

Standard Norge fremlegger følgende forslag til avtaleblankett til kritikk:

## **prByggblankett 3428**

Kontrakt om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig  
som er fullført

### **Høringsfrist: 2020-01-19**

Dette er et forslag til revisjon av overnevnte avtaleblankett til avhendingslova. 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, i tillegg til byggblankett 3428. Byggblankett 3427 er allerede revidert.

Forslaget bygger på någjeldende blankett, men vil modernisere og oppdatere blanketten. For byggblankett 3428, på lik linje med byggblankett 3427, har det også vært en målsetning å gjøre tilpasninger for å øke bruken av blanketten blant eiendomsめglere som formidler salg av nyoppførte boliger.

Komiteen ønsker innspill til hele blanketten.

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 er:

Arkitektbedriftene i Norge, Mathias Haugland  
Boligprodusentenes Forening, Per Jæger  
Byggmesterforbundet, Ragnhild Krefting Kullerud  
Eiendom Norge, Hanne Nordskog-Inger  
Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg, Siw Linderud  
Finans Norge, Mia Ebeltoft  
Forbrukerrådet, Tone Molvær Berset  
Forbrukertilsynet, Nina Dietzel  
Maskinentreprenørenes Forbund, Silje Lindvig  
Norske Boligbyggelags Landsforbund, Henning Lauritsen

Standard Norges prosjektleder, Marthe Hagberg (mfh@standard.no)

Gi dine kommentarer innen fristen for uttalelse på dette nettstedet eller de kan sendes til:

Standard Norge  
Postboks 242  
1326 LYSAKER



**prBYGGBLANKETT 3428****Avhendingslova – Kontrakt om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig som er fullført**

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

Blanketten er utarbeidet av komité SN/K 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova* oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligproducentenes Forening, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg, Finans Norge, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenørenes Forbund 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	Postnummer	Poststed
Telefon	E-postadresse	

og

**Selger**

Foretaksnavn	Organisasjonsnummer	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefon	E-postadresse	

Representanter som kan forplikte partene i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten:

For kjøper

- Alternativ 1: Kjøpere forplikter hverandre.
- Alternativ 2: Kjøpere forplikter ikke hverandre.
- Alternativ 3: Følgende representant har fullmakt til å forplikte kjøper(e):

Etternavn	Fornavn	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefon	E-postadresse	

For selger

Etternavn	Fornavn	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefon	Mobiltelefon	
E-postadresse		

og

Etternavn	Fornavn	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefon	Mobiltelefon	
E-postadresse		

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon.

- Kjøper aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen ..... eller annen avtalt kommunikasjonsform.
- Kjøper aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

## 2 Megler

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

Meglerforetak	Organisasjonsnummer	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse
Ansvarlig megler		

Meglers vederlag betales av selger.

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

Megler er underlagt lov om hvitvasking og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### **Bare for eierseksjonsboliger:**

## 3 Alt 1 Eierseksjonen/sameiet/heftelser/felleskostnader

### 3.1 Alt 1 Eierseksjonen (heretter kalt boligen)

a) Kontrakten gjelder kjøp av bolig i sameiet .....

beskrevet som ..... med leilighetsnummer ..... i ..... etasje

med seksjonsnummer .....

som vist i vedlegg C.

b) Tilleggsdel til boligen:

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligen:

d) Andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt:

### 3.2 Alt 1 Beskrivelse av sameiet og forhold rundt det

### 3.3 Alt 1 Sameiets tomt

- Alternativ 1: Eiet tomt med gårdsnummer/bruksnummer ..... i ..... kommune.
- Alternativ 2: Eiet tomt som skal fradeles gårdsnummer/bruksnummer ..... i ..... kommune.
- Alternativ 3: Festet i henhold til festeavtale nummer ..... datert ..... på tomt med gårdsnummer/bruksnummer ..... i ..... kommune, jf. vedlegg L.
- Alternativ 4: Tomt, se vedlegg .....
- Nærmere beskrivelse av tomt:

Tomten er regulert i henhold til plan nummer ..... av ..... i ..... kommune.

### 3.4 Alt 1 Heftelser og lignende på boligen

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av bokstav d).

a) Eksisterende heftelser som skal videreføres:

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

- c) Det kan tinglyses nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst med videre i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering.

