

KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING Elias Smith plass

EIERSEKSJON leil. nr. **DL**

Denne kjøpekontrakten ("**Kjøpekontrakten**") er i dag inngått mellom:

Attivo Bolig Sandvika AS
Parkveien 53B
0256 Oslo

Org nr: 917 353 808

som i det følgende benevnes "**Selger**"

og

fnr

Mobil: [xx], E-post: [xx]

som i det følgende benevnes "**Kjøper**".

1 BAKGRUNN

- 1.1 Partene har i dag inngått avtale om kjøp av ny eierseksjon under oppføring i utbyggingsprosjektet Elias Smith plass ("**Prosjektet**"). Kjøper er forbruker og Selger er eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 52, bnr. 166 i Bærum kommune ("**Eiendommen**") som Prosjektet skal oppføres på. Selger skal stå for utvikling og utbygging av Prosjektet på Eiendommen.
- 1.2 Planlagt bebyggelse for Prosjektet er på ca. 11 700 kvm BRA over bakke og garasjeeksjon på ca 4 700 kvm BRA under bakke. Det omfatter totalt ca. 130 leiligheter samt ca. 11 næringsseksjoner, hvorav ca. 10 av næringsseksjonene utgjør næringslokaler i byggenes 1. etasje og 1 av næringsseksjonene utgjør et garasjeanlegg i sameiets U1 og U2 - "**Garasjeeksjonen**".

Prosjektet er planlagt oppført gjennom ett byggetrinn og som ett eierseksjonssameie på egen eiet grunn, men det tas et generelt forbehold om antall byggetrinn og om den formelle struktureringen av Prosjektet.

Kjøpekontrakten omfatter kjøp av boligseksjon (eierseksjon) beliggende i enten bygg 1, 2 eller 3 i et eierseksjonssameie som samlet omfatter ca. 130 boligseksjoner (leiligheter) over 12 etasjer, samt to etasjer under bakkeplan for boder og garasjeanlegg. Garasjeanlegget utgjør en egen næringsseksjon eiet av de som kjøper garasje plass i henhold til egen kjøpekontrakt med Selger.

2 BESKRIVELSE AV KONTRAKTSOBJEKTET

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper og Kjøper erverver fra Selger på de vilkår som følger av Kjøpekontrakten ny eierseksjon under oppføring i Prosjektet i [bygg i ... etasje], og som foreløpig er betegnet som leilighet nr. **[DL]** ("**Eierseksjonen**"). Til Eierseksjonen medfølger

balkong / terrasse og bruksrett til én bod i byggets underetasjer, U1 eller U2. Selger forbeholder seg retten til å fordele og anvise boder på et senere tidspunkt samt retten til å tillegge boden enten som tilleggsdel til Eierseksjonen eller å gi Eierseksjonen tinglyst eller vedtektsfestet bruksrett til en bod.

- 2.2 Parkeringsplass medfølger ikke, men dette kan eventuelt kjøpes fra Selger i Garasjeseksjonen på Eiendommen og i henhold til egen kjøpekontrakt med Selger.
- 2.3 Eierseksjonen vil inngå i et eierseksjonssameie (heretter benevnt "**Sameiet Elias Smith plass**") som vil bli opprettet i samsvar med eierseksjonsloven. Sameiet Elias Smith plass er planlagt å bestå av ca. 130 leiligheter, 11 næringsseksjoner med fellesareal og boder samt et eget garasjeanlegg for ca. 110 biler, herav 6 HC plasser, under boligbebyggelsen (Garasjeseksjonen). Kjøper vil derfor også bli eier i Sameiet Elias Smith plass sine fellesarealer med en ideell andel etter eierseksjonens sameiebrøk.
- 2.4 Det vil bli utarbeidet vedtekter for Sameiet Elias Smith plass, og Kjøper gir Selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for Kjøper. Utkast til vedtekter følger som bilag til Kjøpekontrakten, jf. punkt 4.1. Kjøper er kjent med at utkastet er veiledende og at det av Selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med seksjonering av Eiendommen og gjennomføringen av Prosjektet. Slike endringer skal ikke kunne medføre negative endringer for den kjøpte Eierseksjonens rettigheter, plikter eller verdi.
- 2.5 Eiendommen er fradelt slik at Sameiet Elias Smith plass etableres på en selvstendig og egen eiet eiendom - gnr 52 bnr 166. Endelig seksjonsnummer og adresse tildeles senere av det offentlige.
- 2.6 Det samlede kontraktobjektet som overdras til Kjøper i henhold til Kjøpekontrakten benevnes i det følgende samlet som "**Boligen**".

