

# KJØPEKONTRAKT

## BOLIG UNDER OPPFØRING

EIERSEKSJON Inr. <alpha>

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Clemenskvarialet Bolig AS  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 Oslo

Org nr: 924 988 894

Tlf: 22 36 60 20

heretter omtalt som "**Selger**", og

<bname/|>  
<loadcust 2><cvadr>  
<czipc> <ccity /w>  
<loadcust>

Fnr./Org.nr.  
<bofid/|>

Mobil: <ctele/m>, E-post: <ctele/e><loadcust>

heretter omtalt som "**Kjøper**",

I fellesskap omtalt som "Partene".

Partene har i dag inngått følgende avtale ("**Kjøpekontrakten**"):

### 1 BAKGRUNN

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av Kjøpekontrakten i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med andel tomt. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtalar med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43.
- 1.2 Selger er en av flere utbyggere av felt B8A i Bispevika, som i dag utgjør gnr. 234 bnr. 93 i Oslo kommune (heretter omtalt "**Clemenskvarialet**"). I forbindelse med utbyggingen kan det skje sammenføyinger og fradelinger slik at eiendommene som inngår i Clemenskvarialet har andre gårds- og bruksnumre. Eiendommene vil også bli seksjonert og det vil bli opprettet et eller flere eierseksjonssameier.  
  
Planlagt bebyggelse for Clemenskvarialet er til sammen ca. 24 000 kvm BRA over bakken. Det er planlagt ca. 265 leiligheter og næring i deler av 1. og 2. etasje.
- 1.3 Hjemmelshaver til eiendommene gnr. 234 bnr. 93 er Clemenskvarialet FBK AS org. nr. 918 274 804.
- 1.4 Adresse, endelige gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer tildeles på et senere tidspunkt, i takt med utbyggingen av felt B8A.

## 2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet <alpha>, i <flrs>. etasje , oppgang i Clemenskvartalet. samt ideell andel av eierseksjonssameiets fellesareal.
- 2.2 Tomten (felt B8A) er ikke ferdig arrondert og organisert ref. pkt. 1.2 og 19.2. I kjelleretasjen, heretter omtalt som "**Kjellereiendommen**", vil diverse fellesarealer, fellesfunksjoner, boder, p-plasser mv. bli etablert. Ved ferdigstilling av Clemenskvartalet vil antagelig deler av Kjellereiendommen inngå i Clemenskvartalet og deler av Kjellereiendommen fradeles som en egen anleggseiendom som også vil strekke seg under, og betjene andre eiendommer i Bispevika Syd (felt B8B, B6B og B9). 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 Clemenskvartalet. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og Kjellereiendommen som Selger anser som mest hensiktsmessig. Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad 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. 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. Det medfølger 1 bod pr. leilighet. Råderetten over boden vil defineres av valgt organiseringsform for Kjellereiendommen ref. pkt. 2.2 og 19.2. 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 etter dette punkt 2, er heretter omtalt som "**Eiendommen**".

## 3 MEGLER

- 3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av Selger, heretter også omtalt som "**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 07.10.2020, siste rev 11.10.2022
- 4.3 Plantegning 1:100
- 4.4 Etasjeplan, datert 28.09.2021
- 4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert 15.03.2021
- 4.6 Foreløpig kjellerplan, datert 26.02.2020/04.05.2021
- 4.7 Salgsoppgave, datert 12.08.2020, siste rev 19.04.2022
- 4.8 Foreløpige sameievedtekter datert 10.08.2020
- 4.9 Situasjonsplan, datert 02.12.2019
- 4.10 Foreløpig utomhusplan gårdsrom og tak, datert 27.02.2020
- 4.11 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, tilvalg, 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-4826, vedtatt 12.11.2014, med reguleringskart datert 08.12.2020. Reguleringsbestemmelser S-4880
- 5.2 Rammetillatelse datert 11.05.2020 med tillatelse til endring datert 10.07.2020 og 01.07.2021.
- 5.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 234 bnr. 93 datert 28.09.2021.

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 <opric> Kroner: med bokstaver 00/100.

