

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

EIERSEKSJON

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

B6A Bispekaia Bolig AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Org nr: 918 893 989

Tlf: 22 36 60 20

som Selger, og

fnr

Tlf privat.: Kontor: Mobil: , E-post:

som Kjøper.

1 BAKGRUNN

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med andel tomt. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43.
- 1.2 Selger står i samarbeid med andre som utbygger av felt B6A, som utgjør gnr. 234 bnr. 123 i Oslo kommune (heretter omtalt Vannkunsten).
- Planlagt bebyggelse for Vannkunsten er på til sammen ca. 24 100 kvm BRA fordelt på 9 hus og kjeller. Det er planlagt ca. 215 leiligheter og næring i deler av 1. etasje.
- 1.3 Hjemmelshaver til Eiendommen gnr. 234 bnr. 123 er OSU Tomte- og Prosjektutviklingsselskap AS org. nr. 993 453 838.
- 1.4 Adresse, endelig bruksnummer og seksjonsnummer tildeles senere.

2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet i etasje i Vannkunstens hus på gnr. 234 bnr. 123 eller senere fradelt parsell av denne eiendom i Oslo kommune, samt ideell andel av sameiets fellesareal.
- 2.2 Tomten (felt B6A) er ikke ferdig arrondert og organisert ref. pkt. 19.2. I kjelleretasjen, heretter omtalt kjellereiendommen, vil diverse fellesarealer, boder, p-plasser mv. bli etablert. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert, og kan inngå i hele eller deler av

Eiendommen Vannkunsten eller fradeles som en egen anleggseiendom som også vil strekke seg under, og betjene andre eiendommer i Bispevika. Dersom kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom kan det bli aktuelt å foreta fradeling av arealer i kjellereiendommen (fellesarealer, mv.), for sammenslåing med eierseksjonssameiet der slike arealer alene tjener Vannkunsten. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og kjellereiendommen som Selger anser mest hensiktsmessig. Sameiet og/eller Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad sameiets og/eller Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt pris.

Selger forbeholder seg retten til å foreta en resekjonering av eierseksjonssameiet for blant annet å opprette eventuelle tilleggsdeler til den enkelte seksjon (f.eks. eksklusivt utomhusareal), foreta enkelte justeringer av fellesarealene dersom dette er hensiktsmessig, eller gjøre andre nødvendige justeringer dersom dette er nødvendig. Kjøper forplikter seg til å samtykke i resekjoneringen i den grad Kjøpers samtykke er nødvendig.

- 2.3 Boder og parkeringsplasser til boligene ligger i kjellereiendommen (parkeringsplasser til Vannkunsten ligger etter planen både på felt B6a og på naboeiendommen felt B2). Det medfølger 1 bod pr. leilighet. Råderetten over boden vil defineres av valgt organiseringsform for kjellereiendommen ref. pkt. 2.2. Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. (Parkering i henhold til egen avtale, pkt. 4.11). Selger fordeler og anviser nærmere plassering av bod- og evt. parkeringsplasser.
- 2.4 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

3 MEGLER

- 3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som Megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.
- 3.2 Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 4.1 Kjøpekontrakten.
4.2 Leveransebeskrivelse, datert .
4.3 Plantegninger, datert 1:100.
4.4 Etasjeplan, datert.
4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert.
4.6 Salgsoppgave, datert.
4.7 Foreløpige sameievedtekter
4.8 Situasjonsplanplan, datert 07.11.2017.
4.9 Foreløpig utomhusplan gårdsrom og tak datert
4.10 Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D presentasjoner, VR-modell, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 5.1 Reguleringsbestemmelser S-4825, vedtatt 12.11.2014, med reguleringskart datert 08.08.2017. Reguleringsbestemmelser S-4881 vedtatt 03.02.2016.
- 5.2 Rammetillatelse datert 03.05.2017.
- 5.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 234 bnr. 123, datert 19.03.2018.

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

Kr Kroner: med bokstaver 00/100.

- 6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

* Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi kr	Kr	
*Tinglysingsgebyr for panterettsdokument med attest	Kr	731,00
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	525,00
Sum omkostninger	Kr	

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

- 6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 731,00* pr obligasjon i tinglysingsgebyr.
- 6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.
- 6.5 Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

7 BETALING

- 7.1 Kjøpesummen betales på følgende måte:

7.1.1 10 % betales ved signering av kontrakt	Kr	
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse	Kr	

- 7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Eiendommen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stilt tilfaller Kjøper.
- 7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.4.
- 7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den Megler utnevner, vil foreta oppgjøret.

7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. med KID i Danske Bank stillet til:
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo

7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto.

8 MISLIGHOLD

8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger hvis kjøpesummen iht. denne kontrakt ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusiv tilvalg og endringer, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmeloverføringen av Eiendommen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.