3 MEGLER

- 3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er engasjert som megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt "**Megler**". Meglers vederlag betales av Selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av Kjøpekontrakten.
- 3.2 Megler er som eiendomsmegler underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at Megler har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

4. KJØPEKONTRAKTENS OMFANG - KONTRAKTSDOKUMENTER

- 4.1 Avtalens omfang og partenes rettigheter og plikter fremgår av Kjøpekontrakten med vedlegg. Forøvrig reguleres kjøpet og avtaleforholdet av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova ("**buofl.**"), slik denne lyder ved kontraktsignering.

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg kjent med følgende bilag til Kjøpekontrakten:

1. Leveransebeskrivelse, datert 27.02.2018
2. Foreløpig kontraktstegning, datert [dato]
3. Foreløpige etasjeplaner, datert 14.02.2018
4. Foreløpige fasade- og snittegninger, datert 13.02.2018 og 21.02.2018
5. Salgsoppgave, datert, 26.02.2018
6. Salgsprospekt
7. Foreløpig utomhusplan, bakke og takplan, datert 18.05.2017 og 27.02.2018
8. Foreløpig situasjonsplan, datert 08.09.2017
9. Utkast til vedtekter for Sameie Elias Smith plass, datert 10.10.2017
10. **Garasjekontrakt**

- 4.2 Dersom kontraktsdokumentene inneholder 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 Kjøpekontrakten foran standardiserte bestemmelser.
- 4.3 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgs brosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke omfattes av Kjøpekontrakten.
- 4.4 Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse 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. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe Boligens kvalitet.
- 4.5 Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av Prosjektets uteoppholdsareal/utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige utomhusplanen som gjelder som bilag til Kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusarealet/utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusarealet/utomhusanlegget.
- 4.6 Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for Boligen og Prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningstjenesten eller annen offentlig myndighet.
- 4.7 Selger skal levere Boligen med normal håndverksmessig stand og i samsvar med tekniske beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

5.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper:

1. Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Elias Smiths vei 20 mfl., PLANID 2015012, vedtatt 31.05.2017, samt reguleringskart, datert 12.09.2017.
2. Utskrift fra grunnbokens kartblad for Eiendommen datert 26.02.2018.

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

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

6.1 Kjøpesummen for Boligen utgjør kr **[0]**
Kroner: **med bokstaver** 00/100 ("**Kjøpesummen**").

6.2 I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper betale følgende omkostninger:

* Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi kr. [.....,-]	Kr,-
*Tinglysingsgebyr for pantedokument med attest	Kr	731,00
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	525,00
Sum omkostninger	Kr	

- * Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.
- 6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panteobligasjonen skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 731,00* pr. obligasjon i tinglysningsgebyr.
- 6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret, jf. punkt 7.3.2.
- 6.5 Kjøpesummen er gjenstand for justering på bakgrunn av de endrings- og tilleggsarbeider som Kjøper bestiller. Eventuelle endrings- og tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av nærmere skriftlig avtale mellom Selger og Kjøper. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.
- 6.6 Dersom Kjøper er flere personer som har undertegnet Kjøpekontrakten, er disse solidarisk ansvarlig overfor Selger til å oppfylle de forpliktelser for Kjøper som fremgår av Kjøpekontrakten og eventuelle tillegg til denne.

7 OPPGJØR

- 7.1 Partene oppnevner i fellesskap Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. nr. 994 194 410, Dronning Eufemias gate 16 ("**Megler**") til å forestå oppgjøret etter Kjøpekontrakten, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler.
- 7.2 Alle innbetalinger skal skje til Meglers klientkonto 8101.23.68445 med KID i Danske Bank stilet til:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

- 7.3 Kjøpesummen og omkostninger betales på følgende måte:

7.3.1 10 % av Kjøpesummen betales ved signering av Kjøpekontrakten.	Kr	0,-
7.3.2 Resterende del av Kjøpesummen og omkostninger betales uoppfordret innen kl. 16.00 senest 5 virkedager før Overtakelse	Kr	0,-

Kjøpers innbetalinger i henhold til punkt 7.3.1 ovenfor skal være fri egenkapital, det vil si at innbetalingen ikke forutsetter pant i Boligen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i Meglers bank.

