

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

EIERSEKSJON Innr. <alpha>

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Nora Stensparken AS
Dronning Eufemias gate 10
0191 Oslo

Org nr: 929 382 102

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 avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43.
- 1.2 Selger er utbygger av prosjektet NORA Bolig, som i dag utgjør gnr. 214 bnr. 481, i Oslo kommune, heretter omtalt som Eiendommen. I forbindelse med utbyggingen kan det skje sammenføyinger og fradelinger slik at Eiendommen (og Kjellereiendommen jf. pkt. 2.2) får andre gårds- og bruksnumre. Det vil også bli gjennomført seksjonering, og opprettet ett eller flere eierseksjonssameier.

Planlagt bebyggelse for Eiendommen er på til sammen ca. 20 000 kvm BRA. Det er planlagt ca. 165 leiligheter, samt næring i deler av kjeller, 1. etasje/gateplan langs Pilestredet/Sporveisgata og 2. etasje.
- 1.3 Hjemmelshaver til gnr. 214 bnr. 481 er Pilestredet 75 C AS, som er 100 % eiet av KLP Eiendom Oslo Holding AS.
- 1.4 Adresse er tildelt iht. adressevedtak fra Plan- og bygningsetaten datert 06.02.2024, endelige gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer tildeles på et senere tidspunkt, i takt med utbyggingen.

2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet <alpha> i <oflrs>. etasje, i Eiendommen, samt ideell andel av eierseksjonssameiets fellesareal.
- 2.2 Prosjektet og tomtearealer er ikke ferdig arrondert og organisert ref. pkt. 1.2 og 19.2. I 1.etasje/u. etasje og kjelleretasjene, heretter omtalt som "**Kjellereiendommen**", vil blant annet diverse fellesarealer, fellesfunksjoner, varelevering, næring, boder, sykkelparkering, p-plasser mv. bli etablert. Ved ferdigstilling av prosjektet vil antagelig deler av Kjellereiendommen inngå i Eiendommen i form av en eller flere næringsseksjoner. Det tas forbehold om at hele eller deler av Kjellereiendommen opprettes som egen anleggseiendom med fellesfunksjoner for både bolig- og næringsdelen av prosjektet.
- Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av Eiendommen, Kjellereiendommen og prosjektet NORA Bolig 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 kjøpesum, jf. Punkt 6.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta seksjonering og eventuelt etterfølgende reseksjonering av eierseksjonssameiet for blant annet å opprette eventuelle tilleggsdeler til den enkelte seksjon (f.eks. eksklusivt utomhusareal og boder), foreta enkelte justeringer av fellesarealene dersom dette er hensiktsmessig, eller gjøre andre nødvendige justeringer. Kjøper forplikter seg til å samtykke i reseksjonering i den grad Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt kjøpesum, jf. Punkt 6.
- 2.3 Boder og parkeringsplasser til boligene plasseres i Kjellereiendommen. Det medfølger 1 bod pr. leilighet. Råderetten over boden sikres gjennom valgt organiseringsform for Kjellereiendommen ref. pkt. 2.2 og 19.2. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av bod.

Hva angår parkeringsplass gjelder følgende:

[Stryk det som ikke passer]

A) Det medfølger ikke parkeringsplass.

B) Kjøper har ervervet eksklusiv rett til parkeringsplass, som nærmere regulert i egen bekreftelse inntatt som dokument 4.11, jf. punkt 4. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av eventuelle parkeringsplasser.

- 2.4 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2, er heretter omtalt som «Boligen».

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 med romskjema
4.3 Leveransebeskrivelse integrert hybel datert 21.08.26(Gjelder kun der hybelløsning er bestilt ved kjøp.)

- 4.4 Plantegning 1:100, datert 06.02.2026 rev. 09.02.2026 (eget vedlegg)
- 4.5 Etasjeplan, datert 26.03.2025 rev. 12.12.2025 og 03.03.2026
- 4.6 Fasade- og snitt tegninger, datert 02.09.2024
- 4.7 Foreløpig kjellerplan, datert 27.08.2024
- 4.8 Salgsoppgave, datert 28.05.2026 rev 24.08.2026
- 4.9 Foreløpige sameievedtekter og utkast til budsjett, datert utkast februar 2026 / 13.02.2026
- 4.10 Situasjonsplan, datert 25.02.2026
- 4.11 Foreløpig utomhusplan gårdsrom og tak, datert 08.04.2025
- 4.12 [Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er med tegningsunderlag]

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Er det motstrid mellom bestemmelser i den enkelte dokumentgruppen nevnt ovenfor, går spesielle bestemmelser foran generelle bestemmelser, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D presentasjoner, VR-modell, boligvelger, 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 offentlige dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er å anse som en del av Kjøpekontrakten.

