KJØPEKONTRAKT

LANDØYVEIEN

HOLMEN

Kjøpekontrakt

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Landøyveien 5A AS — Org nr: 917 138 915
c/o Varde-Eiendom AS
Høvikveien 2A
1363 HØVIK

heretter omtalt som "Selger", og

Fullt navn eller firmanavn: — Fødsels- eller Org nr:
Gateadresse / postadresse:
Postnummer:
Mobil: — E-postadresse:

heretter omtalt som "Kjøper", I fellesskap omtalt som "Partene".
Partene har i dag inngått følgende avtale ("Kjøpekontrakten"):

1 BAKGRUNN

1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av Kjøpekontrakten i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med andel tomt. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43.

1.2 Selger er utbygger av prosjektet Landøyveien, som i dag utgjør gnr. 39 bnr. 287 i Asker kommune. I forbindelse med utbyggingen kan det skje sammenføyinger og fradelinger slik at Eiendommen 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. 5 500 kvm BRA. Det er planlagt 53 leiligheter.

1.3 Hjemmelshaver til gnr. 39, bnr. 287 er Landøyveien 5A AS, som er indirekte eiet av Varde Eiendom AS 50%, Rondeslott Eiendom AS 40% og Bjerk Eiendom AS 10%.

1.4 Endelig adresse, gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer tildeles på et senere tidspunkt, i takt med utbyggingen.

2 EIENDOMMEN

2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet XXX i X. 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.

Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av Eiendommen i prosjektet som Selger anser som mest hensiktsmessig. Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt pris.

Selger forbeholder seg retten til å foreta seksjonering og eventuelt etterfølgende reseksjonering av eierseksjonssameiet for blant annet å opprette eventuelle tilleggsdeler til den enkelte seksjon (f.eks. eksklusivt utomhusareal, boder og biloppstillingsplasser), 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.

2.3 Boder til boligene plasseres i kjelleretasjen. Det medfølger 1 bod pr. leilighet. Råderetten over boden vil defineres av valgt organiseringsform. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av bod.

2.4 Det medfølger ikke biloppstillingsplasser. Det planlegges etablert ca. 70-85 salgbare biloppstillingsplasser i egen felles garasjekjeller. Antall plasser tilpasses i forhold til antall salg. Dette kan blant annet bli søkt organisert som tilleggsdel(er), del av fellesareal, eller som del av næringsseksjon.

Biloppstillingsplass i garasjekjeller kan kjøpes av Selger i henhold til egen kjøpekontrakt. Selger forbeholder seg retten til å tildele biloppstillingsplasser ved overtakelse.

2.5 Biloppstillingsplasser til boligene plasseres i kjelleretasjen.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig hvordan biloppstillingsplassene skal organiseres. Dette kan blant annet bli søkt organisert som tilleggsdel(er), del av fellesareal, eller som del av næringsseksjon.

Selger forbeholder seg retten til å tildele biloppstillingsplasser ved overtakelse.

2.6 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 Eiendomsmeglingsforetak er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrift. Megler skal gjennomføre kundetiltak overfor både Selger og Kjøper, og følge opp kundeforholdet gjennom hele oppdraget. Ved mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller til terrorfinansiering, skal megler stanse transaksjonen og rapportere til Økokrim, uten å kunne holdes ansvarlig for konsekvensene av dette.

3.3 Kjøper plikter å medvirke til at megler får gjennomført kundetiltak. Manglende medvirkning utover 30 dager etter skriftlig anmodning fra megler anses som vesentlig mislighold, og Selger har rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg etter reglene i punkt 8.3.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

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

4.1 Kjøpekontrakten
4.2 Leveransebeskrivelse med romskjema datert 21.09.2026
4.3 Kontraktstegning 1:100, (eget vedlegg)
4.4 Etasjeplaner, datert 21.09.2026
4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert 21.09.2026
4.6 Foreløpige vedtekter for sameiet og realsameie 09.09.2026
4.7 Foreløpig driftsbudsjett for Landøyveien 09.09.2026
4.8 Salgsoppgave, datert 19.10.2026
4.9 Situasjonsplan, datert 21.09.2026
4.10 Foreløpig kjellerplan, datert 21.09.2026
4.11 Foreløpig utomhusplan fellesarealer, datert 21.09.2026
4.12 Eventuell kjøpekontrakt for kjøp av biloppstillingsplass (eget vedlegg)

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.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

Følgende offentlige dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er å anse som en del av Kjøpekontrakten.

