

# Elvehagen

**Oppdragsansvarlig**

Solli & Partnere AS / Carl Fredrik Solli

**Selger/Utbygger**

Semsveien Bolig AS

**Betegnelse**

Gnr. 15 Bnr. 18 og 44 i Asker kommune

**Forretningsfører**

USBL vil være forretningsfører for eierseksjonssameiet.

**Ligningsverdi**

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi.

**Reguleringsforhold**

Eiendommen er regulert til boligformål.

**Økonomi****Faste, løpende kostnader**

Felleskostnadene er stipulert til ca. kr.30,- pr. kvadratmeter pr. måned.

Felleskostnadene skal inkludere kabel-tv, snømåking, felles drift, forretningsførsel (USBL), renovasjon, bygningsforsikring, vaktmester og trappevask. Felleskostnadene er kun et estimat da de aktuelle avtalene på dette tidspunktet ikke er inngått og gebyrer er gjenstand for justering.

Forbruk av varmt tappevann og varme avregnes etter fordelingsnøkkel. Kostnaden kommer i tillegg til sameiets stipulerte fellesutgifter.

**Oppgjør****Depositum:**

Depositum tilsvarende 10 % av kjøpesum for forbrukere, og betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12 og eventuelt forskuddsgaranti etter buofl § 47. Depositum går over til å være forskudd som kan utbetales selger mot at selger stiller tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47. Dersom selvskyldnergaranti ikke etableres vil oppgjør med selger først finne sted etter at kjøper har fått tinglyst hjemmel.

Selger har likevel ingen plikt til å stille forskuddsgaranti i tilfeller hvor hjemmel til eiendommen kan overskjøtes til kjøper uten heftelser, før kjøpers forskuddsinnbetaling. Depositum innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garantier etter buofl §§ 12 og 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt garantiene er stilt. Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt depositum innen 30 dager fra bud/aksept, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Forskudd for profesjonelle kjøpere tilsvarer 20 % av kjøpesummen. Beløpet kan fritt disponeres av utbygger.

### **Sluttoppgjør:**

Sluttoppgjør/hovedoppgjør (rest kjøpesum og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest en uke før overtagelse.

### **Overskjøting og oppgjør:**

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/navne-endring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr. 15 000,- inkl. mva som innbetales meglers driftskonto. Utbyggers kjøpekontrakt som ligger vedlagt i salgsoppgaven er en forutsetning for å kjøpe leilighet i prosjektet Elvehagen. Utbygger har rett til selv å avgjøre om han vil godta eller avslå transport av kjøpekontrakter. Det økonomiske oppgjøret vil bli utført av meglerforetaket selv.

### **Finansiering**

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

### **Omkostninger**

Prosjektet selges etter faste priser.

Det er kjøpsomkostninger som kommer i tillegg til dette. Det er blant annet dokumentavgift til staten. Dette påregnes til 2,5% av boligens andel tomteverdi. Andel tomteverdi pr. enhet beregnes ut i fra BRA kvm. For å beregne dokumentavgift på de ulike leilighetene må man gange kr. 11.854,- med antall kvm BRA i leiligheten. 2,5% av dette beløpet er dokumentavgiften på leiligheten.

Oppstartsgebyr til sameie på ca. 3 x mnd. Fellesutgifter.

### **Planlagt overtagelse**

Overtagelse vil skje så leilighetene har ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette er anslått til å være ca 18 måneder etter byggestart. Byggestart vil skje når det er utstedt igangsettingstillatelse fra Asker kommune og Selger vedtar byggestart.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer i boligbyggelaget Usbl har fortrinnsrett etter ansiennitet i en tidsbegrenset periode før offisiell salgsstart. Fristen for å melde forkjøpsrett er 22. mars kl.10:00. Boliger kjøpt på fortrinnsrett vil være avklart før den offisielle salgsstarten 24.mars.

### **Solgt ihht bustadoppføringsloven**

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås.

Ved salg til profesjonell kjøper legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn med tilsvarende kontrakt. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

### **Garantier**

Det forutsettes stilt garantier til forbruker i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Selger skal stille entreprenørgaranti i henhold til buofl § 12 tilsvarende minst 3% av kjøpesummen i byggetiden og minst 5% av kjøpesummen i 5 år etter overlevering. Garanti etter § 12 stilles umiddelbart etter at selger har oppfylt forutsetningen om utstedt IG. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i henhold til Bustadoppføringslova § 47. I dette prosjektet skal selger stille §47 garanti.

## **Forsikring**

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

## **Budgivning**

Boligene selges til fastpris. Salgsstart er delt i to deler. De som er medlemmer av USBL får forkjøpsrett etter ansinitet. Fristen for å melde forkjøpsrett er onsdag 22. mars klokken 10:00. Salget starter fredag 24.mars klokken 09.00 for personer som ikke er medlem i USBL. Personlig oppmøte på vårt kontor går foran innsendte bud.

Alle bud/kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens hjemmeside for prosjektet, se på den enkelte bolig. Bud/kjøpetilbud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud/kjøpetilbud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler. Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med kjøpetilbud/budskjema.

Som budgiver hos Privatmegleren kan du kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført.

Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Budgiver som ikke blir kjøper, kan kreve kopi av anonymisert budjournal.