- 5.1 Reguleringsbestemmelser S-5107, vedtatt 16.12.2020, med reguleringskart datert 02.12.2025.
- 5.2 Rammetillatelse datert 26.06.2023.
- 5.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 214 bnr.481 datert 24.08.2026.
- 5.4 Adressevedtak datert 06.02.2024, med kart datert 02.01.2024

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	545,-
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	545,-
Sum omkostninger	Kr	

* Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Det tas også forbehold om endring på størrelse av dokumentavgiftsgrunnlag. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysning av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

- 6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 545,00* pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

- 6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret, jf. punkt 7.1.2

- 6.5 Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom Partene og senest samtidig med sluttoppgjøret. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.
- 6.6 Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til sameiet på 3 x fellesutgifter, stipulert til kr [...]. Startkapitalen faktureres av forretningsfører samtidig med første innbetaling av fellesutgifter.

7 BETALING

- 7.1 Kjøpesummen betales på følgende måte:

7.1.1 Forskudd iht. boligtype innbetales til Meglers klientkonto ved signatur av Kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12. Se liste under.	Kr	$\leq \text{opric} * 0,1$, -
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse	Kr	$\leq \text{opric} * 0,9$, -

Størrelsen på forskudd avhenger av størrelsen på kjøpt bolig. Følgende forskuddsbeløp er gjeldende for de ulike boligtypene;

2- roms	NOK 100.000
3- roms	NOK 200.000
4- roms	NOK 300.000

- 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, forutsatt at de overstiger et halvt rettsgebyr, jf. Eiendomsmeglingsforskriften §3-10 tredje ledd.
- 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 Alle betalinger bør betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

8 MISLIGHOLD

- 8.1 Dersom Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke er oppfylt til avtalt tid kan Selger etter bustadoppføringslova kapittel VII stanse arbeidet, kreve tilleggsvederlag, rente og erstatning for rentetap, heve avtalen og kreve erstatning
- 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 hjemmelsoverføringen 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 dekningsalg. 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 Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, kan Selger kreve tvangsfravikelse, jf. tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).
- 8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

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 og vederlaget i skjøtet så snart dette foreligger. Blancoskjøte aksepteres ikke.
- 9.2 Etter overtakelse skal Boligen 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 hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at opprettelsen av Kjellereiendommen, fradeling, sammenslåing eller annen tomtearrondering og den påfølgende seksjoneringen av Boligen 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 Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten stiller Selger en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse, straks etter at Selgers forbehold i 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 til 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

Eiendommen overdras til Kjøper fri for panteheftelser.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken, og de tinglyste heftelsene, for gnr. 214 bnr. 481 datert 24.08.2026 (heftelser som vil gjelde for Eiendommen/Kjellereiendommen når den er fradelt) og har gjort seg kjent med disse, jf. pkt. 5, vedlegg 5.3. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken.

- 11.1 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av erklæringer/bestemmelser på Eiendommen/Kjellereiendommen knyttet til gjennomføringen av prosjektet NORA Bolig. Kjøper aksepterer at Eiendommen/Kjellereiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det. Kjøper kan heller ikke motsette seg tinglysing av erklæringer/bestemmelser som er nødvendig for den videre utvikling av området/naboeiendommer.

Eksempler på erklæringer/avtaler osv. som vil eller kan bli tinglyst og eller vedtektsfestet er:

