

Standard Norge fremlegger følgende forslag til avtaleblankett til kritikk:

## **Byggblankett 3427**

Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført

### **Høringsfrist: 2019-02-14**

Dette er et forslag til revisjon av overnevnte avtaleblankett til bustadoppføringslova. Til høring sendes ut fullversjon av blanketten. Det vil bli utarbeidet elektronisk blankett.

Komiteen har som siktemål å gjennomføre en større revisjon av alle byggblankettene knyttet til bustadoppføringslova, samt byggblankett 3428. Byggblankett 3427 er den første som blir revidert.

Forslaget bygger på någjeldende blankett, men vil modernisere og oppdatere blanketten. For byggblankett 3427 har det også vært en målsetning å gjøre tilpasninger for å øke bruken av blanketten blant eiendomsmeglere som formidler salg av boliger under oppføring.

Komiteen ønsker innspill til hele blanketten, og ber særskilt om innspill til blankettens 5.7.

Standardforslaget er utarbeidet og anbefalt sendt ut til høring av SN/K 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova*.

Innkomne kommentarer vil bli behandlet av komiteen SN/K 263.

#### **Komiteens medlemmer:**

##### **Virksomhet**

Boligprodusentenes Forening  
Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg  
Arkitektbedriftene i Norge  
Eiendom Norge  
Forbrukerrådet  
Forbrukerombudet  
Norges Byggmesterforbund  
Norske Boligbyggelags Landsforbund  
Finans Norge  
Maskinentreprenørenes Forbund

##### **Navn**

Per Jæger  
Siw Linderud  
Mathias Haugland  
Hanne Nordskog-Inger  
Cecilie Asak Oftedal  
Anders Sæve Obrestad  
Ragnhild Krefting Kullerud  
Henning Lauritsen  
Mia Ebeltoft  
Silje Lindvig

#### **Standard Norges prosjektleder:**

Henning Solheim  
hso@standard.no

Eventuelle kommentarer må være mottatt innen utløp av høringsfristen og kan meldes inn ved å

- skrive inn dine kommentarer direkte i høringsportalen på <http://enquiry.standard.no>,
- sende e-post til prosjektleder, eller
- sende per post til:

Standard Norge  
Postboks 242  
1326 Lysaker

## Om bruk av høringsportalen:

- Om du ikke allerede har en brukerkonto, gå til <http://enquiry.standard.no>, klikk «Registrer» og fyll inn nødvendig informasjon før du klikker «Registrer meg som ny bruker».
- Benytt enten søk eller bla gjennom etter emne for å finne frem til ønsket høring og klikk dernest på «Høringsforslag – detaljer».
- Du kan da benytte innholdsfortegnelsen til å navigere og skrive inn eventuelle kommentarer ved å klikke «Kommentar» nederst til høyre i lesevinduet.
- Under «Høringsforslag – detaljer» kan du også velge å laste ned PDF-versjon av dokumentet.
- Eventuelle spørsmål om pålogging til høringsportalen kan rettes til Standard Online AS (tel. 67 83 87 00 / [support@standard.no](mailto:support@standard.no)).

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

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

Kontrakten skal brukes i avtale mellom kjøper og selger om ny bolig eller fritidsbolig med tomt, når boligen ikke er fullført når kjøpekontrakten inngås.

Kontrakten kan benyttes ved salg av selveiet bolig, inkludert fritidsbolig, og seksjonerte boliger i boligsameier samt andel i borettslag.

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, Byggmesterforbundet, Finans Norge og Norske Boligbyggelags Landsforbund.

### KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

- Alternativ 1: Eierseksjonsbolig
- Alternativ 2: Borettslagsbolig
- Alternativ 3: Selveierbolig som ikke er eierseksjonsbolig

#### 1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Kjøper			
Etternavn	Fornavn	Fødselsdato	
Adresse	Postnr.	Poststed	
Telefon	E-postadresse		

Kjøper			
Etternavn	Fornavn	Fødselsdato	
Adresse	Postnr.	Poststed	
Telefon	E-postadresse		

**Representanter som kan forplikte kjøper i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten:**

- Alternativ 1: Kjøperne forplikter ikke hverandre
- Alternativ 2: Kjøperne har fullmakt til å forplikte hverandre
- Alternativ 3: Følgende representant har fullmakt til å forplikte kjøper(ne)

Etternavn	Fornavn	
<input style="width: 95%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>	
Adresse	Postnr.	Poststed
<input style="width: 95%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>
Telefon	E-postadresse	
<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>	

og

<b>Selger</b>			
Navn	Organisasjonsnr.		
<input style="width: 95%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>		
Adresse	Postnr.	Poststed	
<input style="width: 95%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>	
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse	
<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>	

**Representanter som kan forplikte selger er:**

<b>For selger</b>			
Etternavn	Fornavn		
<input style="width: 95%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>		
Adresse	Postnr.	Poststed	
<input style="width: 95%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>	
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse	
<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>	

og

Etternavn	Fornavn		
<input style="width: 95%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>		
Adresse	Postnr.	Poststed	
<input style="width: 95%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>	
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse	
<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>	

**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)**

- Alternativ 1: Det brukes ikke megler.
- Alternativ 2: Det brukes megler.
- Alternativ 3: Det brukes megler, men bare for oppgjøret.

Meglerforetak		Organisasjonsnr.	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Adresse		Postnr.	Poststed
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Ansvarlig megler			
<input type="text"/>			

Meglers vederlag betales av selger.

Megler er bundet av lov om eiendomsmegling, men har ikke ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakt.

Megler er underlagt lov om hvitvasking. Megler har plikt til å melde til økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

**Bare for eierseksjonsboliger (3.1 til 3.4)**
**3 Eierseksjonen. Sameiet. Heftelser. Felleskostnader**
**3.1 Eierseksjonen (heretter også kalt boligen)**

- a) Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon i sameie
- eierseksjonssameiet  (heretter sameiet) med adresse
- med seksjonsnr
- beskrevet som  med leilighetsnummer  i etg
- (gjelder begge) som vist på vedlegg c
- b) Tilleggsdel til eierseksjonen:
- 
- c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligen:
- 
- d) Andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt:
- 

**3.2 Beskrivelse av sameiet og forhold rundt det**


- Selger forbeholder seg retten til å etablere et eller flere sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte sameier i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Dersom det blir flere enn ett sameie vil hvert enkelt fremtidig byggetrinn eller salgstrinn bli et sameie. Sameiet etableres som egen eiendom med eget bruksnummer. I slike tilfelle blir det etablert like bestemmelser, tinglyst på de enkelte byggetrinn om felles rettigheter og plikter mht bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestilltak. Kjøper aksepterer dette og kan ikke fremme krav mot selger pga. dette.

Downloaded by per.jaeger@boligprodusentene.no on 19.12.2018 at 16:03

### 3.3 Sameiets tomt

- Alternativ 1: Eiet
- Alternativ 2: Festet i henhold til festeavtale datert  jf. vedlegg J
- Tomt med gnr./bnr.  i  kommune
- Tomt som skal fradeles fra følgende gnr./bnr.  i  kommune
- Tomt, se vedlegg
- Nærmere beskrivelse av tomt:

Tomten er regulert i henhold til plan av

### 3.4 Heftelser og lignende på eierseksjonen

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

a) Eksisterende heftelser som skal videreføres:

b) Nye kjente heftelser som vil bli tinglyst på eiendommen:

c) Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering.

Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i prosjektet og eventuelt øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, e-verk, teleselskap, antenneselskaper, sameiet, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å ha ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art, samt rett til adkomst.

d) De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

### 3.5 Etablering av sameiet

Kjøper blir sameier i henhold til lov om eierseksjoner og har rettigheter og plikter i henhold til loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

For sameiet er det utarbeidet forslag til vedtekter, se vedlegg E. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinært årsmøte forutsatt at det ikke negativt påvirker kjøperen. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte ca 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner. For øvrig vil kjøperne av de solgte seksjoner kunne stemme selv om de på tidspunktet for møtet ikke er blitt formell eier av sin seksjon.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil selger engasjere bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for sameiet og for sameiets regning.