8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle hvor Kjøper har utvist vesentlig mislighold rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.

8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner 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. tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).

8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom Selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29.

9 TINGLYSING

9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, dog senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.4 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.

9.2 Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.

9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 22, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

9.4 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmeloverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at opprettelsen av kjellereiendommen, fradeling, sammenslåing eller annen tomtearronding og den påfølgende seksjoneringen av

Vannkunsten kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

- 10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse straks etter at forbeholdene jf. Pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12. Beløpet økes deretter til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 10.4 Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøttet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. Pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

11 HEFTELSE

- 11.1 Eiendommen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser (dvs. pant eller utlegg).

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 234 bnr. 123 datert 19.03.2018 og har gjort seg kjent med denne, jf. Pkt. 5, vedlegg 5.3. Kjøper er gjort kjent med følgende servitutter tinglyst på Eiendommen gnr. 234 bnr. 123 og overtar disse slik de fremgår av grunnboken:

- Bestemmelse om adkomstrett, almennheten har rett til ferdsel gjennom felt G3-G6. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Med flere bestemmelser. Doknr. 924824-1, tinglyst 07.10.2015
- Bestemmelse om adkomstrett, almennheten har rett til ferdsel og opphold på felt T1. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Med flere bestemmelser. Doknr. 924824-2, tinglyst 07.10.2015.

- 11.2 Kjøper er gjort oppmerksom på at det på Eiendommen vil bli tinglyst:
 - Grunneiererklæring vedrørende utbedring av skade på vei som følge av kulvert i garasjeanlegg mellom B2 og B3 samt mellom B2 og B6A. Eksklusiv bruksrett (evt. tilleggsareal) for næringsareal på sameiets tomt.

Det kan for øvrig bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering på Eiendommens grunnboksblad, jf. pkt. 19.2.

Det vil også kunne 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 felt B6A (Vannkunsten) og eventuelt øvrige eiendommer i området.

Det kan bli aktuelt å tinglyse en heftelse på Eiendommen vedr. krav om infrastrukturbidrag. Dersom denne heftelsen blir tinglyst, vil den slettes av Oslo Kommune så snart infrastrukturbidraget er betalt av utbygger.

Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme og fjernkjøling (kun næringsarealer) med varighet på 20 år.

Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med Oslo kommune om rett til å etablere, drifte og vedlikeholde gatevarmeanlegg.

- 11.3 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at Eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.
- 12.2 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.
- 12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.
- 12.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.
- 12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer Eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.
- 12.6 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Eiendommen.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 13.1 Leiligheten forventes klar i 1. kvartal 2020, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

Siste frist for overlevering fastsettes ved skriftlig varsel fra Selger etter at forbeholdene i pkt. 19.1 er bortfalt (Selgers forbehold vedr nødvendig forhåndssalg, tilfredsstillende finansiering, offentlig godkjenning etc.). Dog kan overtakelse skje inntil 4 måneder tidligere enn dato oppgitt i Selgers varsel om siste frist for overlevering.

Ca. 10 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om endelig overleveringstidspunkt (**Overtakelse**).

- 13.2 Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering til varslet Overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.3 og 13.4, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for

hver kalenderdag frem til Eiendommen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

- 13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.
- 13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

14 FORHÅNDSBEFARING

- 14.1 Ca. 2 uker før Overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbeføring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAKELSE

- 15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen og fellesarealer, innvendig og utvendig) samt midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.
- 15.2 Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på ekstraordinært sameiermøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.
- 15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter Overtakelsen.
- 15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.
- 15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.6 Eiendommen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er behørig varslet, jf. buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.
- 15.7 Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil utbyggingen av, og utearealene på Vannkunsten er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på

sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på Eiendommen og i området for øvrig etter Overtakelse.

15. 9 Eiendommen står fra dato for Overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens utgifter og inntekter avregnes fra dato for Overtakelse.
- 15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.
- 15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter Overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16 REKLAMASJON

- 16.1 Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på Overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårs befaring, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.
- 16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Eiendommen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.
- 16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.
- 16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr
 - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for
- 16.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Eiendommen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtakelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.
- 16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter Overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

17 ETTÅRSBEFARING

- 17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 16.4.
- 17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

18.1 Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at Bjørvika og Bispevika er et område under utvikling og det understrekes at endringer vil skje. Byggearbeider, med det dette bringer med seg av støy, støv, redusert fremkommelighet med mer, må påregnes på naboeiendommer og i nærområdet for øvrig i flere år fremover. Selger har intet ansvar for ev. ulemper som følger av den videre utbygging ut over det som fremgår av punkt 15.8 ovenfor. Selger har videre intet ansvar for eventuelle ulemper som følge av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via bl.a. Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten. Se også www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no, <http://www.vegvesen.no/Ferdigprosjekt/Bjorvika> og www.haveiendom.no.

