

Formidlingsnr.: xxxx

Oppdragsnr.: xxxxxx

**KJØPEKONTRAKT FOR PROSJEKTET:**  
**Elvekanten XX**  
om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

**Elvekanten XX Leil. XXX**

Kontraktens bestemmelser utfylles av Bustadoppføringslova (buofl) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

**1 Partene og deres representanter**

**Partene i kontrakten er:**

**Kjøper** (Forbruker)

Navn:

Fødselsdato:

Adresse:

Telefon:

E-post:

**Fullmakt**

Kjøperne har hver for seg fullmakt til å forplikte hverandre i alle forhold som gjelder denne kontrakt, for eksempel ved å bestille tilleggsarbeider, kreve dagbøter, avbestilling, signere overtakelsesprotokoll etc. Fullmakten gjelder inntil den skriftlig er tilbakekalt.

**Selger** (entreprenør)

**Kronstad Eiendom AS**

Organisasjons nr. 941729746

Adresse: Einegjerdet 11, 9514 ALTA

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

**2 Eiendomsmegler**

EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS

Organisasjons nr. 931 262 041

Adresse: Postboks 6800, 9298 TROMSØ

**Kontaktperson:**

**Telefon:**

**E-post:**

**3 Eiendommen**

Kontrakten gjelder kjøp av fast eiendom.

Som i salgsdokumenter benevnt som **Elvekanten XX Leil.**

På følgende tomt:

33/1059/0/0 i Alta

Endelig seksjonsnummer og eierbrøk vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført.

Eiendommen er eiet.

Kontrakten kan også omfatte andel av eiendomsrett på fellesareal bestående f.eks av felles veier/utomhusareal/ev lekeplass.

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie eller overskjøting til velforening. Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overskjøting av boligen.

#### 4 Kontraktssum / Omkostninger

Eiendommen overdras for

Kontraktssum	Kr	,-
Omkostninger	Kr	,-
Kjøpesum inkl. omkostninger	Kr	,-

#### Omkostninger

Kjøperen skal betale følgende omkostninger i tillegg til kontraktssummen:

Dokumentavgiftsgrunnlag av tomteverdi	Kr	
Tinglysning av pantedokument	kr	585 ,-
Tinglysning av skjøte	kr	585 ,-
Etablering og stiftelse av sameie	kr	6.000 ,-
Totale kjøpsomkostninger	Kr	,-

Kontraktssum inkluderer 1 stk. parkeringsplass.

Eventuell økning av offentlige gebyr dekkes av kjøperen.

#### 5 Indeksregulering

Kontraktssummen skal ikke indeksreguleres.

#### 6 Forsinket innbetaling

Ved forsinket betaling, av hele eller deler av kontraktssummen inkl. omkostninger og ev. kundeendringer/tilvalg, skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling. Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta boligen inntil betaling skjer.

Den samme renteberegningen skjer såfremt tilhørende pantedokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen oppgjørsdato. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer irreversibelt finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Irreversibelt finansieringsbevis skal merkes med 5210076, og sendes pr e-post til /

## 7 Oppgjør/tinglysing

Oppgjøret mellom partene foretas av megler. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til, og pantedokument oversendes til:

EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS  
Postboks 6800, 9298 TROMSØ

Klientkonto nr. 4700 04 56000. Innbetales med KID . Bekreftelse på overføring sendes vår oppgjørsavdeling pr. e-post [oppgjor@em1nn.no](mailto:oppgjor@em1nn.no).

Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dato kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning.

Overlevering av boligen ikke vil kunne skje før oppgjør er kreditert meglers klientkonto, samt at oppgjørsbrev og pantedokument er mottatt og kontrollert av megler. Megler vil da kunne bekrefte at oppgjør er innbetalt til kjøper og selger, slik at overtakelse kan gjennomføres.

Det er derfor viktig at kjøpers bank oversender pantedokument til megler i god tid før overtakelse, og at oppgjør overføres 4 dager før overtakelse slik at kjøper kan overta til avtalt tidspunkt.

Dersom hele eller deler av oppgjøret ikke er innbetalt i rett tid, kan selger kreve forsinkelsesrente fra kjøper, regnet av hele kjøpesummen. Selgeren kan da nekte kjøperen å overta boligen inntil betaling skjer.

Den samme renteberegningen skjer såfremt tilhørende pantedokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen oppgjørsdato. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegleren. Dokumenter som skal tinglyses må senest innen overtagelse, overleveres eiendomsmegleren i undertegnet stand. Selger utsteder skjøte til kjøper. Skjøte deponeres hos eiendomsmegleren inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøte kan skje når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkl. omkostninger eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vil finne sted. Dersom overføringen er betinget av tinglyst pant, må pantedokumentet være mottatt av megler før overtagelse da denne skal sendes for tinglysing sammen med skjøte.

Selger og kjøper gir megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet og ev. pantedokument så snart dette foreligger.

Selgeren har ovenfor eiendomsmegleren avgitt en pantobligasjon (sikringsobligasjon). Obligasjonen inneholder en urådighetserklæring, dvs. en påtegning om at selger ikke kan råde over eiendommen uten samtykke fra eiendomsmegleren. Obligasjonen tjener som sikkerhet for eiendomsmeglerens oppgjør mellom partene.

Utbetaling av oppgjør til selger forutsetter at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll, fullt oppgjør er innbetalt, og at hjemmel er tinglyst kjøper. Inntil hjemmel er tinglyst, tilhører innbetalt beløp kjøper, noe som innebærer at kjøper har instruksjonsrett over innbetalt beløp. Renter som opptjenes frem til hjemmel er tinglyst tilfaller kjøper.