Nærmere beskrivelse:

### 3.6 Felleskostnader

Felleskostnadene for seksjonen avgjøres av sameiet.

Eierseksjonens månedlige felleskostnader er beregnet til kr  for første driftsår.

Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av eierseksjonen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg F.

**Bare for borettslagsboliger (3.1 til 3.6)**

**3 Boligen. Borettslaget. Heftelser**

**3.1 Andelen (heretter kalt boligen)**

a) Kontrakten gjelder kjøp av bolig nr.  i borettslaget   
med adresse

Andelens pålydende skal være kr  Pantelikretts innskudd skal utgjøre kr

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

c) Andel av fellesareal på annet enn borettslagets tomt:

d) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligen:

**3.2 Beskrivelse av borettslaget og forhold rundt det**

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).

Selger forbeholder seg retten til å etablere et eller flere borettslag. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte borettslag i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Dersom det blir flere enn ett borettslag vil hvert enkelt fremtidig byggetrinn eller salgstrinn bli et borettslag. Borettslaget etableres som egen eiendom med eget bruksnummer. I slike tilfelle blir det etablert like bestemmelser, tinglyst på de enkelte byggetrinn om felles rettigheter og plikter mht bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak. Kjøper aksepterer dette og kan ikke fremme krav mot selger pga dette.

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).

**Borettslagets eiendom**

Alternativ 1: Eiet

Alternativ 2: Festet i henhold til festeavtale datert  jf. vedlegg J

Tomt med gnr./bnr.  i  kommune

Tomt som skal fradeles fra følgende gnr./bnr.  i  kommune

Tomt, se vedlegg

Nærmere beskrivelse av tomt:

Tomten er regulert i henhold til plan av

**4 Heftelser på borettslagets eiendom**

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

a) Eksisterende heftelser som skal videreføres:

b) Nye kjente heftelser som vil bli tinglyst på eiendommen:

Pantedokumentet til sikkerhet for borettslagets felleslån samt innskudd vil bli tinglyst, og vil for fremtiden utgjøre heftelser på borettslagets eiendom.

c) Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med fradeling av arealer og etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer).

Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i prosjektet og eventuelt øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, e-verk, teleselskap, antenneselskaper, sameiet, borettslag, vel, huseierforening osv har rett til å ha ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art, samt rett til adkomst.

### 3.5 Heftelser på andelen

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

Borettslagets vedtekter vil bl.a. ha bestemmelser om:

- Forkjøpsrett
- Krav om styrets godkjenning av ny andelseier.
- Krav om medlemskap i  boligbyggelag. Kjøper som ikke er medlem, må melde seg inn.
- Annet:

### 3.6 Fellesgjeld og felleskostnader

I tillegg til beløpene som skal innbetales, jf. 5.1, overtar kjøperen 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

- Alternativ 1: Lånet løper avdragsfritt i  år og nedbetales deretter over  år.  
Kjøper er kjent med at felleskostnadene må økes når avdragene begynner å løpe. De månedlige felleskostnadene vil med dagensrentenivå øke til kr  etter den avdragsfrie perioden.

- Alternativ 2: Det betales avdrag på lånet fra starten av.

#### Renter

- Alternativ 1: Lånet har fastrente i  år.
- Alternativ 2: 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 kjøpers side, er kjøper 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.

Kjøper 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.

### **Bare for selveierboliger som ikke er eierseksjonsboliger (3.1 til 3.3)**

## **3 Boligen. Heftelser**

### **3.1 Boligen**

a) Kontrakten gjelder kjøp av bolig med adresse

b) Andel av fellesareal på annet enn tomten:

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligen:

### **3.2 Tomten**

Alternativ 1: Eiet

Alternativ 2: Festet i henhold til festeavtale datert  jf. vedlegg J

Tomt med gnr./bnr.  i  kommune

Tomt som skal fradeles fra følgende gnr./bnr.  i  kommune

Tomt, se vedlegg

Opplysning om tomtens areal:

Tomten er regulert i henhold til plan av

### **Heftelser**

Kjøper har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for tomten datert , og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

a) Eksisterende heftelser som skal videreføres:

b) Nye kjente heftelser som vil bli tinglyst på eiendommen:

c) Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med fradeling av arealer og etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer).

Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestilltak for de eiendommer som inngår i prosjektet og eventuelt øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, e-verk, teleselskap, antenneselskaper, sameiet, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å ha ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art, samt rett til adkomst.

Downloaded by per.jaeger@boligprodusentene.no on 19.12.2018 at 16:03

d)

Kjøperen plikter å være medlem i  huseierforening eller lignende.

Huseierforeningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Kjøperen plikter å rette seg etter huseierforeningens vedtak og vedtekter, herunder delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftsutgifter mv.

Plikt til medlemskap i huseierforening kan tinglyses

## 4 Forbehold

### 4.1 Selgerens forbehold

Alternativ 1: Selgeren tar ikke forbehold.

Alternativ 2: Selgeren tar forbehold

Selgeren tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

Igangsettingstillatelse

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

Byggelån

Det tas forbehold om at det er gitt  (byggelån) innen  (dato)

Salg av et bestemt antall boliger

Det tas forbehold om at  (antall) boliger av totalt  boliger er solgt innen  (dato)

Salg av et bestemt antall boliger

Det tas forbehold om at  (antall) boliger av totalt  boliger, inkludert minst  (type bolig) er solgt innen  (dato)

Salg av et bestemt antall boliger

Det tas forbehold om at det innen  (dato) er solgt boliger som utgjør minst  % av totalverdien i prosjektet, jf. prisliste pr.  (dato) med prosjektets totalverdi kr

I tillegg har selgeren tatt følgende forbehold:

Annen finansiering

Det tas forbehold om at det er gitt  (annen finansiering) innen  (dato)

Andre forbehold

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 Renter av forskudd ved kontraktsinngåelse

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene skal kjøperen umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

#### Uten bruk av megler

Renter etter en rentesats lik Norges Banks flytende 3-måneders NIBOR-rente på tilbakebetalingstidspunktet.

#### Ved bruk av megler

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

**4.3 Kjøperens forbehold for gjennomføring av kontrakten**

Alternativ 1: Kjøperen tar ikke forbehold.

Alternativ 2: Kjøperen tar forbehold om at han innen  (dato) får følgende finansiering:

Kjøperen skal uten ugrunnet opphold varsle selgeren skriftlig når det er avklart om han har fått eller ikke får finansiering. Etter utløpet av fristen for forbeholdet kan selgeren skriftlig varsle at han vil si seg fri fra kontrakten. Selgeren kan ikke fri seg fra kontrakten dersom kjøperen innen 14 kalenderdager etter mottakelsen av varselet har dokumentert at finansieringen er oppfylt.

**5 Kjøpesum. Betaling og sikkerhetstillelse for forskuddsbetaling.**

**Bare for eierseksjonsboliger og for selveierboliger som ikke er eierseksjonsboliger (5.1 og 5.2)**

**5.1 Kjøpesum**

Kjøpesummen utgjør kr  inkludert merverdiavgift.

I tillegg til Kjøpesummen kommer omkostninger, jf. 5.2.

Av den totale kjøpesummen utgjør kjøpesummen for tomten kr

Ved rehabilitering utgjør dokumentavgiften 2.5% av kjøpesummen.

**5.2 Omkostninger**

Kjøperen skal betale følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Gebyr ved tinglysning av skjøte

kr

Gebyr ved tinglysning av pantedokument, pr. dokument

kr

Gebyr for utskrift av panteattest

kr

Dokumentavgift

kr

Annet:

kr

Totale omkostninger forutsatt en pantheftelse

kr

Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Kjøper tar risiko for slike eventuelle endringer.

Omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret.