- Etablering, drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur (herunder både offentlige og private ledninger/traseer) til både Eiendommen/Kjellereiendommen og naboeiendommene. Dette omfatter også underjordisk kjørekulvert gjennom Eiendommen/Kjellereiendommen, inkludert rett til å forta bygnings- og terrengmessige inngrep som gir mulighet for adkomst til regulert kulvert via Eiendommen/Kjellereiendommen.
- Sameiet blir et kombinasjonsbygg med boliger og næring. Fellesarealer som betjener boligene, så som boligenes felles inngangspartier og trappeløp/heiser, anlegg for sykkelparkering med sykkelheis, takhager/takterrasser og utearealer i gårdsrom, vil være eksklusive for boligene. Tilsvarende gjelder for næringsseksjonen(e). Alle seksjonseierne har imidlertid uten vederlag rett til bruk av alle fellesarealer for nødvendig tilgang til tekniske anlegg og for brannadkomst/rømning. Alle seksjonseierne skal også ha rett til adkomst via garasjer til sportsboder, tekniske anlegg og for brannadkomst/rømning.
- Etablering, drift og vedlikehold av sambruksarealer, så som allment gatetun hvor boligenes renovasjon inngår, og som skal brukes av flere eiendommer. For slike arealer/tiltak vil brukerne ha rett/plikt til drift/vedlikehold og til å bidra med kostnadsdeling. Det kan for dette være aktuelt med pliktig medlemskap i et driftssameie eller en velforening (jf. punkt 22) dersom driften av slike arealer organiseres slik.
- Rett til vederlagsfri bruk av Eiendommens utomhusarealer for selger/selgers nærstående til nødvendig riggareal, evt. avstiving, spunting mv, i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og en mulig fremtidig utbygging av naboeiendommene, jf. også punkt 15.8.
- Krav om infrastrukturbidrag i henhold til utbyggingsavtale med Oslo kommune. Selger plikter å oppfylle kravene i utbyggingsavtalen/heftelsen, som skal slettes av Oslo Kommune så snart vilkårene er oppfylt.
- Erklæring/avtale om levering av fjernvarme (bolig og næring) og fjernkjøling (kun næringsarealer), samt etablering av trafostasjon for EI-kraft.
- Avtale med Oslo kommune om etablering og drift av gatevarmeanlegg/snøsmelting, også slik at Eiendommen og eierseksjonssameiet (evt. eierseksjonssameiene) har plikt til å drifte og vedlikeholde anlegget.
- At boligseksjonene ikke kan motsettes seg reseksjonering og ombygging av næringsseksjonene.

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper vil få tilbud om tilvalg/endringer innenfor gitte tidsfrister mot tillegg i Kjøpesummen. 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 uansett ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som medfører endringer av Selgers vederlag utover et beløp tilsvarende 15 % av Kjøpesummen. Kjøper har heller ikke rett til å kreve endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen
- 12.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig gjennom tilvalgsportal. 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 Boligen forventes på tidspunkt for signering av Kjøpekontrakten å kunne ferdigstilles fra 1. halvår 2028 for salgstrinn 2 og fra 2. kvartal for salgstrinn 1 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**).

Forutsatt at det foreligger brukstillatelse vil gjenstående utomhusarbeider og arbeid med næringsseksjonene og fellesarealer ikke være til hinder for at overtakelse gjennomføres. Slike gjenstående arbeider vil ikke utløse krav på dagmulkt.

- 13.2 Dersom Boligen 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 Boligen 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. Krav om fristforlengelse må kreves av Selger uten ugrunnet opphold.
- 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 Boligen er ferdigstilt 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. Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele Kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto, samt at evt. pantedokument(er) er kommet Megler i hende.
- 15.2 Overlevering av fellesarealer vil skje etappevis i takt med utbygging av NORA Bolig. 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).
- 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 forut for overtakelsesforretningen.
- 15.6 Boligen anses for ferdigstilt og overtatt 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 Boligen 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 Boligen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil utbyggingen av prosjektet er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til vederlagsfri bruk av, 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 felles utearealer og i området for øvrig etter Overtakelse.
- 15.9 Boligen står fra dato for Overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Boligens 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 Kjøper må skriftlig reklamere ovenfor Selger, i Selgers reklamasjonsportal, innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. buofl. § 30 (1). Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på overtakelsesforretning, må det skriftlig reklameres så snart som mulig, jf. buofl. § 30 (2). Det samme gjelder ved ettårsbefaring, jf. buofl. § 30 (3).
- 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) Sprekkdannelser 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, herunder oppfølging i henhold til FDV-dokumentasjon, 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 det vil forekomme byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv, redusert fremkommelighet med mer en periode etter overlevering. 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.
- 18.2 Ved videresalg av kjøpekontrakten skal Kjøper betale kr 50 000,- til Selger for merarbeidet. Det er en forutsetning for selgers samtykke til videresalg at ny kjøper opprettholder delinnbetalinger, overtar bestilte endringer og at selgers standard transportkontrakt benyttes. Det anbefales at prosjektets megler benyttes for videresalg av kontrakt. Selger kan stille visse andre betingelser for gjennomføring av transport. Transportkontrakt må være Selger i hende senest to måneder før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten. Ved videresalg/direkte overskjøting for profesjonelle, vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen to måneder før varslet overtagelse.

Kjøper gjøres oppmerksom på at han hefter for sitt kontraktsforhold inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget, nødvendige innbetalinger fra ny Kjøper foreligger og Selger har samtykket til transporten.

