

Megler: Fjord Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 931 853 988MVA
Type oppdrag: SaleHouseConstructionLaw
Eierform: Eierseksjon / eiet
Oppdragsnr: 199250074
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt (eierseksjon)

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny bolig/boligseksjon under oppføring. Avtalen mellom selger og kjøper er følgelig underlagt bestemmelsene i Lov av 13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (Bustadoppføringslova). De rettighetene som er gitt forbruker i denne loven, kan ikke innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Mellom

CHRISTIANIA BOLIG
LØKKA AS

Thorvald Meyers gate 68,
0552 OSLO

heretter kalt **selgeren**, og

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR (bolig/fritidsbolig i sameie)

Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon i eierseksjonssameie.

Eiendommen ligger på gårdsnr 228 bruksnr509 i OSLO kommune. Tomten er eiet.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse. Seksjonen/fritidsseksjonen er foreløpig betegnet som leilighet nr.

Til seksjonen medfølger:

- Bruksrett til del av fellesarealer, se vedlegg
- Tilleggsareal, se vedlegg

Hjemmelshaver til eiendommen er

- 1) selger (e) CHRISTIANIA BOLIG LØKKA AS

Prosjektet er planlagt med 18 enheter.

Seksjonene/fritidsseksjonene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer seksjonens/fritidsseksjonens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med seksjonen medfølger et ansvar for å dekke seksjonens andel av de månedlige felleskostnadene.

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Seksjonen overdras for en kjøpesum kr X,-, , heretter kalt **kjøpesummen**. Andel av tomteverdien utgjør fra kr. 28 199 til kr. 66 173 avhengig av eierbrøk . Andel tomteverdi er grunnlag for beregning av dokumentavgift.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene, se punkt 8. Eventuelle tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Alle bestilte tillegg skal være oppgjort før overtagelse i tillegg til avtalt kjøpesum.

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til megler klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	kr.
Dokumentavgift av tomteverdien (kr. 40 245 000,- *2,5% / eierbrøk)	kr. 28 199 - 66 173
Tinglysningsgebyr skjøte	kr. 545,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	kr. 545,-
Totalt kr.	kr.

Innbetalingsplan	Beløp
10% av Kjøpesum, betales innen dato xx.xx.2026	kr. xx xxx,-
Kjøpesum, betales innen overtagelse	kr. xx xxx
Omkostninger, betales innen overtagelse	
Totalt kr.	kr

Så snart selgers eventuelle forbehold er frafalt og garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12 er stilt, betaler kjøper 10% av kjøpesummen. Forskuddsbeløpet må være fri kapital, og ikke knyttet til pant i denne seksjonen. Resterende del av kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales til overtagelse. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalingene skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

4

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Stender oppgjør AS,
Postboks 2454
Drotningsvik, 5834 BERGEN
Tlf: +47 55 50 85 90,
Epost: post@stenderoppgjor.no

Partene gir Megler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler.

Oppgjør for endringsarbeider/ tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto, og forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret dersom ikke annet er fastsatt i skriftlig avtale mellom partene. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Ved betalingsmislighold har Kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jf. bustadoppføringslova § 55.

Før nøkkel til seksjonen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til avtalen være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar. Skyldes forsinkelsen forhold på Selgers side, er det Selgers ansvar.

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøpers har overtatt seksjonen og har fått hjemmelen.

Dersom det avtales at endrings-/tilleggsbestillinger skal betales før overskjøting er Selger forpliktet til å stille forskuddsgaranti for beløpet, ref. bustadoppføringslova § 47.

For øvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

- alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand,
- tomten er fradelt,
- bygningen/eiendommen er seksjonert,
- alle veier og tekniske anlegg er ført frem til tomten,
- Seksjonen er klar til overtagelse
- det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for seksjonen,
- det foreligger garanti iht. bustadoppføringslova § 12,
- Selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten
- ev. pantedokumenter er tinglyst
- overtagelsesprotokoll signert av både Selger og Kjøper er mottatt av Megler

Weboppgjør AS gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Hele kjøpesummen inkludert omkostninger skal betales til eiendomsmeglers klientkonto Klientkonto (15200333834) innen dato for overtagelse. KID:

Beløpet må overføres senest to virkedager før overtagelse.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Overskrider rentebeløpet $\frac{1}{2}$ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med mer enn 30 dager, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i seksjonen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Seksjonen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp betales til sperret konto iht. bustadoppføringslovens «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse.

Det tar vanligvis inntil 14 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

HEFTELSE

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

[1] Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommen grunnboksblad:

Heftelser

1869/990282-1/105 08.06.1869	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING Konverteringsfeil. Tidligere registrert med dato 08.06.1969
1875/927256-1/105 09.12.1875	ERKLÆRING/AVTALE Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
1957/403676-1/105 02.03.1957	ERKLÆRING/AVTALE vedr. lagring av petroleum m.v.
2007/644793-5/200 14.08.2007	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:228 BNR:507 Bestemmelse om adkomstrett gangadkomst gjennom portrom langs dennes nordre grense. Bredde minimum 2,3 m. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten
2007/644793-6/200 14.08.2007	ERKLÆRING/AVTALE Felles bruksrett til uteareal - som vist på kart. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2024/1947511-1/200 13.09.2024 21.00	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:228 BNR:507 SNR:1

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:228 BNR:507 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:228 BNR:507 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:228 BNR:507 SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:228 BNR:507 SNR:5
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:228 BNR:507 SNR:6
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:228 BNR:507 SNR:7
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av
leilighetsbygg

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

6

TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Selger og Kjøper gir Megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen pluss 10 %. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

7

SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

8

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGG SARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene:

Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av seksjonen og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto.