I tillegg til omkostninger betales startkapital til etablering av sameie på kr  til sameiet etter overtakelse.

**Bare for borettslagsboliger (5.1 og 5.2)**

**5.1 Kjøpesum**

Kjøpesummen består av to deler: et kontantvederlag som skal betales til selger og kjøpers andel av fellesgjeld. I tillegg kommer omkostningene, jf. 5.2.

Betaling av kontantvederlag er regulert nedenfor i 5.3. Kjøpers andel av fellesgjeld er regulert ovenfor i 3.6.

Kjøpesummen inkl. mva. utgjør:

Kontantvederlag	kr	<input type="text"/>
Andel fellesgjeld	kr	<input type="text"/>
Kjøpesum	kr	<input type="text"/>

**5.2 Omkostninger**

Kjøperen skal betale følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

<input type="checkbox"/> Gebyr ved tinglysning av andel i borettslag	kr	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Gebyr ved tinglysning av pantedokument	kr	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Gebyr for utskrift av panteattest	kr	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Gebyr for registrering av avtale om boret i grunnboken	kr	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Annet: <input type="text"/>	kr	<input type="text"/>
Totale omkostninger forutsatt en panteheftelse		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**

**Oppgjør uten bruk av megler**

Kjøpesummen skal innbetales til  (navn),  
kontonr.

Omkostningene innbetales til  (navn),  
kontonr.  ved overtakelsen.

Kjøperen er ikke pliktig til å betale forskudd før det er stilt sikkerhet, jf. 5.10.

**Oppgjør ved bruk av megler**

Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til meglers klientkonto

Kjøpesummen regnes ikke som betalt av kjøperen før kjøperens eventuelle pantedokument er mottatt av megler i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand, i tillegg må kjøpesum og omkostninger være inkommet på klientkonto og skriftlig melding fra kjøperens bank må foreligge. Opptjente renter på kjøperens innbetalinger tilfaller kjøperen frem til skjøtet er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i 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. 5.12.

**Felles for begge oppgjørsformer:**

Alternativ 1: Betaling med automatisk summering

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

Alternativ 2: Betalingsplan

**Felles for begge alternativer:**

Det skal fremgå at minst 10 % av kjøpesummen ikke skal betales selger 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:

- a) kreve at kjøper betaler renter og erstatning for rentetap,
- b) stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- c) heve avtalen, jf. buofl. § 57, og kreve erstatning.
- d) nekte overtakelse, jf. buofl. § 55 annet ledd

Kjøperen er ikke forpliktet til å betale noen deler av kjøpesummen før selger har stilt sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten, jf. pkt. 7.1.

**5.4 Sluttoppgjør**

**Uten bruk av megler:**

Slutfaktura betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. buofl. § 15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og kjøperen 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.

Selgeren skal forut for kjøperens betaling av slutfakturaen stille sikkerhet i samsvar med buofl. § 47 frem til det er dokumentert at kjøperen er registrert som eier i grunnboken. Sikkerheten skal fullt ut dekke det beløpet kjøperen har innbetalt.

**Ved bruk av megler:**

Restvederlaget, skal innbetales til meglers klientkonto senest innen  Beløpet skal stå uavkortet på meglers klientkonto frem til boligen er tinglyst på kjøper og kjøper har overtatt.

Dersom selger skal ha utbetalt kjøpesummen før kjøper er registrert som eier i grunnboken, skal selgeren stille selvskyldnergaranti, jf. buofl. § 47, frem til det er dokumentert at kjøperen er registrert som eier i grunnboken.

**5 Forsinket betaling**

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

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven) av beløpet selger ikke får disposisjonsretten over.

**6 Deponering av omtvistet beløp**

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

Downloaded by per.jaeger@boligprodusentene.no on 19.12.2018 at 16:03

### 5.7 Vesentlig betalingsmislighold

Ved vesentlig betalingsmislighold av kjøper, har selger rett til å heve denne kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses normalt som vesentlig mislighold dersom selger har gitt forutgående hevingsvarsel med minst 14 dagers frist. Det må likevel tas hensyn til størrelsen på utestående betaling og årsaken til forsinkelsen, jf. bufl. § 57.