Det kan tinglyses bestemmelser om felles rettigheter og plikter med hensyn til bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger med videre samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i prosjektet, og eventuelt for øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, strømselskap, teleselskap, antenneselskap, sameie, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å etablere innretninger som ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art samt rett til adkomst til disse innretningene.

Selger har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for kjøper, med mindre erklæringene er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.

- d) De andre seksjonseierne har panterrett i boligen inntil 2G for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, i samsvar med eierseksjonsloven § 31.

### 3.5 Alt 1 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 vedtekter, se vedlegg F.

- Selger vil kunne være eier og kan i så tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte boliger, se likevel eierseksjonsloven § 40. Kjøpere av de solgte boligene vil kunne stemme selv om de på tidspunktet for møtet ikke er blitt formell eier av sin eierseksjon.

Det er engasjert blant annet forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør av tele/data for sameiet for sameiets regning.

Nærmere beskrivelse:

### 3.6 Alt 1 Utbyggers øvrige arbeider på området

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

Nærmere beskrevet:

**Bare for borettslagsboliger**

**3 Alt 2 Boligen/borettslaget/heftelser**

**3.1 Alt 2 Andel (heretter kalt boligen)**

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

Boligens pålydende skal være kr ..... Pantelikret innskudd skal utgjøre  
kr .....

Kjøpesummen for boligen utgjør summen av det kontantvederlaget kjøper betaler til selger, og den andelen av borettslagets fellesgjeld kjøper blir ansvarlig for ved overtakelse av andelen, se 4.1. Borettslaget er finansiert med andelskapital, innskudd og fellesgjeld. Innskuddet er i realiteten et rente- og avdragsfritt lån til borettslaget, som ikke skal betales til eier med mindre borettslaget blir oppløst. Innskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom.

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

c) Andel av fellesareal på annet enn borettslagets tomt:

d) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligen:

**3.2 Alt 2 Beskrivelse av borettslaget og forhold rundt det**

Nærmere beskrivelse av 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).



### 3.3 Alt 2 Borettslagets eiendom

- Alternativ 1: Eiet tomt med gårdsnummer/bruksnummer ..... i ..... kommune.
- Alternativ 2: Eiet tomt som skal fradeles gårdsnummer/bruksnummer ... i ..... kommune.
- Alternativ 3: Festet tomt i henhold til festeavtale nummer ..... datert.....på tomt med gårdsnummer/bruksnummer ..... i ..... kommune, jf. vedlegg L.
- Alternativ 4: Tomt, se vedlegg .....
- Nærmere beskrivelse av tomt:

Tomten er regulert i henhold til plan nummer ..... av .....i ..... kommune.

### 3.4 Alt 2 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. Unntak gjelder pantedokumentet til sikkerhet for borettslagets felleslån, samt innskudd, som er eller vil bli tinglyst og i framtiden utgjøre heftelser på borettslagets eiendom.

a) Andre heftelser som skal videreføres:

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

c) Det kan tinglyses nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst med videre i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering.

Det kan tinglyses bestemmelser om felles rettigheter og plikter med hensyn til bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger med videre samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i prosjektet, og eventuelt for øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, strømselskap, teleselskap, antenneselskap, sameie, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å etablere innretninger som ledninger, stolper, fordelingskapp, kummer og rør av enhver art samt rett til adkomst til disse innretningene.

Selger har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for kjøper, med mindre erklæringene er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.

- d) Borettslaget har panterett i andelen for krav mot andelseieren som følger av borettslagsforholdet, jf. borettslagsloven (brl.) § 5-20.

### 3.5 Alt 2 Heftelser på kjøpers bolig

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

Borettslagets vedtekter har bestemmelser om:

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

### 3.6 Alt 2 Borettslaget

Kjøper blir andelseier og har rettigheter og plikter i henhold til borettslagsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

For borettslaget er det utarbeidet vedtekter, se vedlegg F.

Selger vil kunne være eier og kan i så tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte boliger, se likevel brl. § 7-13. Kjøpere av de solgte boligene vil kunne stemme selv om de på tidspunktet for møtet ikke er blitt formell eier av sin andel.

Det er engasjert blant annet forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør av tele og data for borettslaget for borettslagets regning.

