

Avhendingslova - Kontrakt om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig som er fullført.

(Eierseksjon)

Avhendingslova (avhl.) som er vedlagt, gir kjøperen rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 1-2 andre og tredje ledd.

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

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

OB-Skafjellgrenda bygg 5

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"/>		
<input type="text"/>			

og

Selger (entreprenør)

Navn	Organisasjonsnr.	
Omnibo AS	913 863 925	
Adresse	Postnr.	Poststed
Grønland 67	3045	Drammen
Telefon	Mobiltelefon	Telefaks
<input type="text"/>	32215500	<input type="text"/>
E-postadresse	<input type="text"/>	
kontakt@omnibo.no		

Representanter som kan forplikte partene er:

For forbruker

Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre

For selger

Etternavn

Østerud

Fornavn

Camilla

Adresse

Grønland 67

Postnr.

3045

Poststed

Drammen

Telefon

Mobiltelefon

47760308

Telefaks

E-postadresse

camilla@trysilhus.no

Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon**Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.****2 Foretak eller advokat som driver eiendomsmegling (heretter kalt megler)**

Det brukes ikke megler.

3 Eierseksjonen. Sameiet. Heftelser. Felleskostnader**3.1 Eierseksjonen (heretter også kalt boligen)**

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

eierseksjonssameiet Skafjellgrenda 7 (heretter sameiet) med adresse Skafjellveien 90, 3076 Sande

Eierbrøken er fastsatt til Se skjøte []

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

b) Tilleggsdeler til eierseksjonen på annet enn sameiets tomt (for eksempel andel av lekeplasser på annen eiendom):

Parkeringsplass i P-kjeller.

Sportsbod i P-kjeller.

Fellesområder som omhandler Skafjellgrenda 3-7.

Felles parkeringskjeller for Skafjellgrenda 3-7.

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger eierseksjonen:

Til fellesrom i 5. etg. i blokk 1.

3.2 Sameiets tomt

Eiet tomt med gnr./bnr. 114/381

i SANDE

kommune

3.3 Heftelser og lignende på eierseksjonen

Forbruker har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for sameiets tomt datert 04.01.17 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.

Eierseksjonen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 25.

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

3.4 Felleskostnader

Eierseksjonens månedlige felleskostnader er beregnet til kr. 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 Vederlag. Betaling

4.1 Vederlag

Vederlaget utgjør kr inkludert merverdiavgift.

Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr 200 000,00

I tillegg til vederlaget kommer omkostninger, jf. 5.2

4.2 Omkostninger

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

Tinglysningsgebyr for skjøte	kr	<input type="text"/> 525,00
Tinglysningsgebyr pr. panterett	kr	<input type="text"/> 525,00
Gebyr for utskrift av panteattest	kr	<input type="text"/> 172,00
Dokumentavgift	kr	<input type="text"/> 5 000,00
Annet: Startkapital til sameie	kr	<input type="text"/> 10 000,00

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

4.3 Oppgjør. Betalingsplan

Vederlaget innbetales til Omnibo AS (navn),
kontonr.

Forbrukeren er ikke pliktig til å betale forskudd før det er stilt sikkerhet, jf. 4.5.

Betalingsplan

Det betales ikke forskudd ved inngått kontrakt. Fullt oppgjør betales innen kl. 12 dagen før boligen er klar for overtagelse.
Oppgjørsoppstilling sendes kunde ved innkalling til overtagelsen av boligen.

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. 5.9 og 6.1, for oppfyllelse av kontrakten.

4.4 Finansiering. Forsinket betaling

Kjøperen skal selv sørge for finansieringen.

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

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

4.5 Selgerens sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling

Selgeren stiller sikkerhet for forskuddsbetaling ved kontraktsinngåelse og de øvrige forskudd i 5.3, i samsvar med buofl. § 47. Sikkerheten skal fullt ut dekke det beløpet forbrukeren til enhver tid har betalt i forskudd.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale forskudd før selgeren dokumenterer at det foreligger sikkerhet som nevnt i første ledd for det aktuelle forskuddet.