18.2 Eventuell overdragelse av Kjøpekontrakten før ferdigstillelse av Eiendommen skal godkjennes av Selger, som kan nekte på fritt grunnlag. Det er en forutsetning for Selgers samtykke til videresalg at Selgers standard transportkontrakt benyttes og at Selgers prosjektmegler for Kjøpers regning forestår et eventuelt videresalg (i henhold til prosjektmeglernes gjeldende standardsatser). Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 25.000 til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtagelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

18.3 Selger og Kjøper har ingen krav mot hverandre dersom Eiendommens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

18.4 Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekket hele Selgers økonomiske tap.

19 FORBEHOLD

19.1 Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 31.12.2018 dersom ikke nødvendig forhåndssalg eller tilfredsstillende finansiering for Vannkunsten er oppnådd. Videre kan Selger kansellere dersom rammetillatelse/igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen ikke gis innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig, sammen med angivelse av siste frist for overlevering ref. pkt. 13.1 andre avsnitt.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes får Kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen. Selger stiller garanti i medhold av buofl. § 12 straks etter at samtlige forbehold i dette punkt 19.1 er løftet.

19.2 Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av felt B6A (Vannkunsten) ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert på felt B6A (Vannkunsten) eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet. Deler av eiendommen mot Havnepromenaden kan bli fradelt fra Eiendommen og overdratt til Oslo kommune, endelig grense er ikke fastsatt.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp felt B6A (Vannkunsten) i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor felt B6A (Vannkunsten) slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere leiligheter, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet kunne være forbeholdt henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, hvilket i tilfellet vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter.

- 19.3 Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at Selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.
- 19.4 Selger forbeholder seg retten til å legge deler av utomhusarealet på bakkeplan i tilknytning til næringsarealer som tilleggsdel for uteservering.
- 19.5 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19 og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

20 FORSIKRING

- 20.1 Eiendommen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til Overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.
- 20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.
- 20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring. Dersom kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom, må slik forsikring ha dekning for innbo og løsøre som oppbevares i bod og fellesareal på annen manns eiendom, jf. punkt 2.3, 1. setning.

21 ETABLERING AV SAMEIE

- 21.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, eller ny eierseksjonslov dersom slik lov er trådt i kraft og gjeldende for sameiet på Overtakelse. Bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig hvor man bl.a. har stemmerett etter eierbrøk. Kjøper har rett og plikt til å følge den til enhver tid gjeldende eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.
- 21.2 Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 45,- per kvm BRA pr måned. I tillegg kommer fjernvarme og varmtvann som er stipulert til ca. kr. 8,- pr kvm BRA pr. måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV pakke etter ønsker og behov fra leverandør utpekt av selger. Avhengig av valgt organisering av kjellereiendommen kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i kjellereiendommen.

- 21.3 For sameiet er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.7. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinært sameiermøte, og vil bl.a. endre vedtektene i samsvar med ny eierseksjonslov forut for ekstraordinært sameiermøte. Selger innkaller til ekstraordinært sameiermøte ca. 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner. For øvrig vil kjøpere av de solgte seksjonene kunne stemme på ekstraordinært sameiermøte selv om de på tidspunktet for møtet ikke er blitt formell eier av sin seksjon.
- 21.4 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. Avtalen kan tidligst sies opp 3 år etter det ekstraordinære sameiermøtet som avholdes i forbindelse med ferdigstillingen.
- 21.5 Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett i Eiendommen som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet. I henhold til ny eierseksjonslov vil panteretten per overtagelse tilsvare 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen.
- 21.6 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.
- 21.7 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.6 utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

22 PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

- 22.1 Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/sameier som blir etablert i Bispevika/Bjørvika. Dersom et slikt vel etableres har sameierne plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.
- 22.2 Kjøper er kjent med at bestemmelser om pliktig velmedlemsskap kan bli tinglyst på Eiendommen.
- 22.3 Den enkelte eiendom/sameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

23 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

- 23.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og medfører dermed meget redusert tilgjengelighet for Kjøper. Kjøper skal derfor på forhånd avtale med Selger/Megler, dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt og er mulig. Selgers representant skal være tilstede.

24 E-POST KOMMUNIKASJON

- 24.1 Partene er enige om at e-post kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

25 TVISTER

- 24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. Pkt. 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter,

mv. som ikke er nærmere beskrevet i denne avtalen med bilag, er således ikke avtalt mellom partene.

- 24.2 Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Denne Kjøpekontrakt er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og Megler beholder 1 eksemplar.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Oslo, den

Selger:

Kjøper:

For B6A Bispekaia Bolig AS
Jf. fullmakt/firmaattest
Jørgen Blix