Nærmere beskrivelse:

### 3.7 Alt 2 Utbyggers øvrige arbeider på området

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

Nærmere beskrevet:

**Bare for selveierboliger som ikke er eierseksjonsboliger**

### 3 Alt 3 Boligen/heftelser

#### 3.1 Alt 3 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 Alt 3 Tomten

- Alternativ 1: Eiet tomt med gårdsnummer/bruksnummer ..... i ..... kommune.
- Alternativ 2: Eiet tomt som skal fradeles gårdsnummer/bruksnummer ..... i ..... kommune.
- Alternativ 3: Festet tomt i henhold til festeavtale nummer ..... datert ..... på tomt med gårdsnummer/bruksnummer ..... i ..... kommune, jf. vedlegg L.
- Alternativ 4: Tomt, se vedlegg .....
- Tomt som skal fradeles eller sammenføres:

Opplysning om tomtens areal: .....  
Tomten er regulert i henhold til plan nummer ..... av ..... i ..... kommune.

#### 3.3 Alt 3 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 kan eller vil bli tinglyst på eiendommen:

c) Stat, kommune, strømselskap, teleselskap, antenneselskap, sameie, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å etablere innretninger som ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art samt rett til adkomst til disse innretningene.

Selger har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for kjøper, med mindre erklæringene er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.

Kjøper plikter å være medlem i ..... (for eksempel huseierforening eller lignende).

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

Plikt til medlemskap i huseierforening kan tinglyses.

### 3.4 Alt 3 Utbyggers øvrige arbeider på området

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

Nærmere beskrevet:

## 4 Kjøpesum/betaling

### Bare for eierseksjonsboliger og for selveierboliger som ikke er eierseksjonsboliger:

#### 4.1 Kjøpesum

Kjøpesummen utgjør kr .....  
Kjøpesummen inkluderer eventuell merverdiavgift.

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, jf. 4.2.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale kjøpesummen før kjøper har mottatt dokumentasjon for at selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova (buofl.) § 12, se 5.

#### 4.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende i tillegg til kjøpesummen:

- Alternativ 1: Dokumentavgift som beregnes av kjøpesummen for tomten. Dette er normalt når prosjektet gjelder nyoppførte bygg. Kjøpesummen for tomten er kr. ....
- Alternativ 2: Dokumentavgift som beregnes av hele kjøpesummen. Dette er normalt når prosjektet gjelder rehabiliterte eller ombygde bygg.
- Alternativ 3: Ved festekontrakt beregnes ikke dokumentavgift.

Dokumentavgift	kr .....
Gebyr ved tinglysning av skjøte	kr .....
Gebyr ved tinglysning av pantedokument per dokument	kr .....
Gebyr for utskrift av pantattest	kr .....
Annet: .....	kr .....
<b>Totale omkostninger forutsatt en pantheftelse</b>	<b>kr.....</b>

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

Omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret.

- I tillegg til omkostninger betales startkapital til etablering av sameiet på kr ..... til sameiet sammen med sluttoppgjøret.

### 4.3 Felleskostnader

Felleskostnader for boligen avgjøres av sameiet, jf. eierseksjonsloven §§ 27 og 29.

Boligens månedlige felleskostnader ved overtagelse er kr. ....

- Stipulerte felleskostnader inkluderer kostnader til varmtvann og oppvarming.
- Stipulerte felleskostnader inkluderer ikke kostnader til varmtvann og oppvarming.

Felleskostnader påløper fra overtakelse av boligen.

Kjøper er kjent med at felleskostnader vil bli påvirket av sameiets drifts- og vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak med videre.

Felleskostnader er nærmere angitt i vedlegg G.

## Bare for borettslagsboliger:

### 4.1 Kjøpesum

Kjøpesummen består av to deler: et kontantvederlag som skal betales til selger, og kjøpers andel av fellesgjeld. I tillegg kommer omkostningene, jf. 4.2.

Betaling av kontantvederlag er regulert i 4.4. Kjøpers andel av fellesgjeld er regulert i 3.6.

Kjøpesummen utgjør:

Kontantvederlag	kr .....
Andel av fellesgjeld	kr .....
 Kjøpesum	 kr .....

Kjøpesummen inkluderer eventuell merverdiavgift.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale kjøpesummen før kjøper har mottatt dokumentasjon for at selger har stilt garanti etter buofl. § 12, se 5.