- 7.4 Betaling anses å ha skjedd den dato som Kjøpesummen er kreditert Meglers klientkonto.
- 7.5 For det tilfellet at Kjøper skal lånefinansiere hele eller deler av Kjøpesummen, anses ikke hele Kjøpesummen betalt av Kjøper før långivers pantedokument er mottatt av Megler i korrekt utfylt stand, og hele Kjøpesummen og omkostninger er kommet inn på Meglers klientkonto.
- 7.6 Påløpte renter på Meglers klientkonto tilfaller Kjøper frem til Boligens skjøte er tinglyst på Kjøper som hjemmelshaver. Dette gjelder likevel ikke dersom Selger stiller garanti i medhold av buofl. § 47, og etter bustadoppføringslovas krav for øvrig er berettiget til innstående beløp. I så fall tilfaller renter på Meglers klientkonto Selger fra det tidspunkt garantien er stilt og vilkårene oppfylt.
- 7.7 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Boligen er overskjøtet til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se punkt 10.

Minst en tiendedel av vederlaget skal imidlertid stå igjen på klientkonto frem til Overtakelse, jf. buofl. § 47.

8 MISLIGHOLD

- 8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.
- 8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger hvis Kjøpesummen eller deler av denne ikke er disponibel hos Megler innen de frister som fremkommer av Kjøpekontrakten. Forsinkelsesrenter beregnes av hele Kjøpesummen inklusiv avtalt vederlag for tilvalg og endringer, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Boligen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til denne Kjøpekontrakten.

Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold som gir Selger rett til å heve Kjøpekontrakten og foreta deknings salg for Kjøpers regning og risiko. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter Kjøpekontrakten i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum - jf punkt 7.3.1, herunder også for 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.

- 8.3 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, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke rett til å besitte Boligen, jf. tvangfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).

- 8.4 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 Kjøpekontrakten, kreve erstatning eller holde tilbake vederlag jf. buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29.

9 TINGLYSING AV SKJØTE

- 9.1 Skjøte på Boligen utstedes av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med Overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet for Boligen så snart dette foreligger.
- 9.2 Etter Overtakelse skal Boligen overskjøtes til Kjøper. In blanco skjøte aksepteres ikke. Overskjøting skjer under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkludert omkostninger og betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsbestillinger er bekreftet disponibelt på Meglers 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 forsinkelser som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt 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 misligholdsbeføyelser.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

- 10.1 Selger utsteder til Megler et pantedokument med urådighetserklæring ("**Sikringsobligasjon**") på minimum et beløp tilsvarende Kjøpesummen for Prosjektet, og som er tinglyst på Eiendommen. Sikringsobligasjonen tjener som sikkerhet for den til enhver tid innbetalte del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper og skal ha sikkerhet for Kjøpesummens ramme. Megler vil besørge sletting av pantedokumentet i Eierseksjonen når skjøtet er tinglyst.

Sikringsobligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og skal av Megler slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før Sikringsobligasjonen er tinglyst.

- 10.2 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til Overtakelse straks etter at forbeholdene, jf. pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12. Beløpet økes deretter til 5 % av Kjøpesummen og står i fem år etter Overtakelse, jf. buofl. § 12 tredje ledd. Tilvalgs- og endringsbestillinger i henhold til Kjøpekontraktens punkt 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 10.3 Dersom det skal utbetales noe del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Boligen er overskjøtet til Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. punkt 7.3, 7.7 og buofl. § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper, samt av Kjøpers kreditor dersom innbetalingen er lånefinansiert. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

11 HEFTELSE OG SERVITUTTER

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

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen datert 26.02.2018 og Kjøper har gjort seg kjent med denne, jf. punkt 5 ovenfor.

