

KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Mellom:

Lille Holtet Park AS
Postboks 1357, Vika
0113 Oslo

Org.nr. 991 741 550

heretter kalt selgeren, og

Fødselsnr.:

heretter kalt kjøperen, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1.

BAKGRUNN

Kjøpekontraktens omfang fremgår av herværende kontrakt med bilag og salgsprospekt. Selgeren har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsaklig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr 43 ("bufl.").

Kjøperen har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, alternativer, muligheter m.v. vedrørende Leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten kan kun endres skriftlig ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.

2.

KONTRAKTENS OBJEKT

Selgeren har prosjektert 32 leiligheter på gnr. 154 bnr. 99 og 54 i Oslo kommune med adresse Kongsveien 83 B og 85 ("Eiendommen"). Tomtene vil bli sammenføyd før overtakelse. Beliggenheten fremgår av vedlagte situasjonskart. Selgeren er eier av Eiendommen. Eiendommen skal oppdeles i eierseksjoner.

Selgeren overdrar til kjøperen seksjonsnummer [leilighetenes endelige seksjonsnummer vil bli tildelt før overtagelse] på Eiendommen bestående av leilighetsnr. [...] og ideell andel av sameiets fellesareal i henhold til vedlagte tegninger, deriblant 1 sportsbod, 1 klesbod og ev 1 biloppstillingsplass ("leiligheten"). Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme plassering og organisering av bod(er) og parkeringsplass(er).

Leiligheten som selgeren skal levere til kjøperen er foreløpig betegnet som bolig nr. [...].

Kjøperen har fått seg forelagt kvalitetsbeskrivelse for leiligheten inntatt som bilag nr. 2, og overtar leiligheten overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom selgeren, eller den selgeren har utnevnt, og kjøperen.

Selgeren har rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer prosjektets kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selgeren har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer leilighetens kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer.

3.

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

3.1 Vederlag

Vederlaget for leiligheten er NOK , - 00/100, som forfaller til betaling etter bestemmelsen i punkt 4.

Kjøpesummen innbefatter alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.

3.2 Omkostninger

I tillegg til vederlaget for leiligheten skal kjøperen uoppfordret betale:

Dokumentavgift til statskassen (2,5 % av andel tomteverdi)	NOK , -
Eventuelt tinglysingsgebyr pr. pantobligasjon inkl pantattest	NOK 2.107,-
Tinglysingsgebyr for skjøte	NOK 1.548,-
Totalt	NOK , -

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) kjøperen må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig med restvederlaget pr. oppgjørsdato i henhold til punkt 4.1 nedenfor.

Meglerprovisjon betales av selgeren.

4.

OPPGJØR

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer via megleren. Megleren overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

4.1 Betaling av vederlaget

Alle innbetalinger skal skje til megleren, DnB NOR Meglerservice AS, 0021 Oslo, tel. 03000, faks 22 00 88 64, til deres klientkonto nr.

Og merkes med oppdragsnummer. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er godskrevet (valutert) meglerens klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Kjøperen innbetaler kjøpesummen slik:

Kontant så snart garanti, jfr. punkt 4.2, er stillet (10 % av kjøpesummen)

	NOK	,-
Kjøperen innbetaler pr. overtakelsesdato restkjøpesummen	NOK	,-
Til sammen	NOK	,-

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt fra entreprenøren, jfr. punkt 9.2.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megleren i rett tid, betaler kjøperen forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selgeren. Denne bestemmelse gir dog ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selgeren også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Den del av kjøpesummen som forfaller til betaling ved kontraktsinngåelsen vil bli innsatt på meglerens klientkonto, rentebærende for selgeren. Beløpet kan bare utbetales til selgeren før overtagelse dersom tilfredsstillende selvskyldnergaranti, utstedt til kjøperen iht. bufl. § 47, foreligger, og innbetalingen er å anse som fri egenkapital fra kjøper. Dersom selvskyldnergaranti ikke fremlegges, eller innbetalingen er med bundet mandag fra kjøper vil oppgjør med selgeren først finne sted etter kjøperens overtagelse av seksjonen og skjøte er tinglyst med hjemmelsoverføring til kjøperen.

Kjøperen må innbetale sluttoppgjøret fullt ut før kjøperen kan få tilgang til bygget eller nøkler blir overlevert.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen tre uker etter forfall, regnes dette som et vesentlig mislighold som gir selgeren rett til å heve kontrakten med en ukes skriftlig varsel.

Dersom kjøperen ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selgeren holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere seksjonen, dersom kjøperen deponerer på meglerens klientkonto. Megleren skal kunne foreta utbetalinger fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Selgeren kan også kreve at beløpet utbetales fra megler dersom selgeren dokumenterer at arbeidene det deponerte er beløpet er relatert til er utført, og kjøperen ikke lojalt medvirker til å få beløpet frigjort.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal deponeres og/eller tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøperen eller selgeren har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Selgeren tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt forbrukeren, jfr. bufl. § 57 andre ledd.