## **Lov om hvitvasking**

Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde ifra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner

# PILARES

## KJØPEKONTRAKT BOLIG UNDER OPPFØRING

---

---

### EIERSEKSJON - FORBRUKERKJØP

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Semsveien Bolig AS  
c/o Pilares Eiendom AS  
PB 269 Bragernes  
3001 Drammen

Org nr: 916 997 310

Tlf: 32 17 88 88  
Epost: post@pilares.no

**som Selger**

og

[Forbruker]

Fnr.:

Tlf :  
Mobil:  
E-post:

**som Kjøper.**

### 1 BAKGRUNN

1.1 Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av eierseksjon under oppføring.

Denne kjøpekontrakt er inngått under den forutsetning at Kjøper er å anse som forbruker, det vil si en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, jfr buofl § 2. Dersom denne kjøpsavtale er inngått med en fysisk kjøper som ikke kan anses for å være forbruker, reguleres avtaleforholdet av reglene i lov om avhending av fast eiendom. De bestemmelser i nærværende kontrakt som gir Kjøper rettigheter som følger av preseptorisk forbrukervernlovgivning, gjelder ikke dersom Kjøper ikke er å anse som forbruker.

For eksempel vil en fysisk person som i skattemessig sammenheng anses som næringsdrivende på grunn av eierskap i eiendom, ikke anses som forbruker. Enhver form for selskap er per definisjon ikke forbruker.

## UTKAST

Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, Bustadoppføringslova (buofl), av 13. juni 1997 nr 43. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.

- 1.2 Selger står som utbygger av eiendommen gnr.15 bnr.18 i Asker kommune. Planlagt bebyggelse vil totalt bestå av 35 leiligheter. Eiendommen vil bli seksjonert. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller endre boligsammensetningen (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles).
- 1.3 Hjemmelshaver til eiendommen er Semsveien Bolig AS
- 1.4 Gårds-, bruks- og seksjonsnummer, samt adresse tildeles senere.

## 2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet nr            i bygg            på gnr.15 bnr.18 i Asker kommune samt ideell andel av sameiets fellesareal.
- 2.2 Det blir etablert garasjeanlegg med 28 garasjeplasser.

Garasjeplass medfølger **ikke** i kjøpet, og må kjøpes separat.

Garasjeanlegget vil enten bli utskilt som eget gnr/bnr eller seksjon hvor sameierne som erverver garasjeplass får bruksrett til plass som sameiere i garasjen, eller tilknytning kan bli etablert på annen måte. Selger står fritt til å velge modell. Fordeling av driftskostnader tilknyttet garasjeanlegget avhenger av den organiseringsmodell som velges.

Selger disponerer de til enhver tid usolgte parkeringsplasser.

- 2.3 Det medfølger 1 sportsbod til hver leilighet. Denne seksjoneres som tilleggsdel til boligseksjonen, eventuelt etableres bodareal som seksjoneres som næringsareal hvor hver seksjonseier har hjemmel til en ideell andel, samt vedtektsfestet rett til bruk av en definert bod.
- 2.4 I de tilfeller hvor det med seksjonen medfølger balkong/terrasse eller uteplass på bakkeplan, vil dette bli seksjonert som del av bruksenheten eller som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Alle øvrige utomhusarealer/takflater m.v. skal i utgangspunktet være å regne som fellesareal i sameiet. Selger står imidlertid fritt til å gjøre justeringer i dette frem til overtagelse så lenge dette ikke vesentlig reduserer kvaliteten på leveransen tilknyttet den enkelte seksjon.

- 2.5 Den samlede ytelse som overdras Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

## 3 MEGLER

- 3.1 Privatmegleren Solli & Partnere v/Carl Fredrik Solli er valgt som Megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger og forfaller til betaling ved underskrift av Kjøpekontrakten. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

## 4 KONTRAKTSDOKUMENTER

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

- 4.1 Kjøpekontrakten.
- 4.2 Salgsprospekt med leveransebeskrivelse
- 4.3 Prisliste, datert.
- 4.4 Salgsinformasjon datert
- 4.5 Foreløpig forslag til sameievedtekter.

## UTKAST

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, planer, skisser og bilder i prospekt og foreløpig utomhusplan er av illustrativ karakter, og derfor kan vise bygningsvolumer, arealer og inneholder innredning og detaljer m.v. som ikke inngår i avtalen.

### 5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

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

- 5.1 Reguleringsbestemmelser, vedtatt med reguleringskart datert
- 5.2 Utskrift av grunnboken for eiendommen gnr. bnr. , datert
- 5.3 Rammetillatelse datert

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

### 6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

Kr Kroner: med bokstaver 00/100 inkl mva.

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

|                                                                  |    |     |
|------------------------------------------------------------------|----|-----|
| * Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomtekostnad/kjøpesum | Kr | ,00 |
| Tinglysingsgebyr for panterettsdokument med attest               | Kr | ,00 |
| * Tinglysingsgebyr for skjøte                                    | Kr | 00  |
| Sum omkostninger                                                 | Kr |     |

\* Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter.

- 6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr pr obligasjon i tinglysingsgebyr.
- 6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

### 7 BETALING

- 7.1 Kjøpesummen betales uoppfordret på følgende måte:

|                                                                                                                |    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| 10 % betales med grunnlag i faktura fra Megler som blir tilsendt når garanti er stilt i samsvar med buofl § 12 | Kr | ,00 |
| Resterende betales uoppfordret innen 5 dager før overtagelse                                                   | Kr | ,00 |

## UTKAST

- 7.2 Kjøpers innbetaling av de første 10% 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. Påløpte renter tilfaller Kjøper frem til skjøte er tinglyst på Kjøper, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl § 47.
- 7.3 Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper, må Selger stille en selvskyldnargaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf buofl § 47), se pkt 10.4. Minst en tiendedel av vederlaget skal imidlertid stå igjen på klientkonto frem til overtagelsen jf buofl. § 47, 1.ledd c.
- 7.4 Privatmegleren Solli & Partnere v/Carl Fredrik Solli er valgt som oppgjørsmegler for prosjektet. Begge parter gir Megler fullmakt til å foreta oppgjør.
- 7.5 Alle innbetalinger skal skje til kontonr xxxx.xx.xxxxx i Nordea med melding:[adresse og oppdragsnummer] stilet til: Privatmegleren Solli & Partnere v/Carl Fredrik Solli
- 7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto eller på Meglers kontor.