Kjøper aksepterer at Boligen og Sameiet Elias Smith plass sin eiendom blir påheftet ytterligere servitutter som er nødvendig for gjennomføringen av utbyggingen av Prosjektet. Dette omfatter typisk erklæringer om bruksretter og vedlikeholds forpliktelser i forbindelse med fradeling av arealer, rettigheter og plikter knyttet til sambruksarealer som grøntarealer, veier, tekniske rom/installasjoner, ledninger, fellestiltak til fordel for de eiendommer som inngår i områdene langs Elias Smith plass, m.m.

Blant annet er følgende erklæringer i denne forbindelse tinglyst på Eiendommen og/eller senere fradelte seksjoner av denne:

- Erklæring om plassering, bruk av og tilgang til hovedtavlerom samt rømningsveier for gnr 52 bnr 30 og gnr 52 bnr 165 - dokument nr 137740.
- Erklæring om felles atkomstrett over gnr 52 bnr 30 og gnr 52 bnr 166 over etablerte kjøreveier på eiendommene - dokument nr 137799.
- Erklæring om rett til atkomst via gnr 52 bnr 30, 165 og 166 for naboeiendommen gnr 52 bnr 21 gjennom Eiendommens U 1 til egen parkeringskjeller - dokument nr 137848 og dokument nr 38373.
- Erklæring om snølagring på gnr 52 bnr 30 (gjelder lagring på gnr 52 bnr 30) - dokument nr 989467

Øvrige erklæringer/avtaler som er nødvendig for gjennomføringen av utbyggingen av Prosjektet kan bli tinglyst på Eiendommen og/eller fradelte parseller av denne.

Utover dette er Eiendommen gitt følgende rettigheter på tilliggende eiendommer;

- Erklæring om rett for Eiendommen til tilgang til tekniske rom og installasjoner beliggende på gnr 51 bnr 165 - dokument nr 137648.

- Erklæring om rett til tilkobling mv til fjernvarmeanlegg på gnr 52 bnr 30 og bnr 165 - dokument nr 137672.
- Erklæring om atkomstrett for Eiendommen over gnr 52 bnr 30 og bnr 165 (U1 og U2) - dokument nr 137760 og dokument nr 38356 (på gnr 52 bnr 30) og dokument nr 38546 (på gnr 52 bnr 165).
- Erklæring om midlertidig atkomstrett for gnr 52 bnr 166 over gnr 52 bnr 30 og bnr 165 under byggeperiode - dokumentnr 137872 (vil bli slettet ved ferdigstilling).

11.2 Kjøper kan følgelig ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysinger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av Prosjektet. Kjøper aksepterer videre at Eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

12 ENDRINGS- OG TILLEGGSBESTILLINGER

12.1 Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke hindrer rasjonell gjennomføring av Prosjektet.

12.2 Selger vil utarbeide en endrings- og tilvalgsliste som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Endrings- og tilvalgslisten vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning endrings- og tilleggsbestillingene vil ha for overtakelsestidspunktet av Boligen.

12.3 Kjøper gjøres oppmerksom på at Prosjektet er et stort prosjekt med mange leiligheter og som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli god tatt tilvalgs- og endringsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl. § 9 annet ledd.

12.4 Alle endrings- og tilleggs bestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger.

12.5 Selger er ikke forpliktet til å utføre endrings- eller tilleggsarbeider som vil endre Kjøpesummen for Boligen med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endrings- eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe eller forsinkelser for Selger og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse av å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

12.6 Dersom Kjøper ønsker tilleggs bestillinger/endringer skal dette bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle endrings- og tilleggs bestillinger skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. I den grad det avtales tilvalgs- og endringsbestillinger utover tilvalgsliste har Selger rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.m., jf. buofl. § 44.

12.7 Dersom Kjøper ikke bestiller endrings- eller tilleggsarbeider har Kjøper rett på en rabatt fra Kjøpesummen iht. punkt 6.1 med beløp som angitt i Bilag 5 - Salgsoppgave. Rabatten skal komme til fradrag i Kjøpesummen på det tidspunkt Kjøper skal innbetale resterende del av Kjøpesummen iht. punkt 7.3.2.

Kjøpers rett til rabatt iht. dette punkt forutsetter at det ikke bestilles endrings- eller tilleggsarbeider av noen art, og at Kjøper skriftlig og med endelig virkning bekrefter overfor Selger at endrings- og tilleggsarbeider ikke vil bli bestilt.