- Selger tar forbehold om å heve kontrakten selv om kjøper overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. bufl. § 57 annet ledd.
- Hvis kjøper har overtatt eller flyttet inn i eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller av andre ikke presterer fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte eiendommen, jf. tvangfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).

### 5.8 Finansiering

- Alternativ 1: Kjøperen skal selv sørge for finansieringen.
- Alternativ 2: Selgeren skal formidle finansieringen fra

### 5.9 Indeksregulering

- Alternativ 1: Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.
- Alternativ 2: Kjøpesummen, eksklusiv betaling for tomten, skal indeksreguleres ved bruk av:
  - Alternativ a: Statistisk sentralbyrås indeks for "Einebustader av tre".
  - Alternativ b: Statistisk sentralbyrås indeks for "Bustadblokker".

#### Felles for alternativ a og b:

Indeksreguleringen skjer frem til den 15. i den måneden selgeren starter betongarbeidene, herunder arbeidene med permanent isolasjon av grunnen.

- Alternativ c: Statistisk sentralbyrås indeks for "Einebustader av tre, byggearbeid unntatt stein, jord- og sementarbeid."

Indeksreguleringen skjer frem til den 15. i den måneden selgeren starter byggearbeidene over grunnmur.

Endringer i lønninger, priser eller sosiale utgifter etter dette tidspunktet gir ikke rett til endring av kontraktens priser.

Indeksreguleringen skjer ved bruk av følgende formel:

$$e = A \frac{t-t_0}{t_0}$$

der e er indekstilleget, A er kjøpesummen, t er indekstallet i den måneden selgeren starter sine arbeider, og t<sub>0</sub> er indekstallet som kontraktens priser er basert på.

Dette indekstallet er

og gjelder  (måneder og år)

Dette indekstallet skal ikke være eldre enn tre måneder regnet fra selgerens underskrift av dette kontraktsdokumentet. Dersom det oppgitte indekstallet er eldre enn tre måneder, skal indekstallet korrigeres tilsvarende uten regulering av vederlaget. Kalkulator for beregning av indeksregulering finnes på SSB sine hjemmesider.

### 5.10 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bufl. § 42.

Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side, jf. bufl. § 43.

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

### 5.11 Gebyrer og avgifter

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

Salgsomkostninger samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura kan ikke kreves i tillegg til kjøpesummen.

### 5.12 Selgerens sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling

#### Uten bruk av megler

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 kjøperen til enhver tid har betalt i forskudd.

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

**Eierseksjonsboliger og selveierboliger som ikke er eierseksjonsboliger.**

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

**Borettslagsboliger.**

Sikkerheten skal gjelde frem til kjøperen har fått mottatt dokumentasjon på at vedkommende er registrert som eier i grunnboken.

#### Ved bruk av megler

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 Tinglysning

#### Uten bruk av megler:

Skjøte blir utstedt av selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos selger inntil tinglysning finner sted. Selger gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger.

Etter overtakelse skal eiendommen overskjøtes til kjøper. Dette under forutsetning av at kjøpesummen inkl. omkostninger er innbetalt.

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysning tar noe tid etter at overtakelse er gjennomført.

Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/seksjonering av eiendommen. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse, jf. buofl. § 17.

#### Ved bruk av megler:

Skjøte utstedes på vegne av selger. Dokumentet oppbevares hos megler inntil tinglysning finner sted. Partene gir fullmakt til at det kan påføres eiendomsbetegnelse i skjøtet så snart dette foreligger. All tinglysning av dokumenter foretas av megler

In blanco skjøte aksepteres ikke.

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysning tar noe tid etter at overtakelse er gjennomført. Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/seksjonering av eiendommen. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse, jf. buofl. § 17.