## 8 MISLIGHOLD

- 8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.
- 8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til selger hvis kjøpesummen ikke er disponibel i sin helhet hos megler innen de frister som fremkommer av denne kontrakt. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusiv tilvalg og endringer, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmeloverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.
- 8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtagelse 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, og på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf tvangfullbyrdelseslovens § 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.



## UTKAST

### 9 TINGLYSING

- 9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige og senest i forbindelse med overtagelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler/oppgjørsmegler Privatmegleren Solli & Partnere v/Carl Fredrik Solli inntil tinglysning finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.
- 9.2 Etter overtagelse 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 meglers konto.
- 9.3 Selger er ikke ansvarlig for forsinkelser med overskjøting som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at fradeling/sammenføyning/seksjonering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Dersom evt fradeling og seksjonering av eiendommen ikke er gjennomført ved overtagelse, 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. Det gjøres oppmerksom på at utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietager til redusert pris, jf eierseksjonsloven kap. III. Dette er kjøpers risiko.

### 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 Obligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og skal slettes så snart oppgjør og overskjøting er gjennomført. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser.
- 10.3 Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten stiller Selger en garanti på 3 % av Kjøpesummen for tiden frem til overtagelse. Beløpet økes deretter til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtagelsen jf buofl § 12, 3 ledd. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av Kjøpesummen eller tilvalgsbestillinger før han har mottatt dokumentasjon for at selgeren har stilt sikkerhet, jf buofl § 12, siste ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 10.4 Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf pkt 7.3 og buofl § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper, og Kjøpers bank dersom innbetalingen er lånefinansiert. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

### 11 HEFTELSE

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

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert \_\_\_\_ og har gjort seg kjent med denne, jf pkt 5, vedlegg 5.2. Kjøper overtar de servitutter som er tinglyst på eiendommen, slik disse fremkommer av grunnboken:

Dagboks nr.

- 11.2 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet, samt tidligere og videre utbygging. Det vil i denne forbindelse bl.a. kunne bli tinglyst nødvendige erklæringer om adkomst, herunder drift- og vedlikeholdsansvar, vann og avløp etc. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

### 12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Avhengig av byggarbeidenes fremdrift, kan den enkelte kjøper få mulighet til å variere standarden på sin bolig. Det vil bli utarbeidet en tilvalgsliste for prosjektet. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggarbeidene.
- 12.2 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen, jfr buofl § 9, tredje ledd. Selger står fritt til å velge å akseptere slike tilleggsbestillinger.
- 12.3 Kjøper oppfordres til å avtale tilleggs- og endringsbestillinger direkte med utførende entreprenør, idet dette vil gi Kjøper bedre prismessige vilkår for tilvalg/endringer. Dersom tilvalg og endringer bestilles via Selger, vil det tilkomme et påslag på 15 % på de priser som ellers tilbys fra entreprenøren. Dette for å dekke Selgers administrasjon, ansvar og risiko for tilleggsleveransen.
- Tilleggs- og endringsarbeider vil faktureres direkte fra entreprenør etter hvert som arbeidet utføres. Det vil stilles garanti etter buofl § 47 for betalingskrav som er å anse som forskudd.
- 12.4 Alle tilleggs- og endringsbestillinger skal samtidig orienteres skriftlig til Selger. Selger må da uten opphold varsle Kjøper om eventuelt krav på fristforlengelse på grunn av tillegget/endringen.
- 12.5 Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf buofl § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf pkt 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.
- 12.6 Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. som ikke reduserer Eiendommens kvalitet og verdi, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.
- 12.7 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 Selger tar sikte på ferdigstillelse i løpet av 1. kvartal 2019
- Ca 3 måneder før ferdigstillelse vil Selger varsle Kjøper om når overtagelse kan antas å finne sted. Ingen av de to her nevnte tidspunkter er å anse som avtalt overtagelsestidspunkt ihht buofl § 10, første ledd.
- 13.2 Tidspunkt for overtagelse varsles skriftlig av Selger senest 6 uker før overlevering. Det tidspunkt som i dette varselet angis er å anse som avtalt overtagelsestidspunkt.
- 13.3 Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering til avtalt overtagelsestidspunkt IHHT PKT 13.2 og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt 13.4 og 13.5, 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.
- 13.4 Dersom Selger oversitter avtalte tidsfrister gjelder bestemmelsene i bustadoppføringsloven § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning.

## UTKAST

Selger kan kreve overtakelsestidspunktet utsatt dersom

- forbrukeren krever endringer eller tilleggsarbeider
- arbeidet blir forsinket fordi Kjøper eller noen Kjøper har ansvaret for, ikke medvirker i overensstemmelse med avtalen, eller arbeidet blir forsinket på grunn av andre omstendigheter som Kjøper svarer for
- arbeidet blir forsinket på grunn av en hindring utenfor entreprenørens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at Selger kunne ha regnet med hindringen på avtaletiden, eller at Selger skal unngå eller overvinne følgene av hindringen.

