og 27.

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

Ved motstrid mellom leveransebeskrivelsen i prospektet og tegninger, gjelder leveransebeskrivelsen. Prospektets illustrasjonstegninger utgjør ikke en del av kontraktstegningene.

Tomten skal være i henhold til leveransebeskrivelsen – vedlagt utomhusplan skisserer en løsning.

## § 6 Endringer

Avtales det endringer eller tilleggsarbeider, skal Selger skriftlig bekrefte for Kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene. Selger kan kreve betaling for tilleggsarbeider når de er utført uavhengig av betalingsplanen nevnt i punkt 1. Det vises til bustadoppføringslovas §§ 7 og 8.

Kjøper kan be om endrings- eller tilleggsarbeid, herunder avbestillinger, som endrer Selgers vederlag inntil 15 %. Det vises til bustadoppføringslovas § 9.

Selger kan kreve at bestillinger av tilleggsarbeider skal skje direkte til og avtales med underleverandører og at fakturering skjer direkte til Kjøper fra underleverandørene.

Da prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon, er det ikke mulig å bestille endringer i utførelsen utover det som fremkommer av prospektet.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer Leilighetens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

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

## § 7 Ferdigstillelse

Planlagt byggestart er 2. kvartal 2020 med ca. 20 måneders byggetid. **Forventet ferdigstillelse er estimert til 4. kvartal 2021.** Tidspunktet er å forstå som foreløpig, ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Arbeidet skal utføres med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd.

Selger plikter, senest 8 uker før ferdigstillelse av Leiligheten, å meddele Kjøper skriftlig om fast dato for forbefaring og overtagelse.

Kopi av meddelelsen sendes også til megler. Denne varslede dato gjelder da som bindende overtakelsesdato, er evt. dagmulktutløsende og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Kjøper kan ikke motsette seg en tidligere overtakelse enn det selger har estimert i dette punkts 1. avsnitt.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslovas §11 er oppfylt og Selger har varslet Kjøper om forsinkelsen.

Selger skal innkalle til overtakelsesbefaring i samsvar med bustadoppføringslovas §15. Det skal føres protokoll over feil og/ eller mangler som skal rettes av Selger. Protokollen skal undertegnes av begge parter. Kopi sendes megler.

Forut for overtakelse innkaller selger til en forhåndsbefaring hvor protokoll føres på samme måte som ved overtakelse. Dette skjer 2-3 uker før overtakelsesdatoen.

Det kan holdes overtakelsesforretning selv om det gjenstår mindre arbeider som ikke er til hinder for at hele Leiligheten kan bebos. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge ved overtakelsen.

Ved forsinket ferdigstillelse som Selger er ansvarlig for, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslovas §18 om dagmulkt (0,75 promille per dag) og §19 om erstatning.

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

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

Kjøper plikter å gi Selgers folk adgang til Leiligheten innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00-16.30), slik at eventuelle rettelser kan bli utført på rasjonell måte.

Skulle det forøvrig være feil/ mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/ mangelen ikke vesentlig reduserer Leilighetens verdi jf. bustadoppføringslovas §32.

## **§ 8 Overtakelse**

Kjøper har ikke rett til å overta Leiligheten før hele kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er innbetalt. Kjøper har deponeringsrett (holde tilbake penger på meglers konto) til sikkerhet for eventuelle krav mot Selger dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtakelsen, det vises til bustadoppføringslovas §§ 24, 31 og 49.

Når Leiligheten er overtatt, bortfaller Kjøpers instruksjonsrett over kjøpesummen, med mindre eventuelt beløp som skal tilbakeholdes skriftlig framgår av overtakelsesprotokollen. Eventuelt beløp som skal tilbakeholdes deponeres hos megler, og frigivelse av dette beløpet krever begge parter signatur. Beløpet skal stå i rimelig forhold til verdien av de gjenstående arbeider. Renter på et eventuelt tilbakeholdt beløp i forbindelse med overtakelsen tilfalle Selger.

Synlige skader på overflater, utstyr og lignende kan ikke påberopes etter overtakelse.

Dersom Leiligheten har feil eller mangler som gir Kjøper grunnlag til ikke å overta Leiligheten, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på meglerens klientkonto, inntil Leiligheten kan overtas, jf. bustadoppføringslovas §§ 15 og 31. Renter i forsinkelsesperioden tilfaller Kjøper.

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

Andel av hageanlegg og øvrige utomhus arealer vil bli ferdigstilt ved overtakelse, eller så snart dette er gjennomførbart iht. temperatur og årstid etter overtakelse av seksjonen. Overtakelse av alle fellesareal ivaretas av Sameiets styre. Ved overtakelse av utomhus arealet frigis garantien/deponert beløp som eventuelt er avsatt til dette formål hos megler.

Kjøper gir sameiets styre, eller den sameiet utpeker, fullmakt til sammen med Selger foreta og undertegne overtakelsesforretningen for fellesarealene. Når protokollen viser at fellesarealene er levert i henhold til kontrakten, vil tilbakeholdt beløp bli utbetalt Selger. Opparbeidede renter tilfaller Selger.