4.2 Garanti

Selgeren skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til bufl. § 12. Forskudd i henhold til punkt 4.1 vil bli innkrevd med 14 dagers frist for betaling så snart garantien er stillet.

For perioden frem til overtagelse skal garantien være på 2 % av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 2 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 3 % av vederlaget.

Garantien stilles direkte til kjøperen med kopi til megleren.

Kjøperen gjøres spesielt oppmerksom på at transport av garantien ved eventuelt videresalg av leiligheten i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøperen er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert [...] og har gjort seg kjent med denne.

Leiligheten selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter). I tillegg kan selgeren tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet eller erklæringer pålagt av myndighetene.

Selgeren garanterer at eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøperen eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakten.

Kjøperen gjøres oppmerksom på at megleren vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende salgssummen samt tinglysingssperre i eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført og seksjonering er tinglyst.

Megleren skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på eiendommen. Selgeren gir ved denne kontrakts underskrift megleren ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøperen ikke skal overta.

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megleren etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøperen, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

4.4 Tinglysning av skjøte

Selgeren undertegner ved denne kontrakts underskrift skjøte på seksjonen til kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos megleren inntil tinglysning finner sted. Tinglysning vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle renter, i sin helhet er betalt og kjøperen har overtatt seksjonen.

5.

F R E M D R I F T

Selgeren har sendt søknad om rammetillatelse til Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

Selgeren forventer at rammetillatelse foreligger i løpet av 2. kvartal 2008. Selgeren tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i 3. kvartal 2008. Byggetiden er forventet å være cirka 15-18 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. Antatt tidspunkt for overtakelse er 4. kvartal 2009/1. kvartal 2010. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Planlagt kvartal for overtakelse vil bli varslet kjøperen cirka 9 måneder i forkant. Planlagt måned for overtakelse vil bli varslet cirka 3 måneder i forkant. Kjøperen aksepterer at endelig overtagelsesdato først vil bli gitt med cirka 4 ukers skriftlig varsel fra selgeren. Kopi av varselet skal sendes til megleren.

Selgeren skal informere kjøperen dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøperen.

6.

O V E R T A K E L S E

Selgeren kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor leiligheten besiktiges av selgeren og kjøperen i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selgeren innkaller til overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befaring av eiendommen hvor begge parter deltar. Dersom noen av partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal

føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megleren pr. telefaks eller e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megleren foretar oppgjør til selgeren på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Ved besiktigelse skal kjøperen si ifra om – og få nedtegnet i protokollen - de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende eiendommen og som bygger på mangler han med rimelighet burde oppdage i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av kjøperen etter overtakelsen.

Selgeren plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selgeren har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til bufl. §§ 10 og 11.

Det er selgerens ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på leiligheten. Kjøperen er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos.

Kjøperen er innforstått med at de utvendige felles utomhusarealer vil – avhengig av årstid – kunne bli ferdigstilt etter kjøperens overtakelse av leiligheten. Arbeidet med ferdigstilling av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid. Selv om ferdigstilling av utomhusarealene ikke skulle være fullstendig ferdigstilt, har det fremtidige boligsameiet som etableres i Lille Holtet Park formelt overtatt fellesarealene fra og med tidspunktet for stiftelse av boligsameiet og overlevering til styret/interimsstyret. Så snart selgeren har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Selgerens garanti overfor kjøperen ligger også til sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Risikoen for eiendommen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøperen ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøperen etter behørig varslings uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, kan selgeren gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf bufl. §§ 14 og 15.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Kjøperen plikter å gi selgeren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Ved overtakelse skal leiligheten leveres fra selgeren i byggerengjort stand. Kjøperen må påregne noe byggestøv i leiligheten i perioden etter overtakelse.

7.

KONTROLLBEFARING

Selgeren har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av eiendommen, jfr. bufl. § 16. Selgeren skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selgeren å utbedre innen rimelig tid.

8.

RETT TIL TILLEGGFRIST

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

9.

SELGERENS YTELSE

9.1 Utførelsen av arbeidet

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet.

9.2 Endrings- og tilleggsarbeider

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøperen kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Selgeren vil derfor utarbeide en tilvalg- /endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Selgeren er uansett ikke forpliktet til å utføre tilleggs eller endringsarbeider som

- i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,
- ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller

- v) som vil føre til ulempe for selgeren som ikke står i forhold til kjøperens interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøperen endringer eller tilleggsarbeider, må kjøperen inngå en skriftlig avtale om dette direkte med entreprenøren. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøperen har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter, se bufl. § 7 og § 8. Entreprenøren har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. bufl. § 44.