For øvrig gjelder bustadoppføringslova § 11 i sin helhet.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville virke urimelig, jf bustadoppføringsloven § 23.

Selger har krav på dekning av merkostnader som skyldes forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

### 14 FORHÅNDSBEFARING

- 14.1 Samtidig med varsel om overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres. Denne vil finne sted normalt ca 2 uker før overtakelse.

### 15 OVERTAGELSE

- 15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen og fellesarealer, innvendig og utvendig) samt midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtagelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtagelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.
- 15.2 Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på ekstraordinært sameiemøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtagelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtagelsesforretning for de enkelte seksjoner.
- 15.3 Under overtagelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (hhv sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (hhv fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtagelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtagelsen.
- 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 tilbakehold/deponering som er kjent på overtagelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtagelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt/deponert.
- 15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto utleveres nøkler til Eiendommen ved overtagelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.6 Eiendommen anses for overtatt på dato for overtagelsesforretning dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er behørig varslet, jf buofl § 15,

## UTKAST

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 samtlige bygninger og utearealer i tilknytning til utbyggingen er ferdigstilt, har Selger og/eller andre 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 kunne finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget og i området etter overtagelse.
- 15.9 Risikoen for eiendommen går over på kjøper ved overtagelse. Eiendommens utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtagelse.
- 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 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, men Kjøper er kjent med at denne ikke vil foreligge før lang tid etter overtagelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangel- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

## 16 REKLAMASJON

- 16.1 Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangler som er eller burde være synlige ved overtagelse. Kjøper må skriftlig reklamere innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangler som ikke er eller burde vært oppdaget ved overtagelse.
- 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
  - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr
  - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse 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 Boligen 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.
- En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtagelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl § 30.
- 16.6 Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan likevel være tapt etter foreldelseslovens regler.

## 17 ETTÅRSBEFARING

## UTKAST

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

### 18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 18.2 Videre salg av denne kontraktsposisjon aksepteres på følgende vilkår;

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 tilvalgsbestillinger. 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 overtagelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det anbefales at Privatmegleren Solli & Partnere v/Carl Fredrik Solli forestår videre salget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 50.000,- til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan bare avslås med saklig grunn. Det er en forutsetning for videre salg at Selgers transportkontrakt benyttes. 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.

- 18.4 Kjøper kan avbestille boligen inntil overtagelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse.

### 19 FORBEHOLD

- 19.1 Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 01.01.2018 dersom ikke tilstrekkelig antall boliger er solgt, samt at selgers styre har besluttet byggestart. Videre kan Selger kansellere dersom igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen ikke gis innen samme frist. Selger skal skriftlig meddele Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig. Dersom kansellering ikke har skjedd innen 31.12.2017 kl. 23.59, anses forbeholdet bortfalt og Kjøpekontrakten er endelig. Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt innbetalt Kjøpesum inkludert renter. For øvrig kan ikke Kjøper fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen.

### 20 FORSIKRING

- 20.1 Eiendommen holdes fullverdig forsikret av Selger fra byggestart og frem til overtagelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jfr. 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 skadeerstatningen 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. Denne forsikring må ha dekning for innbo og løsøre som oppbevares i bod og fellesareal på annen manns eiendom, jf punkt 2.3, 1. setning.

## UTKAST

### 21 ETABLERING AV SAMEIE

- 21.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.
- 21.2 Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Det påhviler alle eiere felles solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealer.
- 21.3 For sameiet er det utarbeidet forslag til vedtekter. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinært sameiermøte forutsatt at det ikke er vesentlige endringer som påvirker Kjøper. Selger innkaller til ekstraordinært sameiermøte ca 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner. For øvrig vil kjøpere av de solgte seksjoner kunne stemme selv om de på tidspunktet for møtet ikke er blitt formell eier av sin seksjon.
- 21.4 For at sameiet skal være i drift ved overtagelsen vil Selger engasjere bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for sameiet og for sameiets regning.
- 21.5 Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.
- 21.6 Etter at sameiet er etablert, skal Selger innkalle styret til overtagelsesforretning for sameiets fellesarealer. 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.
- 21.7 Selger forbeholder seg retten til å etablere et eller flere sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte sameier i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- 21.8 Dersom det blir flere enn ett sameie vil hvert enkelt fremtidig byggetrinn eller salgstrinn bli et sameie. Sameiet etableres som egen eiendom med eget bruksnummer. I slike tilfelle blir det etablert gjennomgående bestemmelser, tinglyst på de enkelte byggetrinn om felles rettigheter og plikter mht bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak. Kjøper aksepterer dette og kan ikke fremme krav mot Selger pga dette.
- 21.9 Dersom det opprettes mer enn ett sameie kan det tinglyses erklæringer som gir andre sameiere adkomst- og bruksrett til gangveiene og lekeområder på øvrige boligsameiers eiendom. Det vil også bli tinglyst bruksrettigheter til boder og parkeringsplasser i garasjekjeller som flere sameier vil eie i fellesskap.

### 22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

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

### 23 E-POST KOMMUNIKASJON

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

## UTKAST

### 24 TVISTER

- 24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf pkt 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, m.v som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.
- 24.2 Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

\*\*\*\*\*

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

sted, den

Selger:

Kjøper:

---

For Semsveien Bolig AS  
jf fullmakt/firmaattest



# PILARES

## KJØPEKONTRAKT BOLIG UNDER OPPFØRING

---

---

### EIERSEKSJON – SALG MELLOM PROFESJONELLE PARTER

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Semsveien boliAS  
c/o Pilares Eiendom AS  
PB 269 Bragernes  
3001 Drammen

Org nr: 915156517

Tlf: 32 17 88 88  
Epost: post@pilares.no

**som Selger**

og

[kjøper]

Fnr./Org.nr:

Tlf :  
Mobil:  
E-post:

**som Kjøper.**

#### 1 BAKGRUNN

1.1 Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon under oppføring.

