

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

## (Eierseksjon)

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, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg, Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Husbanken, Byggmesterforbundet, Norske Boligbyggelags Landsforbund, Finans Norge, Maskinentreprenørenes Forbund.

### KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

#### 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                 | Selvaag Bolig Pallplassen AS |          | Organisasjonsnr. |
|                      |                              |          | 999562744        |
| Adresse              | Postnr.                      | Poststed |                  |
| Postboks 13          | 0311                         | OSLO     |                  |
| Telefon              | Mobiltelefon                 | Telefaks |                  |
|                      |                              |          |                  |
| E-postadresse        |                              |          |                  |
|                      |                              |          |                  |

**Representanter som kan forplikte partene er:**

|  |              |                      |  |
|--|--------------|----------------------|--|
| For forbruker                                      |              |                      |  |
| Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre |              |                      |  |
| For selger   |              |                      |  |
| Etternavn  | Fornavn      |                      |  |
| Møller-Karlsen                                     | Stian        |                      |  |
| Adresse  | Postnr.      | Poststed             |  |
| Pb 13 Øvre Ullern                                  | 0311         | OSLO                 |  |
| Telefon  | Mobiltelefon | E-postadresse        |  |
| +4790078712  | +4790078712  | stmk@selvaagbolig.no |  |

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. |
| Selvaag Eiendomsoppgjør AS | 971155477        |
| Ansvarlig megler           |                  |
| Caroline Huus Ryen         |                  |

## 3 Eierseksjonen. Sameiet. Heftelser. Felleskostnader

### 3.1 Eierseksjonen (heretter også kalt boligen)

a) Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon nr. 0 eller beskrevet som i

eierseksjonssameiet Puddertoppen (heretter sameiet) med adresse

Eierbrøken er fastsatt til (fastsettes ved seksjonering)

Andel av arealer som ved seksjonering blir gjort til tilleggsarealer til eierseksjonen (for eksempel sportsbod):

Hagedel/parsell/privat uteareal planlegges organisert som tilleggsdel til seksjonen.

Garasjeplassen med bod og biloppstillingsplassen planlegges organisert som tilleggsdeler til seksjonen. Eventuelle usolgte plasser disponeres av utbygger.

Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig.

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

Det vil bli etablert en Driftsforening for Puddertoppen (B12) og Pallplassen (B10) - kalt Pallplassen Driftsforening, heretter «Driftsforeningen». Foreningens formål er å eie, samt sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner, herunder garasjeanlegg, veier, ballplass, skogsområder, arealer til lek og rekreasjon, belysning og annen infrastruktur som er ment til felles benyttelse for beboere på enten Pallplassen eller Puddertoppen og Pallplassen. Selger forbeholder seg retten til å definere omfanget av nevnte arealer og installasjoner under sin utvikling av Puddertoppen og Pallplassen. Det er tinglyst pliktig medlemskap i Driftsforeningen for alle beboerne på Pallplassen og Puddertoppen. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst erklæring om allmenhetens ferdselsrett over deler av arealer og installasjoner underlagt Driftsforeningen. Kostnader til drift og vedlikehold av Driftsforeningen vil fordeles på foreningens medlemmer, via Boligselskapene, med utgangspunkt i antall boenheter i det enkelte Boligselskap. Selger vil på vegne av Driftsforeningen engasjere forretningsfører til å forestå driften av Driftsforeningen for de tre første driftsårene. Forretningsfører har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett til Driftsforeningen. Driftsforeningen ledes av et styre valgt fra de ulike Boligselskapene, med 1-2 representanter fra hvert sameie. Puddertoppen boligsameie har ikke styreplass i driftsforeningen.

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger eierseksjonen:

I stedet for tilleggsdeler til boligseksjonene, kan boder, biloppstillingsplasser og garasjeplasser bli organisert som tinglyste bruksrettigheter på fellesareal, eller ideelle andeler.

### 3.2 Sameiets tomt

Eiet tomt som skal fradeles fra følgende gnr./bnr. 107/2916

i Lørenskog kommune

### 3.3 Heftelser og lignende på eierseksjonen

Forbruker har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for sameiets tomt datert  og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Forbruker overtar eierseksjonen med de heftelser som fremgår av grunnboksutskriften, med mindre annet fremgår særskilt nedenfor.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitut/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eierseksjonen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

Forbrukeren plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, jf. vedlegg E.

Tomten er regulert i henhold til plan av 24.07.2012

### 3.4 Felleskostnader

Eierseksjonens månedlige felleskostnader er beregnet til kr  0,00 for første driftsår.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg F.

Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av eierseksjonen.

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

## 4 Forbehold

### 4.1 Selgerens forbehold

Selgeren tar følgende forbehold for gjennomføringen av kontrakten

- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen  01.08.2024 (dato)

- Det tas forbehold om at det er gitt  (byggelån) innen  (dato)
- Det tas forbehold om at det innen  (dato) er solgt boliger som i samlet verdi, jf. prisliste for prosjektet pr.  (dato) med totalverdi kr , utgjør minst  % av totalverdien.
- Andre forbehold  innen  (dato)

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 utgjør kr  inkludert merverdiavgift.

Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr

I tillegg til vederlaget kommer omkostninger, jf. 5.2

#### 5.2 Omkostninger

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

|  |    |                                   |
|--|----|-----------------------------------|
| Tinglysningsgebyr for skjøte                         | kr | <input type="text"/>              |
| Tinglysningsgebyr pr. panterett                      | kr | <input type="text"/>              |
| Gebyr for utskrift av panteattest                    | kr | <input type="text" value="0,00"/> |
| Dokumentavgift                                       | kr | <input type="text" value="0,00"/> |
| Annet: <input type="text" value="Oppstartskapital"/> | kr | <input type="text"/>              |

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

#### 5.3 Oppgjør. Betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til meglers klientkonto

Kjøpesum regnes ikke som betalt av forbrukeren før forbrukerens eventuelle pantedokument er mottatt av megler i korrekt utfyllt, undertegnet og bevitnet stand, i tillegg må kjøpesum og omkostninger være innkommet på klientkonto og skriftlig melding fra forbrukerens bank må foreligge. Opptjente renter på forbrukerens innbetalinger tilfaller forbrukeren frem til skjøtet er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti medhold av buofl. § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr

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

kr

|   |    |             |
|---|----|-------------|
|   | kr |             |
|   | kr |             |
| Ved overtakelse, (min. 10% av kontraktssum) | kr | 0,00        |
| <b>Total kontraktssum</b>                   | kr | <b>0,00</b> |

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 salgskostnader 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 Garanti (sikkerhetsstillelse) for oppfyllelse av kontrakten

#### 6.1 Selgeren

Er det tatt forbehold som gir rett til utsatt garantistillelse, skal selger stille garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten i samsvar med buofl. § 12 straks etter at forbeholdene er bortfalt. Dersom byggarbeidene starter før forbeholdene er bortfalt, skal selger stille garanti fra oppstart av byggarbeidet. Til det er dokumentert at det foreligger slik garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Garantien skal utgjøre kr  som tilsvarer minst 3 % av vederlaget. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr  som tilsvarer minst 5 % av vederlaget og gjelde i fem 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.

Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan selgeren kreve at forbrukeren skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke forbrukerens øvrige rettigheter etter kontrakten.

## 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  kalenderdager etter at

- forbeholdene er bortfalt, jf. 4.1 og 4.2.
- forbrukeren har stilt sikkerhet, jf. 6.2.

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 dagmulk fra det nye overtakelsestidspunktet.

Ferdigstillingsfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

### 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 dagmulk, 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.

Eiendommen skal være forsikret av selgeren til 2 uker etter at sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av sameiet. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

**10 Overtakelse og sluttoppgjør****10.1 Overtakelse****10.1.1 Overtakelsesforretning**

Forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15.

**10.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning**

Ved overtakelsesforretningen skal selgeren føre protokoll som skal angi:

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

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

**10.1.3 Ved overtakelsen inntre følgende virkninger:**

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

**10.1.4 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:

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

**10.1.5 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

Sluttfaktura 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 sluttfakturaen 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.

Oppgjør 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

Det vises til bestemmelsene i buofl. §§ 52 og 53.

## 13 Boligtvistnemnda

Selgeren er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 andre ledd. Se [www.boligtvistnemnda.no](http://www.boligtvistnemnda.no).

Forbrukerrådet tilbyr mekling i saker etter bustadoppføringslova som ikke faller inn under Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for de alminnelige domstoler for å få den avgjort.

## 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

### INNBETALING AV KJØPESUM

Innbetalinger skal komme fra kjøpers konto i norsk bank eller norsk bank/låneinstitusjon.

### PERSONOPPLYSNINGER

Kjøper aksepterer at selger behandler personopplysninger om kjøper med det formål å forberede og gjennomføre avtalen.



**FORBEHOLD OM UTSATT OVERTAGELSE**

Selger gjør oppmerksom på at utbruddet av coronaviruset og geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina har endret forutsetningene for å estimere ferdigstillestidspunkt iht. salgsprospektet. Forutsatt fremdrift for inngåelse av totalentreprisekontrakt, prosjektering, byggetid, materialleveranser, transport, offentlig saksbehandling osv. vil kunne bli påvirket av situasjonen og medføre forsinket overtakelsestidspunkt av din leilighet. Selger tar derfor forbehold om at angitt ferdigstillestidspunkt i salgsmaterialet blir utsatt i tid.

**MÅNEDLIGE KOSTNADER**

Størrelsen på felleskostnadene er ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer.

Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 23-27 pr. kvm BRA pr. rekkehus pr. mnd. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Budsjettet er basert på at kommunen fakturerer kommunale avgifter direkte til hver seksjonseier, kommunale avgifter inngår altså ikke i felleskostnaden. Kjøper betaler en oppstartskapital på kr.10 000 til sameiet. Oppstartskapitalen blir overført forretningsfører når sameiet er etablert og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er å anse som innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Digital-TV og internett, stipulert til ca. kr. 350,- pr.mnd.
- Kostnad fjernvarme/oppvarming.
- Kontingent Pallplassen Driftsforening stipulert til ca. kr. 50,- pr. rekkehus pr. mnd.

**ENDRINGER ETTER TRYKKET PROSPEKT**

Endring: det leveres som standard 100 Mbps hastighet på fibernett ikke 350 Mbps.

**18 Vedlegg**

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

|  | Vedlegg | Nr | Dato | Tegningsnr. | Siste revisjonsdato | Ikke relevant            |
|--|---------|----|------|-------------|---------------------|--------------------------|
| Bustadoppføringslova                         | A       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Leveransebeskrivelse                         | B       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Tegninger                                    | C       |    |      |             |                     |                          |
| • fasadetegning                              |         |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| • snittegning                                |         |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| • plantegning                                |         |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| • kjøkkentegning                             |         |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser | D       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Vedtekter                                    | E       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Sameiebudsjet                                | F       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Borettslagets budsjett                       | G       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Situasjonsplan                               | H       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Målebrev                                     | I       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Festekontrakt                                | J       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Salgsoppgave (prospekt) fra megler           | K       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Betalingsplan                                | L       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Annet  | M       |    |      |             |                     |                          |
|  |         |    |      |             |                     |                          |
|  |         |    |      |             |                     |                          |

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

---

Selvaag Bolig Pallplassen AS

Underskrift selger

---

Underskrift forbruker