## Garanti (sikkerhetsstillelse) for oppfyllelse av kontrakten

### Selgeren

Alternativ 1: Selger stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten i samsvar med buofl. § 12 straks etter avtaleinngåelsen. Til det er dokumentert at det foreligger slik garanti, har kjøperen rett til å holde tilbake hele kjøpesummen.

Alternativ 2: Det er tatt forbehold om igangsettingstillatelse, byggelån eller salg av et bestemt antall boliger, jf. pkt. 4.1. Dette gir rett til å utsette tidspunktet for garantistillelse, jf. buofl. § 12. Selger plikter å stille garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten i samsvar med buofl. § 12 straks etter at de overnevnte forbeholdene er bortfalt.

Forbehold om annen finansiering eller andre forbehold i pkt. 4.1 er uten betydning for tidspunktet for selgers garantistillelse. Dersom byggearbeidene starter før forbeholdene er bortfalt, skal selger stille garanti fra oppstart av byggearbeidet. Til det er dokumentert at det foreligger slik garanti, har kjøperen rett til å holde tilbake hele kjøpesummen.

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

**Ved bruk av megler:**

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 kjøperen har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

**Fellesbestemmelser:**

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

**7.2 Kjøperen**

- Alternativ 1: Kjøperen stiller ikke sikkerhet.
- Alternativ 2: Kjøperen skal senest 14 dager etter kontraktsinngåelsen stille sikkerhet i form av:   
for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten med kr  Det skal ved fastsettelsen av den sikkerheten kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt forskuddsbetaling.
- Alternativ 3: Kjøperen skal senest 14 kalenderdager etter bortfall av partenes forbehold etter 4.1 og 4.3 for å gjennomføre kontrakten stille sikkerhet i form av   
for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten med kr  Det skal ved fastsettelsen av den sikkerheten kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt forskuddsbetaling.  
  
Kjøpers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

**8 Selgerens tidsfrister**

**Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse**

- Alternativ 1: Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til  (dato).  
Partene kan etter kontraktsinngåelsen avtale en tidligere overtakelse. Det beregnes dagmulkt fra den nye fristen.
- Alternativ 2: Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til  kalenderdager etter at  
a) forbeholdene er bortfalt, jf. 4.1 og 4.2.  
b) kjøperen har stilt sikkerhet, jf. 6.2.  
  
Partene kan etter kontraktsinngåelsen avtale en tidligere overtakelse. Det beregnes dagmulkt fra den nye fristen.
- Alternativ 3: 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.
- Alternativ 4: Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til  kalenderdager etter at  
a) forbeholdene er bortfalt, jf. 4.1 og 4.2,  
b) kjøperen 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 dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet.

Downloaded by per.jaeger@boligprodusentene.no on 19.12.2018 at 16:03



- Alternativ 5: Selger forventer ferdigstilling av boligen innen [ ] kvartal [ ] (år), med dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten etter 4.1 er bortfalt, skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

- Alternativ 6: Overtakelse av boligen skal skje i en overtakelsesperiode som ikke skal være lengre enn 3 måneder.

Overtakelsesperioden er fra [ ] til [ ] (år).

Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

#### Gjelder for alternativ 2 og 4:

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.

#### 8.2 Varsling ved forsinkelse

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

#### 8.3 Tilleggsfrist

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

#### 8.4 Forsinkelse

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

### Endringer

#### 8.1 Endringer, tilleggsarbeider og tilvalg

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

- Prosjektet og dets priser er basert på at det skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har selgeren utarbeidet en særskilt endringsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøperen gjøres oppmerksom på at endringer ut over endringslisten er ikke-standardiserte og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv.

Kjøperen kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for selgeren som ikke står i forhold til forbrukerens interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeid, jf. buofl § 9 annet ledd.

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

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

#### 8.2 Selgers rett til mindre endringer

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 kjøpesummen. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere kjøperen om slike endringer

Selger kan også gjøre endringer som følge av endringer i offentligrettslige krav.

## 10 Forsikring

**Bare for eierseksjonsboliger**

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.

Kjøperen må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

**Bare for borettslagsboliger**

I byggeperioden er eiendommen forsikret av selgeren.