### 4.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til kontantvederlag:

- Gebyr for registrering av avtale om boret i grunnboken kr .....
- Gebyr ved tinglysning av andel i borettslag kr .....
- Gebyr ved tinglysning av pantedokument kr .....
- Gebyr for utskrift av pantattest kr .....
- Annet: ..... kr .....
- Totale omkostninger forutsatt en pantheftelse** kr.....

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

I tillegg til omkostninger betales startkapital til etablering av borettslag på kr ..... til borettslaget sammen med sluttoppgjør.

### 4.3 Fellesgjeld og felleskostnader

I tillegg til beløpene som skal innbetales, se 4.1, overtar kjøper en andel av fellesgjelden 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 stipulerte månedlige felleskostnadene vil med dagens rentenivå øke til kr ..... etter den avdragsfrie perioden.

Alternativ 2: Det betales avdrag på lånet fra start av.

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 andelen av fellesgjelden vil kunne øke som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

Boligens månedlige felleskostnader ved overtagelse er kr. .... Av dette utgjør renter og avdrag på kjøpers andel av fellesgjeld kr.....

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg H.

Felleskostnadene skal betales fra overtagelse av boligen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av borettslagets drifts- og vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak med videre.

### 4.4 Oppgjør/betalingsplan

#### Oppgjør uten bruk av megler:

Kontantvederlaget skal innbetales til....., kontonummer .....

Omkostningene innbetales til ....., kontonummer .....senest to dager innen overtakelsen.

#### Oppgjør ved bruk av megler:

Alle innbetalinger etter denne kontrakten innbetales til meglers klientkonto .....

Kjøpesummen regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpers eventuelle pantedokument er mottatt av megler i korrekt, utfylt, undertegnet og bevitnet stand. I tillegg må kjøpesum og omkostninger være inkommet på klientkontoen og skriftlig melding fra kjøpers bank må

foreligge. Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller kjøper fram til skjøtet er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger et halvt rettsgebyr.

Oppgjør kan utbetales så snart skjøtet er tinglyst.

#### Felles for begge oppgjørsformer:

Alternativ 1: Betaling med automatisk summering.  
(Omkostninger i 4.2 skal ikke tas med i summeringen).

Alternativ 2: Betalingsplan:

#### Felles for begge alternativer:

Kjøper er ikke forpliktet til å betale kjøpesummen før selger har stilt garanti for oppfyllelse av kontrakten, se 5.

### 4.5 Betaling

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, se 4.4. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at kjøper har mottatt avdrags- eller endringsfaktura.

Ved forsinket betaling skal kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven (rentel.) av hele kjøpesummen.

Ved forsinket betaling av sluttoppgjør eller eventuelle endrings- eller tilleggsarbeider kan selger, jf. avhl. § 5-1, ha rett til å:

- a) kreve oppfylling etter avhl. § 5-2;
- b) heve etter avhl. § 5-3;
- c) kreve erstatning etter avhl. § 5-4;
- d) holde tilbake ytelsen etter avhl. § 5-5;
- e) kreve renter etter avhl. § 7-3.

### 4.6 Vesentlig betalingsmislighold

Ved vesentlig betalingsmislighold fra 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 varsel om heving med minst 14 dagers frist. Det må likevel tas hensyn til størrelsen på den utestående betalingen og årsaken til forsinkelsen, jf. avhl. kap. 5.

### 4.7 Finansiering

Alternativ 1: Kjøper skal selv sørge for finansieringen.

Alternativ 2: Selger skal formidle finansieringen fra .....



## 5 Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

### Bare for eierseksjonsboliger og for selveierboliger som ikke er eierseksjonsboliger

- Alternativ 1: Selger stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 2-11, jf. buofl. § 12. Kjøper har rett til å holde tilbake alt vederlag fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.
- Alternativ 2: Kjøper har tatt forbehold om finansiering. Dette gir selger 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 det overnevnte forbeholdet er bortfalt. Kjøper skal uten ugrunnet opphold varsle selger skriftlig når det er avklart om forbeholdet gjøres gjeldende.

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

- Alternativ 3: Selger stiller ikke garanti. Boligen er solgt senere enn seks måneder fra fullføringen av boligen, og det er ikke krav til garanti etter avhl. § 2-11.

### Bare for borettslagsleiligheter

- Alternativ 1: Selger stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 2-11, jf. buofl. § 12. Kjøper har rett til å holde tilbake alt vederlag fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.
- Alternativ 2: Kjøper har tatt forbehold om finansiering. Dette gir selger 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 det overnevnte forbeholdet er bortfalt. Kjøper skal uten ugrunnet opphold varsle selger skriftlig når det er avklart om forbeholdet gjøres gjeldende.