Idet Kjøper ikke er å anse som forbruker er avtaleforholdet regulert av Lov om avhending av fast eiendom (avhl) av 3. juli 1992 nr 93. Kjøper tilkommer ingen av forbrukervernreglene i bustadoppføringslova, med mindre annet spesielt fremkommer i denne avtale. Eventuelle opplysninger i prospekt og annen salgsmateriale som fremhever forbrukervernsregler, gjelder ikke for den profesjonelle kjøper.

1.2 Selger står som utbygger av eiendommen gnr.15 bnr.18 og 44 i Asker kommune. Planlagt bebyggelse vil totalt bestå av 35 leiligheter. Eiendommen vil bli seksjonert. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller endre boligsammensetningen (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles).

## UTKAST

1.3 Hjemmelshaver til eiendommen er: Semsveien Bolig AS

1.4 Gårds-, bruks- og seksjonsnummer, tildeles senere.

### 2 EIENDOMMEN

2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet nr            i bygg            på gnr. bnr. i Asker kommune samt ideell andel av sameiets fellesareal.

2.3 Det blir etablert garasjeanlegg med 28 garasjeplasser.

Garasjeplass medfølger ikke i kjøpet, og må kjøpes separat.

Garasjeanlegget vil enten bli utskilt som eget gnr/bnr eller seksjon hvor sameierne som erverver garasjeplass får bruksrett til plass som sameiere i garasjen, eller tilknytning kan bli etablert på annen måte. Selger står fritt til å velge modell. Fordeling av driftskostnader tilknyttet garasjeanlegget avhenger av den organiseringsmodell som velges.

Selger disponerer de til enhver tid usolgte parkeringsplasser.

2.4 Det medfølger 1 sportsbod til hver leilighet. Denne seksjoneres som tilleggsdel til boligseksjonen, eventuelt etableres bodareal som seksjoneres som næringsareal hvor hver seksjonseier har hjemmel til en ideell andel, samt vedtektsfestet rett til bruk av en definert bod.

2.5 I de tilfeller hvor det med seksjonen medfølger balkong/terrasse eller uteplass på bakkeplan, vil dette bli seksjonert som del av bruksenheten eller som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Alle øvrige utomhusarealer/takflater m.v. skal i utgangspunktet være å regne som fellesareal i sameiet. Selger står imidlertid fritt til å gjøre justeringer i dette frem til overtagelse så lenge dette ikke vesentlig reduserer kvaliteten på leveransen tilknyttet den enkelte seksjon.

2.6 Den samlede ytelse som overdras Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

### 3 MEGLER

3.1 Privatmegleren Solli & Partnere v/Carl Fredrik Solli er valgt som Megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger og forfaller til betaling ved underskrift av Kjøpekontrakten. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

### 4 KONTRAKTSDOKUMENTER

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

- 4.1 Kjøpekontrakten.
- 4.2 Salgsprospekt med leveransebeskrivelse
- 4.3 Prisliste, datert.
- 4.4 Salgsinformasjon datert
- 4.5 Foreløpig forslag til sameievedtekter.

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. Informasjon i prospekt og andre dokumenter som viser til bustadoppføringslovas regler, gjelder ikke i dette avtaleforholdet.

## UTKAST

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, planer, skisser og bilder i prospekt og foreløpig utomhusplan er av illustrativ karakter, og derfor kan vise bygningsvolumer, arealer og inneholder innredning og detaljer m.v. som ikke inngår i avtalen.

### 5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

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

- 5.1 Reguleringsbestemmelser, vedtatt med reguleringskart datert
- 5.2 Utskrift av grunnboken for eiendommen gnr. bnr. , datert
- 5.3 Rammetillatelse datert

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

### 6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

Kr                      Kroner: med bokstaver 00/100 inkl mva.

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

|                                                               |    |     |
|---------------------------------------------------------------|----|-----|
| * Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteknad/kjøpesum | Kr | ,00 |
| Tinglysingsgebyr for panterettsdokument med attest            | Kr | ,00 |
| * Tinglysingsgebyr for skjøte                                 | Kr | 00  |
| Sum omkostninger                                              | Kr |     |

- \* Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter.

- 6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 724,5 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 Kjøper og Selger. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

### 7 BETALING

- 7.1 Kjøpesummen betales uoppfordret på følgende måte:

|                                                                                         |    |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| 20 % betales med grunnlag i faktura fra Megler som blir tilsendt ved kontraktsinngåelse | Kr | ,00 |
| Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00 dagen før overtagelse                     | Kr | ,00 |

- 7.2 Kjøpers innbetaling av 20% 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. Påløpte renter tilfaller Kjøper frem til skjøte er tinglyst på Kjøper.
- 7.3 Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper, må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger.

## UTKAST

- 7.4 Privatmegleren Solli & Partnere v/Carl Fredrik Solli er valgt som oppgjørsmegler for prosjektet. Begge parter gir Megler fullmakt til å foreta oppgjør.
- 7.5 Alle innbetalinger skal skje til kontonr xxxx.xx.xxxxx i Nordea med melding:[adresse og oppdragsnummer] stilet til: Solli & Partnere v/Carl Fredrik Solli
- 7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto eller på Meglers kontor.