Selgeren skal sørge for at eiendommen er forsikret på overtakelsestidspunktet.

Kjøperen må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

**Bare for selveierboliger som ikke er eierseksjonsboliger**

I byggeperioden er eiendommen forsikret av selgeren.

Selgeren skal sørge for at eiendommen er forsikret på overtakelsestidspunktet.

Kjøperen må selv tegne innbo- og løsøreforsikring

## 11 Forhåndsbefaring

Alternativ 1: Det skal ikke avholdes forhåndsbefaring

Alternativ 2: Det skal avholdes forhåndsbefaring. Selger innkaller til forhåndsbefaring som gjennomføres ca. 2 uker før overtakelse. Formålet med forhåndsbefaringen er at selger skal avdekke eventuelle mangler på et tidlig tidspunkt. Forhåndsbefaringen innskrenker ikke kjøperens rettigheter ved overtakelse.

## 12 Overtakelse og sluttoppgjør

### 2.1 Overtakelse

**Bare for borettslagsboliger (kun direkte nedenfor)**

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

#### 2.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøperen skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15.

#### 2.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsen inntre følgende virkninger:

- 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 kjøpesummen, jf. buofl. § 49, jf. 5.6,
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

**12.1.3** Ved overtakelsen inntreer følgende virkninger:

- a) risikoen for boligen går over fra selgeren til kjøperen,
- b) reklamasjonsfristen etter buofl. § 30 første ledd annet punktum starter å løpe,
- c) eventuell dagmulkt stanser,
- d) selgeren får krav på sluttoppgjør,
- e) kjøperen overtar ansvaret for å forsikre boligen.

**12.1.4** **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:

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

**Bare for eierseksjonsboliger og borettslagsboliger (12.1.5)****12.1.5** **Ferdigstillelse og overtakelse av fellesarealer. Fullmakt til styret**

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

Dersom overtakelse av boligen gjennomføres før eiendommen er seksjonert innkalles kjøperne for å velge et styre som kan gjennomføre ferdigbefaring av fellesareal.

Kjøperen er kjent med at utenomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter at kjøperen har overtatt boligen.

**Uten bruk av megler:**

Manglende ferdigstillelse av uteareal eller fellesareal gir som hovedregel ikke kjøper rett til å nekte overtakelse av boligen. Dersom utenomhusarbeider ikke er fullført ved overtakelse av boligen skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Kjøperen kan holde tilbake kr  av kjøpesummen inntil disse arbeidene er ferdigstilt.

**Ved bruk av megler:**

Manglende ferdigstillelse av uteareal eller fellesareal gir som hovedregel ikke kjøper rett til å nekte overtakelse av boligen. Dersom utenomhusarbeider ikke er fullført ved overtakelse av boligen skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Kjøperen kan holde tilbake kr  av kjøpesummen på meglers konto inntil disse arbeidene er ferdigstilt.

**Mangler. Reklamasjon**

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

Kjøperen mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler selgeren om at mangelen blir gjort gjeldende, innen rimelig tid etter at kjøperen 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.

**Avbestilling**

- Alternativ 1: Det vises til bestemmelsene i buofl. §§ 52 og 53.
- Alternativ 2: Dersom kjøperen avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. buofl. § 54.

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

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

**13 Tvister**

Alternativ 1: Selgeren er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 andre ledd. Se [www.boligtvistnemda.no](http://www.boligtvistnemda.no).

Alternativ 2: Selgeren er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 andre ledd.

Forbrukerrådet tilbyr mekling i saker etter bustadoppføringslova som ikke faller inn under boligvistnemda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn i det alminnelige rettsapparat.

Med de begrensninger som følger av buofl. § 64 annet ledd, kan partene kan velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

**16 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.

**17 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår**

Det informeres om at entreprenørens arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter.

**18 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.

**19 Særlige bestemmelser****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"/>

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

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

**21 Undertegnelse**

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

Sted og dato

Sted og dato

Underskrift kjøper

Underskrift selger

Underskrift kjøper