12.8 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer Eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av den avtalte Kjøpesummen. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

12.9 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 Leilighetene i Bygg 1 - Elias forventes av Selger ferdigstilt i løpet av Q4 2020, uten at dette er å anse som en bindende frist for overlevering.

Leilighetene i Bygg 2 - Tårnet forventes av Selger ferdigstilt i løpet av Q1 2021, uten at dette er å anse som en bindende frist for overlevering.

Leilighetene i Bygg 3 - Smith forventes av Selger ferdigstilt i løpet av Q2 2021, uten at dette er å anse som en bindende frist for overlevering.

Selger skal ved skriftlig varsel til Kjøper angi siste dato for overlevering ("**Overtakelse**") av Eierseksjonen etter at forbeholdene i pkt. 19.1 er bortfalt (Selgers forbehold vedrørende nødvendig forhåndssalg, tilfredsstillende finansiering, offentlig godkjenning mv.). Dog kan Overtakelse skje inntil 4 måneder tidligere enn dato oppgitt i Selgers varsel om overlevering.

Ca. 2 måneder før ferdigstilling av Eierseksjonen vil Selger skriftlig varsle Kjøper om endelig overleveringstidspunkt

- 13.2 Dersom Boligen ikke er klar til overlevering til 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.
- 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 Ca. 2 - 4 uker før endelig varslet Overtakelse avholder Selger en forhåndsbeifaring hvor forhåndsprotokoll føres.

14 OVERTAKELSE

- 14.1 Kjøper er gjort uttrykkelig kjent med og aksepterer at Boligen, som del av et større utbyggingsprosjekt (Elias Smith plass), planlegges ferdigstilt og klar for overtakelse før det totale Prosjektet, herunder hele eller deler av fellesareal, garasjeanlegg, utomhusarealer og næringsseksjoner m.m. kan ferdigstilles. Dette innebærer at Kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta Boligen før ferdigattest foreligger.
- 14.2 Når Boligen er ferdigstilt (gjelder både Eierseksjonen og fellesarealer, innvendig og utvendig) samt når brukstillatelse foreligger, skal det avholdes en overtakelsesforretning ("**Overtakelsesforretningen**"). Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående mindre vesentlige arbeider er ikke til hinder for at Overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Boligen før hele Kjøpesummen, inklusive betalinger for endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 7, men med fradrag av evt. rabatt iht. punkt 12.7, er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.
- 14.3 På Overtakelsesforretningen skal Selger og Kjøper foreta en ferdigbeifaring hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra beifaringen, og eventuelle mangler noteres ("**Overtakelsesprotokollen**"). Overtakelsesprotokollen skal undertegnes av begge parter.
- 14.4 Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider som ikke er til hinder for at Boligen kan bebos.

- 14.5 Selger plikter å rette de feil/mangler som inngår i Overtakelsesprotokollen så snart arbeidene kan gjøres med hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Kjøper plikter å gi Selger og dennes representant tilgang til Boligen innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00 - 16.00) slik at eventuelle rettelser kan bli utført på rasjonell måte.
- 14.6 Kjøper kan i ettertid av Overtakelsesforretningen ikke påberope mangler eller feil som Kjøper med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med Overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader kan ikke påberopes etter Overtakelse.
- 14.7 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 Kjøpesummen som er nødvendig for å sikre kravet, jf. 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 for forhold som er kjent på tidspunkt for Overtakelse skal fremgå uttrykkelig av Overtakelsesprotokollen med angivelse av det forholdet det tilbakeholdes for og med angivelse av hvilket beløp som kreves tilbakeholdt/deponert.
- 14.8 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto utleveres nøkler til Boligen ved Overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 14.9 Forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt, anses Boligen for overtatt ved Overtakelsesforretningen, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til Overtakelsesforretningen. Forutsatt at Kjøper er behørig varslet, jf. 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.
- 14.10 Boligen overleveres i byggrensjort stand.
- 14.11 Overtakelse av Sameiet Elias Smith plass sine fellesarealer, gjennomføres av styret i Sameiet Elias Smith plass. Kjøper gir ved underskrift på Kjøpekontrakten styret fullmakt til å overta fellesarealer og utomhus oppholdsareal. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og Overtakelsesforretning holdt senere enn Kjøpers overtakelse av Eierseksjonen. Selger kan beslutte at Overtakelse gjennomføres trinnvis, f.eks. at innvendige fellesarealer overtas før uteoppholdsareal.
- Inntil Overtakelsesforretning for fellesarealer og overtakelse av felles uteoppholdsareal er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillelsesgrad holdes tilbake på Meglers konto. Selger kan likevel få utbetalt beløpet mot at Selger stiller selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for beløpet, jf. buofl. § 47.
- 14.12 Inntil samtlige bygninger og utearealer i tilknytning til utbyggingen av Prosjektet er ferdigstilt, har Selger og/eller dennes engasjerte entreprenører rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Sameiet Elias Smith plass sin eiendom og eiendommen som skal utgjøre felles uteoppholdsareal. Eventuelle skader som slik bruk måtte påføre Sameiet Elias Smith plass sin grunn eller Utomhussameiet, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på Eiendommen og i området for øvrig etter Overtakelse.
- 14.13 Risikoen for Boligen går over på Kjøper ved Overtakelse. Overtar ikke Kjøper til fastsatt tid, og risikoen ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet Kjøper kunne overtatt Boligen. Boligens utgifter og inntekter avregnes fra dato for Overtakelse.
- 14.14 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Boligen, men Kjøper er kjent med at det kan gå lang tid etter overtakelsen før ferdigattesten foreligger. Kjøper kan således ikke gjøre mangel- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det kan ta noe tid før ferdigattest er utstedt.