## 8 MISLIGHOLD

- 8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.
- 8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til selger hvis kjøpesummen ikke er disponibel i sin helhet hos megler innen de frister som fremkommer av denne kontrakt. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusiv tilvalg og endringer, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.
- 8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle hvor Kjøper har utvist vesentlig mislighold rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtagelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf avhl § 5-3, 4. ledd.
- 8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf tvangfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).
- 8.5 Ved selgers mislighold gjelder bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 4.

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

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf avhl § 4-1 flg.

Ved mangler kan kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf avhl § 4-8 flg.

## 9 TINGLYSING

- 9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige og senest i forbindelse med overtagelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler/oppgjørsmegler Solli & Partnere v/Carl Fredrik Solli 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 overtagelse 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 meglers konto.
- 9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 22, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.
- 9.4 Selger er ikke ansvarlig for forsinkelser med overskjøting som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at fradelingen/sammenføyningen av

## UTKAST

tomteparsellene og den påfølgende seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen, fradeling og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtagelse, 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. Det gjøres oppmerksom på at utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietager til redusert pris, jf eierseksjonsloven kap. III. Dette er kjøpers risiko.

### 10 SIKKERHET

- 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 Obligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før obligasjonen er tinglyst.
- 10.3 Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøttet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper, og Kjøpers bank dersom innbetalingen er lånefinansiert. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

### 11 HEFTELSER

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

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert og har gjort seg kjent med denne, jf pkt 5, vedlegg 5.2. Kjøper overtar de servitutter som er tinglyst på eiendommen, slik disse fremkommer av grunnboken:

Dagboks nr.

- 11.2 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet, samt tidligere og videre utbygging. Det vil i denne forbindelse bl.a. bli tinglyst nødvendige erklæringer om adkomst, herunder drift- og vedlikeholdsansvar, vann og avløp etc. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

### 12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Avhengig av byggarbeidenes fremdrift, kan den enkelte kjøper få mulighet til å variere standarden på sin bolig. Det vil bli utarbeidet en tilvalgsliste for prosjektet. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggarbeidene.
- 12.2 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen. Selger står fritt til å velge å akseptere tilleggsbestillinger utover 15 % av kjøpesummen.

## UTKAST

- 12.3 Kjøper oppfordres til å avtale tilleggs- og endringsbestillinger direkte med utførende entreprenør, idet dette vil gi Kjøper bedre prismessige vilkår for tilvalg/endringer. Dersom tilvalg og endringer bestilles via Selger, vil det tilkomme et påslag på 15 % på de priser som ellers tilbys fra entreprenøren. Dette for å dekke Selgers administrasjon, ansvar og risiko for tilleggsleveransen.
- Tilleggs- og endringsarbeider vil faktureres direkte fra entreprenør etter hvert som arbeidet utføres.
- 12.4 Alle tilleggs- og endringsbestillinger skal samtidig orienteres skriftlig til Selger. Selger må da uten opphold varsle Kjøper om eventuelt krav på fristforlengelse på grunn av tillegget/endringen.
- 12.5 Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf buofl § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf pkt 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.
- 12.6 Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. som ikke reduserer Eiendommens kvalitet og verdi, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.
- 12.7 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 Selger tar sikte på ferdigstillelse i løpet 1.kvartal 2019
- 13.2 Ca 3 måneder før ferdigstillelse vil Selger varsle Kjøper om når overtagelse kan antas å finne sted. Ingen av de to her nevnte tidspunkter er å anse som avtalt overtagelsestidspunkt.
- Tidspunkt for overtagelse varsles skriftlig av Selger senest 6 uker. før overlevering. Det tidspunkt som i dette varselet angis er å anse som avtalt overtagelsestidspunkt.
- Ved eventuell forsinkelse har Kjøper krav ihht hva som utledes av avhl §§ 4-1 til 4-7.
- 13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader..
- 13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.
- 13.5 Kjøper har ikke rett til å heve avtalen eller kreve erstatning dersom det foreligger forsinkelse som skyldes forhold nevnt i pkt. 13.3 og 13.4.

## 14 FORHÅNDSBEFARING

- 14.1 Samtidig med varsel om overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbeffaring hvor forhåndsprotokoll føres. Denne vil finne sted normalt ca 2 uker før overtakelse.

## 15 OVERTAGELSE

- 15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen og fellesarealer, innvendig og utvendig) samt midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtagelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art på fellesarealer og den enkelte seksjon, er ikke til hinder for at overtagelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive

## UTKAST

endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.

- 15.2 Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på ekstraordinært sameiemøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtagelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtagelsesforretning for de enkelte seksjoner.
- 15.3 Under overtagelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (hhv sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (hhv fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtagelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtagelsen.
- 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, avhl § 4-6 og § 4-15. Krav om tilbakehold/deponering som er kjent på overtagelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtagelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt/deponert.
- 15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto utleveres nøkler til Eiendommen ved overtagelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.6 Eiendommen anses for overtatt på dato for overtagelsesforretning dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er behørig varslet om overtagelse anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.
- 15.7 Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil samtlige bygninger og utearealer i tilknytning til utbyggingen er ferdigstilt, har Selger og/eller andre 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 inneforstått med at det vil kunne finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget og i området etter overtagelse.
- 15.9 Risikoen for eiendommen går over på kjøper ved overtagelse. Eiendommens utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtagelse.
- 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 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, men Kjøper er kjent med at denne ikke vil foreligge før lang tid etter overtagelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangel- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

## 16 REKLAMASJON

- 16.1 Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangler som er eller burde være synlige ved overtagelse. Kjøper må skriftlig

## UTKAST

reklamere innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangler som ikke er eller burde vært oppdaget ved overtagelse.