Alle som skal stå som eiere iht kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Ved hjemmelsendring til nærstående vil det påløpe et honorar på kr. 10 000,- inkl. mva. til megler som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte registrert samboer eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om regelendringer frem mot overtakelsen som gjør at endringer som nevnt ikke kan gjennomføres.

Enhver endring/transport krever selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag. Kjøper har ikke anledning til å motsette seg overskjøting av Boligen til seg, dersom endring/transport ikke er godkjent av selger.

- 18.3 Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.
- 18.4 Selger og Kjøper har ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal. Det samme gjelder marginale avvik på eventuell parkeringsplass.
- 18.5 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 Forbehold om realisering av prosjektet og kansellering av inngått kjøpekontrakt, som følge av manglende offentlige tillatelser eller nødvendig avklaring med entreprenør, er frafalt og prosjektet er igangsatt.

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i leveransebeskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Alle angivelser av produkt/modellnavn skal oppfattes som veiledende og kan erstattes av andre tilsvarende produkter/modeller.

- 19.2 Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av prosjektet ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjoner og eierseksjonssameier som vil bli etablert i prosjektet eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp prosjektet i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal 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.

Selger forbeholder seg retten til å selge deler av prosjektet/enkelte oppganger i prosjektet separat. Blir et slikt salg gjennomført kan det bli eget/egne sameie/r med mulige sambruksarealer mellom sameiene. Dersom et slikt salg gjennomføres vil deler av det som er rammesøkt kunne endre karakter.

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 til eksklusiv bruk, drift og vedlikehold for henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, hvilket i tilfellet vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter, seksjonering og/eller ved tinglysing av rettigheter. Alle seksjoner skal uansett ha vederlagsfri rett til rømning og/eller nødvendig adkomst til innvendige og utvendige tekniske anlegg og bruksarealer som er eksklusive for den enkelte seksjon over alle fellesarealer på Eiendommen.

For kjøpere med rett til parkeringsplass/er vil kjøpesummen for p-plass bero på meglerskonto, dersom selger ikke stiller garanti etter buofl. §47, inntil kjelleren er ferdig organisert og kjøper har fått rettsvern for sin rett til parkeringsplass/er.

- 19.3 Selger forbeholder seg retten til å bruke utearealer i tilknytning til næringsarealer til uteservering. Dette gjelder ikke for boligenes eksklusive gårdsrom.
- 19.4 Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Eiendommen og prosjektet NORA Bolig og det tas forbehold om endringer i dokumentene opplistet under pkt. 4.2 – 4.12. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter, jf. punkt 5.
- 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 opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger. Selger plikter på sin side 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. Kjøper har rett og plikt til å følge den til enhver tid gjeldende eierseksjonsloven, tinglyste seksjonering/avtaler/erklæringer 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 fastsettes av eierseksjonssameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge fra kr. 26 til 56 pr kvm BRA pr måned – ref. prislister. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, det er inngått kollektivavtale for bredbånd fra GlobalConnect "full fart 1000/1000 mbps 1000/1000 Mbps til kr 199 pr. mnd, og Kjøper bestiller selv TV pakke etter ønsker og behov fra leverandør utpekt av selger.
- 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 første overtakelse av bolig- eller næringsseksjon i eierseksjonssameiet, og vil bl.a. endre vedtektene for nødvendige tilpasninger i forbindelse med prosjektorganiseringen, og for øvrig 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 overtakelse 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 overtakelse av boligseksjonene. Avtale om data/fibernetts kan gjelde for inntil 60 måneder.
- 21.6 Kjøper er kjent med at de andre seksjonseierne har lovfestet panterett i Eiendommen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. I henhold til ny eierseksjonsloven § 31 tilsvares 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, kan 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 i området. 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/det enkelte eierseksjonssameie er som medlem av veiet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

23 E-POSTKOMMUNIKASJON

- 23.1 Partene er enige om at e-postkommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a. Kommunikasjon som vedrører tilvalg, skal skje gjennom tilvalgsportalen og eventuelle reklamasjoner gjennom reklamasjonsportal.

24 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 eller reflektert i Kjøpekontrakten med bilag, anses 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 blir signert digitalt med BankID. Kjøper får tilsendt et signert eksemplar pr. E-post etter at begge parter har signert.

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 Nora Stensparken AS
Christian Ekeli Iht. fullmakt

<loadcust 2:0><cname>

<loadcust 2:1><cname>