15 ETTÅRSBEFARING

- 15.1 Selger skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av Boligen ca. ett år etter Overtakelse, jf. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved Overtakelsesforretningen. For Sameiet Elias Smith plass sine fellesarealer vil Selger innkalle styret til en tilsvarende befaring.
- 15.2 Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på og aksepterer at det i nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selgers plikt til å utbedre feil og mangler omfatter derfor ikke mindre sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer fra Overtakelse til ettårsbefaringen.
- Selgers plikt til å utbedre mangler eller feil omfatter heller ikke:
- mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr,
 - skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for,
 - reparasjoner som går innunder vanlig vedlikehold.
- 15.3 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07:00 og 16:30. Eventuelle etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i Sameiet Elias Smith plass. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

16 KJØPERS REKLAMASJONSRETT

- 16.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper:
- a) holde igjen hele eller deler av Kjøpesummen,
 - b) kreve mangelen rettet,
 - c) kreve prisavslag,
 - d) heve Kjøpekontrakten, og/eller
 - e) kreve erstatning
- 16.2 Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på Overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårsbefaring, jf. buofl. § 30 tredje ledd. For øvrig må Kjøper, dersom han vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel ved Boligen, reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at Kjøper 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.
- 16.3 Rettmessige mangler som er påberopt i rett tid, vil Selger utbedre vederlagsfritt for Kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt. Dersom det er feil/mangler som er uforholdsmessig kostbare å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta en utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer Boligens bruksverdi.
- 16.4 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. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i Prosjektet, med mindre 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 Overtakelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.
- 16.5 Reklamasjoner som fremsettes senere enn 5 år etter Overtakelse, er Selger ikke forpliktet til å utbedre, med mindre Selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller forøvrig har handlet i strid med god tro, jf. buofl. § 30.

- 16.6 For øvrig gir ingen av de endringer Selger har rett til å gjennomføre etter Kjøpekontraktens punkt 2 og 4 ovenfor Kjøper rett til å kreve prisavslag og/eller erstatning.