Utbetaling av oppgjør (helt eller delvis, beroende på om det foreligger forhold som medfører at kjøper utøver tilbakehold i deler av kjøpesummen) til selger, kan imidlertid foretas før hjemmel er overført kjøper under forutsetning av at selger stiller garanti iht. bustadoppføringslovas § 47. Ved utstedelse av § 47 garanti vil godskriving av renter til kjøper opphøre, med unntak av renter på ev. tilbakeholdt

beløp. Kjøpers innbetaling blir i et slikt tilfelle å betrakte som et forskudd.

## 8 Heftelser m.m.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende pengeheftelser, med unntak av følgende heftelse som følger med ved salget:

Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst 30/03-2020, Rett till anlegg, drift og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg Gjelder også private vann-og avløpsledninger

Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening, tinglyst 06/04-2020.

Dette betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter denne.

I tillegg gjelder eventuelle heftelser i eiendomsretten oppgitt i salgsoppgave.

Da eiendommen er under utbygging så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.

## 9 Forbehold

Elvekanten 12 forventes klar for overtakelse Q3-Q4 2023.

Elvekanten 10 forventes klar til overtakelse Q2 2024.

Salgsoppgaven med vedlegg er ment som en orientering om byggeprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen og fargevalg for bebyggelsen og den enkelte enhet.

Endringer som følge av nye offentlige krav, kan gi selger rett til prisøkning. Dersom det er nødvendig å gjennomføre større og vesentlige endringer ut over forannevnte, plikter selger å gi kjøper umiddelbar beskjed. Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

Selger tar forbehold om endringer og forsinkelser som måtte oppstå som følge av offentlig saksbehandling. Selger vil varsle om eventuelle forsinkelser i god tid, og holde kjøper løpende orientert om fremdriften.

Endelig utforming av seksjonering, godkjenning av denne hos kommunen og tinglysning hos Statens kartverk.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen for å realisere prosjektet.

Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Begge parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke oppfylles innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

## Kjøperens forbehold

Kjøperen tar ikke forbehold.

## 10 Garanti for oppfyllelse av avtalen.

Selger stiller sikkerhet (garanti) for riktig oppfyllelse av kontrakten jfr. bustadoppføringslova § 12, tredje ledd med:

- 3% av kjøpesum i byggetiden: kr xxx ,-

- 5% av kjøpesum i inntil 5 år etter overtakelse: kr xxx ,-

Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Garantien stilles i form av samlegaranti til sameiet eller for den enkelte seksjon.

### **11 Mangler - reklamasjoner**

Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Boligen, må Kjøper reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen

Cirka 1 år etter overtakelsen kan Selger innkalle til en kontrollbefaring av Boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av Kjøper og Selger.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Boligen, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter Selger ikke bærer risikoen for.

Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager innen normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister Kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at Kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

### **12 Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse**

Eiendommen forventes klar for overtakelse Q3/Q4 2023 for Elvekanten 12 og Q2 2024 for Elvekanten 10. Planlagt overtakelse meddeles samtidig med varsel om byggestart. Med byggestart menes når tømrerarbeidet er igangsatt. Forpliktende overtakelsesuke vil bli varslet Kjøper 3 måneder før. Endelig overtagelsestid vil bli gitt med ca. 1 måneds skriftlig varsel fra Selger.

Ved forsinkelse fra selgers side kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel III til anvendelse (kjøpers rettigheter til å kunne kreve dagbot).

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtakelsestidspunktet.

Kjøper er innforstått med at ferdigstilling av felles-/utearealer kan skje etter innflytting pga. klimatiske forhold.

### **13 Selgerens varslingsfrister**

Forpliktende overtakelsesuke vil bli varslet Kjøper 3 måneder før. Endelig overtagelsestid vil bli gitt med ca. 1 måneds skriftlig varsel fra Selger.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøperen dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse som medfører forsinket overtakelse.

Dersom ny overtakelsesdato blir avtalt, så er det bustadoppføringslovas varslingsfrist på 7 dager som gjelder.

#### **14 Kjøperens medvirkning**

Kjøperen skal ikke besørge utført arbeider eller andre ytelser før overtakelsen.

#### **15 Viderealg av kontraktposisjon**

Et eventuelt viderealg av denne kontrakt fra kjøpers side skal skriftlig godkjennes av selger og forutsetter at

- a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
- b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
- c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonsgebyr til megler på kr 35.000,- inkl. mva.

Ny kjøper må være godkjent av selger senest 3 uker før avtalt overtakelse.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

#### **16 Elektronisk kommunikasjon**

Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon f.eks. epost aksepteres som skriftlig varslings.

#### **17 Særlige bestemmelser**

Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

#### **18 Vedlegg**

Boligen leveres som angitt i salgsoppgave med kjøpsbetingelser, leveranse-/byggbeskrivelse og tegninger m.v. som kjøper har gjort seg kjent med innholdet av før handelen ble inngått.

Kjøperen har også fått seg forelagt og gjort seg kjent med innholdet av:

- Generelle vilkår ved kjøp av bolig/fritidsbolig under oppføring
- Kommunal informasjon med reguleringsplan/bestemmelser
- Utkast til sameiebudsjet /velforening
- Utkast til vedtekter
- Tinglyste erklæringer

Ovennevnte dokumentasjon og nærværende kontrakt regulerer til sammen partenes samlede rettigheter og forpliktelser i Avtaleforholdet.

For øvrig reguleres Avtaleforholdet av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Dersom kjøper ikke har tilgang på internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

#### **19 Kontrakten / Tolkingsregler**

Kontraktdokumentene utfyller hverandre.

Inneholder kontraktdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Dette kontraktdokumentet med bilag er utferdiget i 3 eksemplarer, hvorav ett til kjøper, ett til selger og ett til EiendomsMegler1.

Sted/dato,

Sted/dato,

---

Selger

Kronstad Eiendom AS

---

Kjøper