- 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.
- 16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
  - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr
  - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse 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 Boligen 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 overtagelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro.
- 16.7 Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan likevel være tapt etter foreldelseslovens regler.

## 17 ETTÅRSBEFARING

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

## 18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 18.1 Videresalg av denne kontraktsposisjon aksepteres på følgende vilkår;

Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstilling, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. 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 overtagelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det anbefales at Privatmegleren Solli & Partnere v/Carl Fredrik Solli forestår videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 50.000,- til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan bare avslås med saklig grunn. Det er en forutsetning for videresalg at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før



## UTKAST

varslet overtagelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

## UTKAST

### 19 FORBEHOLD

- 19.1 Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 01.01.2018 dersom ikke tilstrekkelig antall boliger er solgt, samt at selgers styre har besluttet byggestart. Videre kan Selger kansellere dersom igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen ikke gis innen samme frist. Selger skal skriftlig meddele Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig. Dersom kansellering ikke har skjedd innen 31.12.2017 kl. 23.59, anses forbeholdet bortfalt og Kjøpekontrakten er endelig. Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt innbetalt Kjøpesum inkludert renter. For øvrig kan ikke Kjøper fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen.

### 20 FORSIKRING

- 20.1 Eiendommen holdes fullverdig forsikret av Selger fra byggestart og frem til overtagelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen,. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstilling.
- 20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeerstatningen 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.
- 20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring. Denne forsikring må ha dekning for innbo og løsøre som oppbevares i bod og fellesareal på annen manns eiendom, jf punkt 2.3, 1. setning.

### 21 ETABLERING AV SAMEIE

- 21.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.
- 21.2 Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Det påhviler alle eiere felles solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealer.
- 21.3 For sameiet er det utarbeidet forslag til vedtekter. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinært sameiemøte forutsatt at det ikke er vesentlige endringer som påvirker Kjøper. Selger innkaller til ekstraordinært sameiemøte ca 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner. For øvrig vil kjøpere av de solgte seksjoner kunne stemme selv om de på tidspunktet for møtet ikke er blitt formell eier av sin seksjon.
- 21.4 For at sameiet skal være i drift ved overtagelsen vil Selger engasjere bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for sameiet og for sameiets regning.
- 21.5 Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.
- 21.6 Etter at sameie er etablert og før overtagelse av de enkelte seksjoner, skal Selger innkalle styret til overtagelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.
- 21.7 Selger forbeholder seg retten til å etablere et eller flere sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte sameier i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

## UTKAST

- 21.8 Dersom det blir flere enn ett sameie vil hvert enkelt fremtidig byggetrinn eller salgstrinn bli et sameie. Sameiet etableres som egen eiendom med eget bruksnummer. I slike tilfelle blir det etablert gjennomgående bestemmelser, tinglyst på de enkelte byggetrinn om felles rettigheter og plikter mht bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak. Kjøper aksepterer dette og kan ikke fremme krav mot Selger pga dette.
- 21.9 Dersom det opprettes mer enn ett sameie kan det tinglyses erklæringer som gir andre sameiere adkomst- og bruksrett til gangveiene og lekeområder på øvrige boligsameiers eiendom. Det vil også bli tinglyst bruksrettigheter til boder og parkeringsplasser i garasjekjeller som flere sameier vil eie i fellesskap.

## 22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

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

## 23 E-POST KOMMUNIKASJON

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

## 24 TVISTER

- 24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf pkt 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, m.v som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.
- 24.2 Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

\*\*\*\*\*

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

sted, den

Selger:

Kjøper:

\_\_\_\_\_  
For Semsveien Bolig AS  
jf fullmakt/firmaattest

## VEDTEKTER

for

Sameiet Semsveien 51-55,  
(org. nr.  
<organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet <dato>.

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Semsveien 51-55. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 35 boligseksjoner på eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Asker Kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod, parkeringsplasser og uteplasser.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 2. Rettslig råderett

#### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

#### 2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser og boder (UTKAST TIL LØSNING)

(1) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare overdras sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn. Parkeringsplassen kan kun leies ut til andre sameiere i sameiet. Utbygger har råderett over parkeringsplasser som ikke er solgt.

(2) Det er 1 gjesteparkeringsplass ute. Denne skal kun benyttes av sameiets gjester. Det er ikke anledning til å parkere husstandens kjøretøy på gjesteparkeringsplassen.

(3) Fire parkeringsplasser i garasjen er definert som og tilrettelagt som parkeringsplass for funksjonshemmede (HC-plasser). Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassene tildelt de sameierne med parkeringsplass som tilleggsdel som først dokumenterte behov for HC-plass, eller tildelt øvrige sameiere som eier seksjoner med parkeringsplass som tilleggsdel dersom ingen har dokumentert behov. Dersom en seksjon med parkeringsplass som tilleggsdel i fremtiden blir overdratt til kjøper med dokumentert behov for HC-plass, er sameiere som disponerer HC-plass uten dokumentert behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom sameier som eier seksjon med parkeringsplass som tilleggsdel i løpet av sin eiertid får behov for HC-plass.