Fra overtagelsen går risikoen for Leiligheten over på Kjøper. Kjøper svarer for påløpne utgifter, samt oppebærer eventuelle inntekter. Dersom sameiet ikke er stiftet når Leiligheten tas i bruk, har Selger rett til å kreve dekket kostnader til fellesutgifter som han betaler på vegne av sameiet.

Når overtakelsesforretningen har funnet sted, anses Kjøper å ha godtatt Leiligheten som kontraktsmessig med eventuelle bemerkninger i overtagelsesprotokollen.

## **§ 9 Garanti / reklamasjonsrett**

Om lag 1 år etter overtakelse skal Selger uoppfordret innkalle til ettårsbefaring. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Det vises ellers til bustadoppføringslovas § 16. For sameiets fellesarealer vil Selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befaring.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- a) Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelse i tapet, maling og lignende, med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.
- b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- c) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av Leiligheten med utstyr.
- d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

Reklamasjoner i henhold til ovennevnte garanti må meldes skriftlig til Selger med kopi til garantisten. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle Leilighetene, så sant ikke normal bruk av Leiligheten krever at en eventuell feil utbedres omgående.

Reklamasjonsretten i henhold til bustadoppføringslovas §30 er begrenset til 5 år etter overtagelsesdato.

## **§ 10 Risiko - forsikring**

Leiligheten står for Selgers regning og risiko frem til overtakelse har funnet sted i henhold til punkt 1 og 7 i kontrakten. Selger er forpliktet til å forsikre eiendommen i byggeperioden i henhold til bustadoppføringslovens bestemmelser. Styret i sameiet plikter å tegne egen forsikring snarest mulig, og melde fra om dette til Selger som da kan slette sin forsikring. Etter dette tidspunkt er sameie ansvarlig for forsikring av bygningen.

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring fra og med overtakelsesdato.

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

## **§ 11 Sameiet og vedtekter**

Ved ervervet av leiligheten blir Kjøper sameier i Sameiet Glomma Boligpark 5. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt betale sin andel av sameiets utgifter (fellesutgifter).

Fellesutgifter kan fordeles delvis pr. m2 BRA, og delvis på antall enheter. Dette kan medføre at mindre leiligheter får høyere fellesutgifter pr. m2 BRA enn større leiligheter. Det tas forbehold om endringer i fordelingsprinsipper og stipulerte fellesutgifter for den enkelte leilighet, som først vil bli endelig vedtatt av sameierne i konstituerende sameiermøte ifm. fastsettelse av vedtekter, samt budsjett for første driftsår.

Budsjett for fellesutgifter for sameiet fastsettes av vedtak i sameiet på årsmøtet. På bakgrunn av erfaringstall fra eksisterende sameie, så er Seksjonens andel av sameiets felleutgifter stipulert til ca. **kr xxxx,-** pr. måned basert på dagens priser/satser. Kjøper er kjent med at fellesutgiftene kan bli justert som følge av endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere stipulerte fellesutgiftene som følge av endringer i budsjettpostene.

Sameiets forretningsfører er BORI BBL, Bjørnsons gate 35, Lillestrøm.  
Selger, eller selgers representant, har som eier av usolgte seksjoner møterett i styremøter uavhengig om vedkommende er valgt som styremedlem i sameiet.

Der er utarbeidet vedtekter som følger som vedlegg til denne kontrakten. Disse vedtekter gjelder fram til generalforsamlingen vedtar eventuelle endringer.

## **§ 12 Befaring på byggeplassen**

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

## **§ 13 Tvister**

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

Dersom Kjøper tar rettslige skritt med påstand om at kjøpet ikke er kontraktsmessig, er Kjøper likevel forpliktet til å foreta oppgjør overfor megler som bestemt i denne kontrakt.

Eventuelle tvister blir å føre i det verneting som ligger i det området eiendommen tilhører.

## **§ 14 Særskilte bestemmelser**

Selger tar forbehold om at et tilstrekkelig antall leiligheter er solgt, og alle nødvendige offentlige tillatelser er gitt, før igangsetting vedtas. Dersom igangsetting ikke vedtas innen 01.07.2020 er ingen av partene forpliktet etter denne kontrakt. Kjøper får da tilbakebetalt eventuelt innbetalt beløp med renter som er opparbeidet.

## **§ 15 Bilag**



Kjøper har fått seg forelagt kopi av:

- Plantegning av Seksjonen i målestokk 1:100
- Pantattest for eiendommen
- Områdereguleringsplan for Årnes Brygge og Årnes Strand, med bestemmelser for bebyggelsesplan for Bebyggelsesplan Raumnes Brygge.
- Prospekt med planskisser og områdeplan
- Prospekt med utkast til vedtekter for sameiet
- Prospekt med leveransebeskrivelse
- Driftsbudsjett
- Kopi av Bustadoppføringslova
- Prisliste

Denne kontrakt er opprettet i 4 likelydende eksemplarer hvorav hver av partene får ett eksemplar hver, og to beror hos megler, EiendomsMegler 1 Årnes.  
ÅRNES, 18. oktober 2019

Som selger:

Som kjøper:

---

Glomma Boligpark 1 AS

---