Endrings-/tilleggsarbeider faktureres direkte av den entreprenøren som selgeren engasjerer til utbygging av Eiendommen, heretter omtalt som entreprenøren, eller den han oppnevner, og betales til meglers klientkonto innen den betalingsfrist som er angitt på fakturaen. Betalinger fra kjøperen skal bli stående på meglerens klientkonto inntil overtakelse finner sted, alternativt kan beløpet utbetales til entreprenøren mot at det stilles sikkerhet i samsvar med bufl. § 47.

Entreprenøren kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for endrings- og tilleggsarbeider ikke er betalt av kjøperen innen overtakelse, har ikke kjøperen rett til å flytte inn i leiligheten før fakturaene, med eventuelt tillegg av forsinkelsesrente, er betalt.

9.3 Mangler

Dersom kjøperen etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen, må han reklamere skriftlig overfor selgeren innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøperen plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selgeren så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøperen. Selgeren har innen rimelig tid rett til selv eller gjennom fagfolk å foreta reparasjonen.

Vil Kjøperen gjøre gjeldende som mangel et forhold som ble eller burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig, jfr. Bustadoppføringslova § 30. Kjøperen plikter å gi selgeren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøperen, eller medfører forringelse av Leiligheten, kan Selgeren kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leilighetens bruksverdi, har selgeren rett til å gi

kjøperen prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. bufl. §§ 32 og 33.

Selgerens plikt til å utbedre feil eller mangler gjelder ikke følgende forhold;

- i) krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelse i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materiale.
- ii) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- iii) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Seksjonen med utstyr.
- iv) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelsesom selgeren ikke kan lastes for.

10.

S E L G E R E N S S A N K S J O N E R

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom kjøperen har overtatt og /eller flyttet inn i leiligheten og kjøperen misligholder betaling av kjøpesummen som nevnt, vedtar kjøperen direkte tvangsfravikelse fra leiligheten, idet han da ikke har rett til å besitte leiligheten og misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selgeren tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. bufl. § 57 andre ledd.

11.

F O R B E H O L D – S Æ R L I G E B E S T E M M E L S E R

Selgeren tar forbehold om igangsettingstillatelse for omsøkt prosjekt.

Selgeren tar forbehold om tilstrekkelig antall solgte enheter i forbindelse med byggelånsfinansiering.

Selgeren tar forbehold om uforutsette forhold som hindrer at prosjektet blir gjennomført.

Selgeren tar sikte på å avklare forbeholdene innen utløpet av 2. kvartal 2008. Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøperen motta en skriftlig melding fra selgeren. Meldingen skal sendes i kopi til megleren.

Dersom forbehold gjøres gjeldende av selgeren har selgeren rett til å annullere kontrakten. Kjøperen skal i så fall få tilbakebetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. Utover dette har selgeren intet ansvar overfor kjøperen.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet vises det til kvalitetsbeskrivelsen.

Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten etter samtykke fra selgeren. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selgeren kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke, herunder krav om vederlag til selgeren for dekning av kostnader m.m.;

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

12.

FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Kjøperen forplikter seg til, via sameiet, å tegne ny forsikring fra og med overtakelsestidspunktet.

Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

13.

SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av det sameiet som vil bli etablert på ferdigstillestidspunktet av de respektive eierne. Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtale følger de vedtekter som gjelder for sameiet.

Alle seksjonseierne i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter.

Kjøperen er kjent med at sameiets fellesutgifter først vil bli endelig fastsatt etter stiftelsen av sameiet, og etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Kjøperen er kjent med at sameiet vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 1 G i seksjonen, som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Selgeren har rett men ingen plikt til å engasjere forretningsfører for sameiet de to første driftsår etter overtakelsen. Selgeren eller representant utpekt av selgeren vil innkalle sameierne til et konstituerende møte med valg av styre og vedtakelse av budsjett etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt.

14.

A N N E T

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

15.

T V I S T E R

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneeting.

16.

B I L A G

Kjøperen har fått seg forelagt følgende dokumenter:

- Bilag 1: Overtakelseserklæring
- Bilag 2: Salgsoppgave/salgsprospekt med prisliste
- Bilag 3: Utskrift av grunnboken
- Bilag 4: Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser
- Bilag 5: Situasjonsplan
- Bilag 5: Firmaattest for selgeren
- Bilag 6: Vedtekter
- Bilag 7: Bustadoppføringslova

Disse dokumenter følger som bilag til denne kontrakt og utgjør en del av denne.

17.

UNDERSKRIFT

Denne kontrakt er utferdiget i 4 - fire - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og to beror hos megleren.

Oslo, den

Som kjøper:

Som selger:

Lille Holtet Park AS