(4) Eieren av seksjonen med den HC-plass som er nærmest i avstand og som benyttes av sameier uten behov for HC-plass skal da bytte parkeringsplass og overta plassen som tilligger seksjonen hvor eieren har behov for HC-plass. Dersom det er installert ladestasjon for elbil på HC-plassen som overtas, så skal sameieren som har behov for HC-plass installere tilsvarende og dekke kostnaden ved installasjon av ladestasjon på sin opprinnelige parkeringsplass før byttet finner sted, se vedtektene punkt 2-2 (7)). Den som bytter fra HC-plass er ikke forpliktet til å dekke installasjon av ladestasjon på HC-plassen selv om det er ladestasjon på plassen sameieren bytter til. Hvis parkeringsplassen som skal byttes med HC-plassen ikke har ladestasjon, så skal det fortrinnsvis byttes med en HC-plass som ikke har ladestasjon. Dette kriteriet går foran kriteriet om nærmest i avstand.

(5) Kjøper eller eier av seksjon med parkeringsplass som har eller får behov for HC-plass må søke styret om dette, samt oversende tilstrekkelig dokumentasjon for behovet. Styret tar stilling til om dokumentasjonen er tilstrekkelig, dog skal legeattest o.l. normalt aksepteres, og beslutter i så fall bytte av plass. Alle sameiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere reseksjonering av sameiet vedrørende bytte av parkeringsplasser, og signere reseksjoneringsbegjæring samt medvirke til at eventuelle panthavere samtykker til reseksjoneringen. Kostnadene ved reseksjoneringen skal dekkes av eieren av seksjonen som tillegges HC-plassen. Styret kan alene vedta reseksjonering ved bytte av parkeringsplass som nevnt i denne bestemmelse.

(6) Dersom alle HC-plassene disponeres av seksjonseiere med dokumentert behov, opprettes venteliste med utgangspunkt i dato for mottatt søknad som senere er innvilget.

(7) Seksjonseier kan installere godkjent ladestasjon for elbil på parkeringsplass som er seksjonens tilleggsdel. Montering skal skje av godkjent montør og det skal benyttes samme type ladestasjon som i resten av sameiet. Montering skjer på seksjonseiers ansvar. Installasjonen finansieres av den enkelte seksjonseier. Alt vedlikehold knyttet til installasjonen og driften av ladestasjonen dekkes av seksjonseier. Før montering starter skal styret søkes.

(8) Fordeling av p-plasser gjøres av selger i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Hvis det foreligger usolgte p-plasser ved ferdigstilling av prosjektet, disponeres disse av utbygger inntil disse er solgt. Styret kan ikke omfordele disse plassene.

(9) Bod som er en seksjonert tilleggsdel kan bare overdras sammen med hoveddelen. Utleie av bod krever samtykke fra styret. Boder kan bare leies ut til andre sameiere innad i sameiet.

### **3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer og tilleggsdel krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av varmepumpe, markise, utelamper o.l. Godkjenning skal skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av sameiermøtet.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

#### **3-2 Ordensregler**

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

### **4. Vedlikehold**

#### **4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Den enkelte sameier plikter å føre alminnelig og forsvarlig tilsyn av

vedrommenes eierseksjon.

**4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

**5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform****5-1 Felleskostnader**

(1) Sameiebrøken fastsettes ut fra bruksenhetens BRA.

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter felleskostnadsbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Felleskostnadsbrøken fastsettes ut fra en fordeling mellom arealfordeling (BRA) og lik fordeling. Felleskostnadsbrøken danner grunnlaget for den enkelte seksjonseiers del av fellesutgiftene.

| Seksjon | Sameiebrøk | Felleskostnadsbrøk |
|---------|------------|--------------------|
| 1       |            |                    |
| 2       |            |                    |
| 3       |            |                    |
| 4       |            |                    |
| 5       |            |                    |
| 6       |            |                    |
| 7       |            |                    |
| 8       |            |                    |
| 9       |            |                    |
| 10      |            |                    |
| 11      |            |                    |
| 12      |            |                    |
| 13      |            |                    |
| 14      |            |                    |
| 15      |            |                    |
| 16      |            |                    |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 17 |  |  |
| 18 |  |  |
| 19 |  |  |
| 20 |  |  |
| 21 |  |  |
| 22 |  |  |
| 23 |  |  |
| 24 |  |  |
| 25 |  |  |
| 26 |  |  |
| 27 |  |  |
| 28 |  |  |
| 29 |  |  |
| 30 |  |  |
| 31 |  |  |
| 32 |  |  |
| 33 |  |  |
| 34 |  |  |
| 35 |  |  |
| 36 |  |  |

(3) Kostnader til TV/bredbånd fordeles likt pr seksjon.

(4) Strøm til varme og varmtvann avregnes etter sameiebrøken.

(5) Den enkelte sameier skal hver måned betale et beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(6) For å disponere parkeringsplass skal sameier som har parkeringsplass, betale et tillegg pr måned pr. disponibel parkeringsplass. Styret fastsetter beløpet. Hvis det er montert ladestasjon for elbil på parkeringsplass, så dekkes strømforbruk, drift og evt reparasjon og utskifting av denne av seksjonseieren.

(7) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter felleskostnadsbrøken.

### **5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold**

### **6-1 Mislighold**



Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## **8. Sameiermøtet**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

**8-2 Tidspunkt for sameiermøtet**

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte**

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

**8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

**8-5 Møteledelse og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

**8-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**8-7 Vedtak på sameiermøtet**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan

sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

### **9-2 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

UTKAST



Carl Fredrik Solli t: 913 000 93  
e: cf.solli@privatmegleren.no

**PILARES**

Bygger gode hjem for deg  
som er opptatt av kvalitet