9

OVERTAKELSE

Seksjonen overtas av kjøper ca. Q3 2027 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Dette basert på byggestart Q2 2026. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

ETT-ÅRS BEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler som oppstår som følge av mangelfullt vedlikeholdt, uforsvarlig eller feilaktig bruk av Eiendommen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.

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.

11

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, jf. §§ 18 flg. Dette kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

12

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13

FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen

14

AVBESTILLING/TRANSPORT

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 30 000,- . Ved avbestilling etter at igangsettingstillatelse er gitt påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum.

Transport av kjøpekontrakt før overtagelse skal på forhånd aksepteres av utbygger og kan nektes på fritt grunnlag. Ved eventuell transport av kontrakt fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på 125.000,- ink. MVA. Eventuell endring krever utbyggers samtykke.

Kun Fjord Eiendomsmegling AS kan videreselge kontraktsposisjoner i No68.

15

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten:
At Selger får solgt alle enhetene i prosjektet innen 30.05.2026, at prosjektet deretter oppnår endelig kommunal godkjenning samt igangsettingstillatelse (IG) og åpning av byggelån.

Selger varsler Kjøper når bygging igangsettes (byggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for byggestart i forhold til kontraktsbestemmelsene her.

Forskyvninger av byggestart/ferdigstillelse etc. som følge av manglende avklaring av forbeholdene nevnt i § 13, gir ikke grunnlag for at krav om døgmulkt eller andre krav mot Selger.

Forventet byggestart er Q2 2026.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 30.05.2026. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- denne kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter

Prospektmaterialet er veiledende. Selger forbeholder seg retten til å bestemme materialvalg og utvendig fargevalg på bygningene samt endelig utforming av utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygninger og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i Seksjonens bruksareal.

Det tas videre forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjenning fra oppstart og frem til overlevering eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, jf. også leveransebeskrivelsen. Slike endringer/justeringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt

standard og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser eller noen form for kompensasjon fra Selger.

Undertegnede er kjent med, og har akseptert, de forbehold Selger har tatt i nærværende kontrakt og øvrige kontraktsdokumenter.

Prosjektet No68 planlegges seksjonert, slik at hver enkelt leilighet på eiendommen vil utgjøre en seksjon i et eierseksjonssameie. Selger tar forbehold om at prosjektet og eiendommen tillates seksjonert og at seksjoneringen tinglyses.

Fremlagte seksjoneringsdokumenter er foreløpige utkast av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Dokumentene skal oppfattes som overordnede utkast, og kan bli gjenstand for endringer i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, herunder som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsssøknad, fradelinger og grensejusteringer, endret organisering, naboettslige forhold mv. Selger tar uttrykkelig forbehold om at det kan forekomme endringer i hvordan prosjektet, eiendommen og seksjonene blir oppdelt, størrelsen på sameiet, antallet eierseksjoner, seksjonsbrøkene, seksjonsgrensene og organisering av fellesareal (parkerings- og utomhusarealer).

Endelige seksjoneringsdokumentasjon vil tilgjengeliggjøres for kjøper så snart seksjoneringen tillatt og tinglyst.

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse servitutter og heftelser på eiendommen og de enkelte seksjonene som er nødvendige for at seksjoneringen skal tillates og/eller tinglyses, eller for å sikre hver seksjon grunnleggende rettigheter til sin seksjon (eksempelvis adkomst, rett til teknisk infrastruktur mv.).

For øvrig vises til de forbehold som fremgår av prospektet og salgsmaterialet.

16

DIVERSE

Leilighetens grenser er gitt og er endelig. BRA-i kan variere med +/- 5 % på grunn av tykkelser av isolasjon/rørgjennomføringer og lydvegger, dette gir ikke rett til prisavslag. Forbehold om mulige feil ved tegningsmaterialet og beskrivelse. Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig.

Det tas forbehold om mindre justering av størrelse av enhetene. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, i forbindelse med nye isoleringskrav, plassering og størrelse på trappegang etc., mindre endring av boligens areal eller liknende. Dersom den endelige godkjenningen for tiltaket slik det er beskrevet ikke blir gitt, kan utbygger velge å fratruke avtalen uten videre. Kjøper vil i så tilfelle få tilbakebetalt ev. innbetalt forskudd.

Vedlagte kontraktsdokument som forutsettes gjennomgått før bud gis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.. Det forutsettes at kjøper tinglyses i kjøpers navn, hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av kjøpet, må det tas forbehold om dette i midlertidig kjøpsavtale/ bud. Dersom en klage fører frem hos Fylkesmannen, vil utbygger forbeholde seg retten til å omprosjekttere boligene og partene vil da erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under inngått kjøpsavtale

(terminere). Kjøper vil da få tilbakebetalt forskudd sammen med opptjente renter. Ut over dette skal ingen av eller annet overfor den annen part.

Utomhusplanen er utarbeidet i forbindelse med gitt rammetillatelse og seksjonering av eiendommen. Alle bilder og tegninger i salgsoppgaven er kun å anse som antatt illustrasjoner av prosjektet.

Selger forbeholder seg retten til, uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte boliger.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

17

SIGNATUR

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtagelse og signere overtagelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Sted/dato: Henrik Ibsens gate 100 / Signeres elektronisk med Bank-ID

Kjøper:

Selger:

.....
CHRISTIANIA BOLIG LØKKA AS