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

* Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi kr <oavgr>	Kr	<odoca>
*Tinglysingsgebyr for panterettsdokument	Kr	585,-
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	585,-
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 585,00\* 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 når garanti i stilt i samsvar med punkt 10.3, jf. buofl. § 12	Kr	<=<opric>*0,1>,-
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse	Kr	<=<opric>*0,9>,-

- 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 til 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. <ocliacc> med KID <okidb> 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.
- 7.7 Det anbefales at betaling overføres fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## **8 MISLIGHOLD**

- 8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.
- 8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne Kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusive tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmeloverføringen av Eiendommen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til Kjøpekontrakten.
- 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 rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta deknings salg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter Kjøpekontrakten 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, vedtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 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, 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 § 23, 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 Clemenskvartalet kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearrondingen 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/grunninvesteringsslån 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 2. ledd. Beløpet økes ved overtakelse 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 Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet 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 HEFTELSER**

- 11.1 Eiendommen overdras til Kjøper fri for panteheftelser.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for gnr. 234 bnr. 93 datert 28.09.21 og har gjort seg kjent med disse, jf. pkt. 5, vedlegg 5.3. Kjøper er gjort kjent med følgende tinglyste servitutter og overtar disse slik de fremgår av grunnboken:

- Bestemmelse om allmennhetens tilgang til ferdsel og opphold på felt T4. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommunen. Doknr. 924904, tinglyst 07.10.2015 på gnr. 234 bnr. 93.

- 11.2 Kjøper er gjort oppmerksom på at det på Eiendommen kan eller vil bli tinglyst:
- Grunneiererklæring vedrørende utbedring av skade på vei som følge av garasjeanlegg som vil strekke seg under Rostockgata mot vest og gaten mellom Clemenskvartalet og naboeiendommen B8B mot syd.
  - Eksklusive bruksretter i favør av andre eiendommer i Clemenskvartalet.

- Vedlikeholdsplikt for brygge på Bispekilens sydside. Sameiet vil være eier av bryggen og trapp og må ta ansvar for alt vedlikehold og nødvendig sikring av disse arealene. Allmenheten skal ha full tilgang og rett til å bruke bryggen på lik linje med eierne.
- Skilting på fasaden til fordel for en eventuell anleggseiendom i kjelleretasjene.
- Drift og instillasjon av antenner/teknisk anlegg på tak.

Det kan for øvrig bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst, kostnadsdeling 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 (inkl. kostnadsdeling) mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i felt B8A (Clemenskvarialet) 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 Clemenskvarialet. 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 på tidspunkt for signering av Kjøpekontrakten å kunne ferdigstilles i løpet av 1. kvartal 2023 for byggetrinn I (oppgang 1-5) og 2./3. kvartal 2023 for byggetrinn II (oppgang 6-10), uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Overlevering vil kunne skje både tidligere og senere enn antatt tidsrom for ferdigstillelse.

Ca. 10 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om endelig overleveringstidspunkt (**Overtakelse**). Overlevering kan ikke finne sted tidligere enn 4. kvartal 2022.

- 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 forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

### **15 OVERTAKELSE**

- 15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Overlevering av fellesarealer vil skje etappevis i takt med utbygging av Clemenskvartalet. Kjøper har 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 Overlevering av fellesarealer vil skje etappevis i takt med utbygging av Clemenskvartalet. Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiets styre overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakten 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 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 varslet på den måte som fremgår av 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 Clemenskvartalet 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 byggarbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på felles utearealer 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 befarings, 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, jf. punkt 15.10 ovenfor,
  - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr, og



- 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 overtagelse 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. 15.10 og 16.4. Ved ettårsbefaringen skal Selger føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen.
- 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 av området vil skje. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg 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.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no), <http://www.vegvesen.no/Ferdigprosjekt/Bjorvika> og [www.haveiendom.no](http://www.haveiendom.no).

Bjørvika Infrastruktur AS er ansvarlig for utførelse gater og allmenninger i Bispevika Syd. Bispekilen sammenfører gater, fortau og bygninger og får en god landskapsmessig utforming. Rostockgata vil i likhet med Operagata (fra Rostockgata til Stasjonsallmenningen) opparbeides med fokus på myke trafikanter. Det vil bli begrenset trafikk i Rostockgata. Det foreligger per dags dato i ikke rammetillatelse for gater og allmenninger. Prosjekteringen er ikke ferdigstilt og kan påvirke tilgrensede områder. Selger forbeholder seg retten mot endringer i forhold til det som er vist i visualiseringer.