5.1 Reguleringsbestemmelser iht. kommunedelplan for Holmen-Slependen området, vedtatt 29.01.2013, samt detaljregulering for Landøyveien 5, vedtatt 14.09.2021 med reguleringskart datert 11.06.2026.
5.2 Rammetillatelse datert 02.02.2026
5.3 Endring av rammetillatelse 27.07.2026
5.4 Utskrift av grunnboken for gnr. 39 bnr. 287 datert 25.08.2026
5.5 Utskrift av tinglyste servitutter

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

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør
Kr: Kroner: med bokstaver 00/100.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

* Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi kr	kr	
*Tinglysingsgebyr for panterettsdokument	kr	
* Tinglysingsgebyr for skjøte	kr	
*Etableringsgebyr forretningsfører	kr	
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-tinglysing 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.

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. Startkapital utgjør 2 x mnd felleskostnad og vil kreves inn i tillegg til de ordinære felleskostnadene etter overtakelse.

7 BETALING

7.1.1 Forskudd betales når garanti er stilt i samsvar med punkt 10.3, jf. buofl. § 12	kr	
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse	kr	

7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Eiendommen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i Meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stilt tilfaller Kjøper, 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 skal 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 dekningssalg. 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. tvangsfullbyrdelseslovens § 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. Som vederlag i skjøtet føres Kjøpesummen med tillegg av eventuelle tilleggsbestillinger. 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 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 HEFTELSER

Eiendommen overdras til Kjøper fri for panteheftelser.

11.1 Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken, og de tinglyste heftelsene, for gnr. 39 bnr. 287 datert 25.08.2026 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.

11.2 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av erklæringer/bestemmelser på Eiendommen knyttet til gjennomføringen av prosjektet Landøyveien. Kjøper aksepterer at Eiendommen 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.

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 prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggs-bestillinger 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. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens.

12.5 Tilleggsbestillinger/endringer som overstiger kr 200.000,- faktureres av Selger eller Selgers representanter/entreprenør før overtakelse, og betales direkte til Meglers klientkonto. Dette forutsetter at Selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før Kjøper plikter å betale. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

Tilleggsbestillinger blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Tilleggsbestillingene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i Kjøpekontrakt med vedlegg justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. 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.

12.6 Selger har rett til å foreta endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer, tomtetilpasninger og/eller masser som følger av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske og/eller konstruktive løsninger som er nødvendig eller hensiktsmessig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til Kjøper. Slike endringer gir ikke Kjøper rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke Kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsberøyelser. Selger skal bære utgiftene selv, og så langt det er mulig, informere Kjøper om endringer som nevnt over. De valgte tekniske løsningene skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter Selger å varsle Kjøper om endringene.

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 Byggetiden er forventet å være ca. 18-24 måneder fra igangsetting. Leilighetene forventes å kunne ferdigstilles fra 3. kvartal 2028 til 4. kvartal 2028 uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Senest 8 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om overtakelsesmåned.
Endelig overtakelsesdato vil varsles Kjøper senest 2 uker før overtakelse. Det er den konkrete datoen som er avtalt overleveringstidspunkt (Overtakelse), jf. bustadoppføringslova § 10.

Forutsatt at det foreligger brukstillatelse vil gjenstående utomhusarbeider og arbeid med 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.

13.5 Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse.

14 FORHÅNDSBEFARING

14.1 Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger i fellesskap. Selger/entreprenør fører referat fra forhåndsbefaringen.

15 OVERTAKELSE

15.1 Når Boligen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. 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 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 byggrengjort 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 uteareal er 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. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøperen etter overtakelse. 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, 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. Asker kommune v/Plan og bygningsetaten.

18.2 Kjøper som er forbruker kan transportere kjøpekontrakten med Selgers skriftlige samtykke. Kjøper som ikke er forbruker kan ikke transportere kjøpekontrakten, men kan foreta profesjonelt videresalg av leiligheten etter bustadoppføringsloven, og forblir da ansvarlig overfor Selger for sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten frem til hjemmelsoverføring.
Ved transport og ved profesjonelt videresalg skal Kjøper betale kr 50 000,- til Selger for merarbeidet.

Ved transport er det en forutsetning for Selgers samtykke at ny kjøper opprettholder delinnbetalinger, overtar bestilte endringer og at Selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille ytterligere betingelser, for eksempel om tidspunkt for videresalg.

Transportkontrakt må være Selger i hende senest fire uker etter at Selger har varslet overtagelsesmåned jf. Punkt 13.1.

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. Endring av eierskap ved hjemmelsendring fra Kjøpers side etter budaksept vil medføre en kostnad for registrering av nye hjemmelshavere på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Slik endring må være megler i hende senest fire uker etter at Selger har varslet overtagelsesmåned iht. punkt 13.1, og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om regelendringer frem mot overtagelsen som gjør at endringer som nevnt ikke kan gjennomføres.