Sikkerheten skal gjelde frem til forbrukeren har fått overlevert tinglyst skjøte eller festekontrakt.

5 Forsikring

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.

6 Overtakelse og sluttoppgjør

6.1 Overtakelse

6.11 Kjøperen skal overta boligen ved overtakelsesforretning dag den kl

Dersom én av partene unnlater å møte til fastsatt tid uten gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakelsesforretningen alene.

6.12 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selgeren føre protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede,
- b) mangler som påvises,
- c) frist for utbedring av påviste mangler,
- d) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

6.13 Ved overtakelsen inntre følgende virkninger:

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

6.14 Senest ved overtakelsesforretningen skal selgeren overlevere anmeldelsestegninger for boligen og bruksanvisning til kjøperen.

6.2 Sluttoppgjør

Kjøpesummen betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. avhl. § 5-5. Selgeren kan kreve betaling av slutfakturaen ved overlevering av nøklene.

Selgeren skal forut for kjøperens betaling av kjøpesummen stille sikkerhet i samme form som angitt i 4.5 frem til det er dokumentert at kjøperen er registrert som eier i grunnboken. Sikkerheten skal fullt ut dekke det beløpet kjøperen har innbetalt.

7 Mangler. Reklamasjon

Foreligger det mangler ved selgerens ytelse, kan kjøperen gjøre gjeldende de kravene som følger av avhendingslova § 4-8. Dersom kjøperen vil gjøre mangel gjeldende, må han reklamere innenfor de frister som gjelder etter avhendingslova § 4-19.

8 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.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

9 Generelle krav til boligen

Tilbehør som ikke er inkludert i prisen, men som trengs for å ta boligen i vanlig bruk, er særskilt spesifisert under punkt 10, jf. avhl. §§ 3-4 og 3-5.

Det selgeren skal yte i henhold til kontrakten, skal være i samsvar med lover, forskrifter og offentlige vedtak, jf. avhl. § 3-2 andre ledd.

Boligen skal være i samsvar med eventuell salgsoppgave, takst, tilstandsrapport og andre opplysninger fra selgeren eller noen han svarer for.

10 Særlige bestemmelser

Befaring av prosjektet er kun tillatt etter avtale med Omnibo AS.

Kjøper er forpliktet til å bruke avtale for tv/data/tele gjennom Canal Digital. Avtalen er bindende i 36 mnd fra overlevering.

Renovasjonsløsning leveres ihht. offentlig krav, nedgravd løsning benyttes.

Ved overtakelsen leveres boligen i byggrensjort stand (lett rengjøring).

I nyoppførte leiligheter må det forventes i noen grad svin og krymping av materialer, for eksempel svinriss i mur. mindre

riss i skjøter, hjørner og sammenføyinger som følge av krymping av treverk, for slike forhold er selger ikke ansvarlig.

Kjøper kan ikke selge eller transportere denne kontrakten.

Det er inngås serviceavtale for service av ventilasjonssystem/boligsprinkel. Utbygger har inngått forretningsføreravtale med Obos på vegne av sameiet. Utbygger selger ekstra parkeringsplasser og forbeholder seg retten til å selge parkeringsplasser som er i overskudd i parkeringkjeller.

11 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nr	Dato	Tegningsnr.	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Avhendingslova	A					<input type="checkbox"/>
Leveransebeskrivelse	B					<input type="checkbox"/>
Tegninger	C					
• situasjonsplan						<input type="checkbox"/>
• fasadetegning						<input checked="" type="checkbox"/>
• snittegning						<input checked="" type="checkbox"/>
• plantegning						<input type="checkbox"/>
• kjøkkentegning						<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
Målebrev	H					<input checked="" type="checkbox"/>
Festekontrakt	I					<input checked="" type="checkbox"/>
Salgsoppgave (prospekt) fra megler	J					<input type="checkbox"/>
Betalingsplan	K					<input checked="" type="checkbox"/>
Annet	L					
Se vedlegg sjekkeliste						

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

12 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

Omnibo AS

Underskrift selger