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

- Alternativ 3: Selger stiller ikke garanti. Boligen er solgt senere enn seks måneder fra fullføringen av boligen, og det er ikke krav til garanti etter avhl. § 2-11.

## 6 Forsikring

### Bare for eierseksjonsboliger:

Selger skal sørge for at eiendommen er forsikret til 2 uker etter at alle boligene er overtatt. Det kan inngås avtale mellom sameiet og selger. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

### Bare for borettslagsboliger:

Selger skal sørge for at eiendommen er forsikret på overtakelsestidspunktet.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

### Bare for selveierboliger som ikke er eierseksjonsboliger:

Selger skal sørge for at eiendommen er forsikret til 2 uker etter overtakelsen.

Kjøper må selv tegne huseierforsikring og innbo- og løsøreforsikring.

## 7 Overtakelse

### 7.1 Overtakelse

Bare for borettslagsboliger:

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

#### 7.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning .....dag  
den ..... kl. ....

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15.

Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtagelse, skal selger framskaffe ferdigattest uten ugrunnet opphold når vilkårene i byggetillatelse gir grunnlag for det.

### 7.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

- 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) tilbakeholdt beløp, jf. avhl. §§ 4-1 d) og 4-8 e).

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

### 7.1.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntreer følgende virkninger:

- a) Risikoen for boligen går over fra selger til kjøper.
- b) Reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 starter å løpe.
- c) Kjøper overtar ansvaret for å forsikre boligen.
- d) Garanti etter buofl. § 12 er stilt, se 4.1 og 5.

### 7.1.4 Vilkår for oppgjør med selger

Opgjøret med selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) Overtakelse er gjennomført. Dersom det framgår av overtakelsesprotokoll at det foreligger mangler, kan kjøper holde tilbake deler av kjøpesummen, se 7.1.2 e).
- b) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.
- c) Borettslaget er registrert som hjemmelshaver av eiendommen.

### Ved bruk av megler:

Øvrige vilkår for utbetaling til selger er at sikringsdokument til megler er tinglyst, at kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst, at pantefrafall fra samtlige kreditorer foreligger, og at megler har mottatt oppgjørsinstruks fra selger.

### 7.1.5 Dokumentasjon

Senest ved overtakelsesforretningen skal selger overlevere tegninger godkjent av kommunen i forbindelse med endelig byggesøknad. Selger skal også levere bruksanvisning til kjøper.

## 8 Mangler og reklamasjon

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

En mangel som burde vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av kjøper så snart råd er.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom kjøper ikke varsler selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Selger kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at selger,

eller noen selger er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

## 9 Ettårsbefaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaringsavtale om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

## 10 Generelle krav til boligen

Det selger 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 selger eller noen han svarer for.

## 11 Tvister

Alternativ 1: Selger er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i lov om godkjenning av klageorganer for forbrukerforhold. Se [www.boligtvistnemda.no](http://www.boligtvistnemda.no).

Alternativ 2: Selger er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i lov om godkjenning av klageorganer for forbrukerforhold.

Forbrukermyndighetene tilbyr mekling i saker som etter avhendingslova ikke faller inn under Boligtvistnemda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for det ordinære rettsapparatet.

## 12 Særlige bestemmelser

## 13 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nr.	Dato	Tegnings- nummer	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Avhendingslova	A					
Leveransebeskrivelse	B					
Tegninger	C					
- plantegning						
- snittegning						
- fasadetegning						
- kjøkketegning						
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D					
Parkeringsavtale	E					
Vedtekter	F					
Sameiebudsjet	G					
Borettslagets budsjet	H					
Situasjonsplan	I					
Reguleringskart med vedtekter	J					
Målebrev	K					
Festekontrakt	L					
Salgsoppgave	M					
Utomhusplan	N					
Annet	O					

Kjøper har fått vedleggene ovenfor og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

## 14 Undertegnelse

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

\_\_\_\_\_  
Sted og dato

\_\_\_\_\_  
Sted og dato

\_\_\_\_\_  
Kjøpers underskrift

\_\_\_\_\_  
Selgers underskrift

\_\_\_\_\_  
Kjøpers underskrift