Kjøper er kjent med at Kjellereiendommen vil betjene feltene B8B, B6B og B9 i tillegg til Clemenskvarialet (B8A). Ved innflytting av Clemenskvarialet vil deler av Kjellereiendommen under Clemenskvarialet (B8A) være ferdigstilt, mens Kjellereiendommen i sin helhet vil ferdigstilles i takt med bebyggelsen over bakken av de nevnte feltene.

- 18.2 Eventuell transport av Kjøpekontrakten for forbruker før ferdigstilling av Eiendommen skal godkjennes av Selger, som kan nekte transport på fritt grunnlag. Det er uansett en forutsetning for Selgers samtykke til transport at Selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. 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 dekke hele Selgers økonomiske tap.

## 19 FORBEHOLD

- 19.1 Selgers forbehold om igangsetting er hevet og byggearbeidene er igangsatt.
- 19.2 Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av felt B8A (Clemenskvarialet) ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert på felt B8A (Clemenskvarialet) eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg retten til å dele opp felt B8A (Clemenskvarialet) i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnummer både over og under bakken (inkludert Kjellereiendommen) og eventuelle uteeiendommer, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor felt B8A (Clemenskvarialet) 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, en storhandel fører til endring boligmiksen e.l). 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.

Selger forbeholder seg retten til å selge deler av prosjektet/enkelte oppganger i Clemenskvarialet separat. Blir et slikt salg gjennomført vil de solgte delene bli eget/egne sameier/gnr., bnr. med mulige sambruksarealer mellom sameiene.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av Kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egne matrikkelenheter, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, veforeninger 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.

For kjøpere med rett til parkeringsplass/er vil kjøpesummen for p-plass bero på meglerskonto inntil kjelleren er ferdig organisert og kjøper har fått rettsvern for sin/sine parkeringsplass/er.

- 19.3 Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten 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 er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Clemenskvarialet og det tas forbehold om endringer i dokumentene 4.2 – 4,9, Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter, jf. punkt 5.

- 19.6 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 eiendom, jf. punkt 2.3, 1. setning.

## **21 ETABLERING AV EIERSEKSJONSSAMEIE**

- 21.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier/seksjonseier i henhold til lov om eierseksjoner. 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 Kjøper er kjent med at eierseksjonssameiet kan få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i Kjellereiendommen, avhengig av valgt organisering av Kjellereiendommen.
- 21.3 Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 40 - 43 per kvm BRA pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann kr. 12 per kvm BRA pr måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, og 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.
- 21.4 For eierseksjonssameiet er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.8. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinært årsmøte, og vil bl.a. endre vedtektene i samsvar med eventuelle endringer i eierseksjonslovgivningen forut for ekstraordinært årsmøte. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte ca. 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til eierseksjonssameiet. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner. Kjøpere av de solgte seksjonene har rett til å stemme på ekstraordinært årsmøte selv om overtagelse ikke er gjennomført.
- 21.5 For at eierseksjonssameiet 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 årsmøtet som avholdes i forbindelse med overtagelse av boligseksjonene.
- 21.6 Kjøper er kjent med at de andre seksjonseierne har lovfestet panterrett i Eiendommen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. I henhold til ny eierseksjonsloven § 31 tilsvarer panteretten 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden.
- 21.7 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for eierseksjonssameiets fellesarealer innenfor det aktuelle byggetrinn. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider

som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

- 21.8 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.7 utføres, skal det mellom styret og Selger 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/eierseksjonssameier som blir etablert i Bispevika/Bjørvika. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne 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/eierseksjonssameie 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 dette medfører meget redusert tilgjengelighet for Kjøper. Besøk på byggeplassen frem til forhåndsbefaring og Overtakelse skal derfor avtales særskilt med Selger/Megler. Selgers representant skal være tilstede.

## **24 E-POSTKOMMUNIKASJON**

- 24.1 Partene er enige om at e-postkommunikasjon 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 er enige om at den utgjør den fullstendige avtale mellom Partene. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i Kjøpekontrakten 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 Clemenskvartalet Bolig AS  
Lars Holm  
Iht. fullmakt

---

<loadcust 2:0><cname>

---

<loadcust 2:1><cname>