Transport av kjøpekontrakten, profesjonelt videresalg og endring av hjemmelshaver krever selgers skriftlige samtykke. Selger kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Gis ikke samtykke, skal Boligen overskjøtes til Kjøper i henhold til Kjøpekontrakten.

18.3 Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap underveis i prosjektet.

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.

18.5 Kjøper kan avbestille Boligen inntil Overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova § 53, som innebærer at Kjøper skal dekke hele Selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særlig oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bla. avhengig av markedsutvikling etter inngåelse av kjøpekontrakten.

18.6 I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

19 FORBEHOLD

19.1 Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 1.10.2027 dersom ikke nødvendig eller tilfredsstillende finansiering er oppnådd. Videre kan Selger kansellere dersom styrets godkjenning, igangsettingstillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen eller annen offentlig myndighet ikke gis innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig, sammen med angivelse av endelig tidspunkt for overlevering (Overtakelse). Dersom Selger ikke har sendt skriftlig varsel om kansellering innen 1.10.2027, bortfaller forbeholdene og Kjøpekontrakten er bindende for begge parter.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt skriftlig meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt eventuelt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter, forutsatt at rentene overstiger ½ R. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen. Selger stiller garanti i medhold av buofl. § 12 straks etter at samtlige forbehold i dette punkt 19.1 er løftet.

19.2 Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av prosjektet ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall 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 boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). Dette kan medføre endringer i planlagt fasade; herunder blant annet plassering av vinduer. Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av 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 boligseksjonene, 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.

19.3 Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Eiendommen og prosjektet Landøyveien og det tas forbehold om endringer i dokumentene opplistet under pkt. 4.2 – 4.11. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter, jf. punkt 5.

19.4 Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/ bilagene til kjøpekontrakten. Det presiseres særskilt at vinduer, dører og søyler ved fasader ikke er detaljprosjektert og at inndeling, plassering og størrelse vil bli justert og tilpasset i detaljprosjektering. Følgelig er plasseringer og inndelinger på kjøpekontrakt å anse som foreløpig, og vil kunne bli endret.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i utomhusplanen, og det tas forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer i forbindelse med utbyggingen vil føre til endringer i forhold til illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets kjelleretasje. Prosjektets kjellerareal er ikke ferdig prosjektert eller planlagt. Det tas forbehold om at endelig tilpasning av fellesarealer, boder, parkering, fellesrom vil kunne føre til endringer av illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige kjellerplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.

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

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår

av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D og VR-modellen er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

19.5 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer i kjøpekontrakten med vedlegg, 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.

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. Kjøper har rett og plikt til å følge den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov, tinglyste seksjonering/avtaler/erklæringer og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

21.2 Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Fellesutgiftene inkluderer blant annet forretningsførsel, kommunale avgifter, fellesforsikring, renhold av innvendige fellesarealer, vedlikehold av utvendige fellesarealer, vaktmestertjenester og snørydding. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 36 per kvm BRA-i pr måned. Kostnader til renovasjon og kommunale avgifter er estimert til kr 962 pr mnd. I tillegg kommer a-konto forbruk varme og varmtvann kr. 8 per kvm BRA-i pr måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg. Det vil bli inngått kollektiv avtale for bredbånd og TV. Dette er stipulert til ca. kr. 320,- pr. mnd. Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

21.3 Ved kjøp av biloppstillingsplass er det estimert fellesutgifter på 75,- pr biloppstillingsplass pr mnd

21.4 For eierseksjonssameiet er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.6. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til første overtakelse av boligseksjon 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, leverandør for tele/data og pålagte serviceavtaler for sameiet og for sameiets regning. Slike avtaler kan ha flere års bindingstid. For øvrig legges det til rette for at sameiet selv kan inngå serviceavtaler med prosjektets leverandører ved overtakelse.

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 tilsvarer panteretten 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden.

21.7 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for eierseksjonssameiets 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.

21.8 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.

Det er p.t. ikke etablert, men det har vært et tema om det skal dannes et veilag for Landøyveien med øvrige naboer.

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 velet 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

24.1.1 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.

24.1.2 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 xx. xx. xxxx

Selger:

Landøyveien 5A AS

Kjøper:

Fult navn

Kontaktinfo



Karoline Cecilie Michaelsen
Telefon: 951 830 57
E-post: karoline@roislandco.no

Ingrid Anne Fossli
Telefon: 938 857 78
E-post: ingrid@roislandco.no

Røisland & Co

LANDØYVEIEN

HOLMEN