17 FERDIGSTILLELSE AV PROSJEKTET OG PLIKT TIL MEDVIRKNING

- 17.1 Kjøper er innforstått med at Prosjektet ligger i et område under utvikling. Kjøper aksepterer derfor de ulemper som naturlig vil følge med under gjennomføringen av Prosjektet. Det må derfor påregnes noe støy, støv, redusert fremkommelighet m.m. i byggeperioden for Prosjektet.
- 17.2 Selger har ikke noe ansvar ovenfor Kjøper for eventuelle ulemper som følge av at utbyggingsplanene i Prosjektet eller området for øvrig endres. Kjøper anbefales å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Bærum kommune v/Bygningstjenesten.
- 17.3 Inntil Prosjektet er ferdig utbygget, er Kjøper og Sameiet Elias Smith plass forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer. Denne plikten omfatter også medvirkning til eventuell tomtedeling/grensejustering/sammenslåing og reseksjonering.
- 17.4 Selger forbeholder seg retten til å foreta en reseksjonering av eierseksjonssameiet for blant annet å opprette eventuelle tilleggsdeler til den enkelte seksjon (f.eks. boder), samt å foreta enkelte justeringer av fellesarealene og usolgte Eierseksjoner dersom Selger finner dette hensiktsmessig. Videre også til å dele opp Eierseksjonssameiet og således Eiendommen i flere eiendommer respektivt eierseksjonssameier. Kjøper er forpliktet til å samtykke i slik reseksjonering, oppdeling av Eiendommen og i etablering flere eierseksjonssameier i den grad Kjøpers samtykke er nødvendig for gjennomføringen av dette.

18 AVBESTILLING OG VIDERESALG AV KJØPEKONTRAKTEN

- 18.1 Kjøper kan avbestille Boligen inntil Overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i buofl. § 53. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap.
- 18.2 Eventuell transport av Kjøpekontrakten for forbruker før ferdigstillelse av Boligen skal godkjennes av Selger, som kan nekte transport på fritt grunnlag. Det er uansett en forutsetning for Selgers samtykke til transport at Selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport, f.eks. at prosjektets megler benyttes. Ved transport av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 25 000,- til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert transportkontrakt må være Selger i hende innen én måned før varslet Overtakelse.

Dersom denne Kjøpekontrakt transporteres av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av Boligen til seg, dersom han på Overtakelse ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i Kjøpekontrakten og som er godkjent av Selger.

- 18.3 Selger og Kjøper har ingen krav mot hverandre dersom Eiendommens areal skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

19 FORBEHOLD

- 19.1 Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 10. desember 2018 dersom ikke nødvendig;
- Stadfestet detaljregulering, rammetillatelse, samt andre nødvendige offentlige godkjenninger for gjennomføringen av Prosjektet;

- nødvendig forhåndssalg (60 % av totalverdi iht. listepriis for alle bygg) for Prosjektet, eller
- tilfredsstillende finansiering (byggelån mv.) for Prosjektet er oppnådd.

Videre kan Selger kansellere Kjøpekontrakten dersom igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig offentlig tillatelse ikke gis innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og Kjøpekontrakten derved er endelig, sammen med angivelse av siste frist for Overtakelse, jf. pkt. 13.1 andre avsnitt.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes får Kjøper tilbakebetalt den innbetalte Kjøpesummen inkludert eventuelle renter. 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 er løftet.

I forbindelse med nødvendige offentlige godkjenninger gjøres det oppmerksom på følgende:

- Det er innkommet protest fra naboeiendommen på vedtatt regulering som er til behandling hos Fylkesmannen.
- Det er i rammesøknad søkt om dispensasjon fra støykrav til uteoppholdsareal på bakkeplan mot jernbanen.

- 19.2 Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern. Det forventes at Selger vil utfisjonere Prosjektet til et eget selskap.
- 19.3 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19 og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

20 FORSIKRING

- 20.1 Eiendommen og øvrig bebyggelse vil bli 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 Elias Smith plass 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 Selgers kontroll, skal Kjøpekontrakten likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jf. buofl. § 17.
- 20.3 Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring fra og med Overtakelsen.

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 16. juni 2017 nr. 65 . Bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig hvor hver seksjon har 1 stemme. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.
- 21.2 Størrelsen på fellesutgiftene for Boligen avgjøres av eierseksjonssameiet Sameiet Elias Smith plass. Størrelsen på fellesutgiftene avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 32,- pr. kvm BRA pr. måned. I tillegg kommer fjernvarme og varmtvann som er stipulert til ca. kr. 7,- pr. kvm BRA pr. måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, stipulert til kr 400,- pr. mnd. Innen Overtakelse innbetales ekstraordinært oppstartkapital med 2 måneders fellesutgifter til forretningsfører. Dette for å sikre at Sameiet er likvid fra første dag som boligkjøperne flytter inn.

Sameiet Elias Smith plass vil også være forpliktet til å bære en forholdsmessig andel drifts- og vedlikeholdskostnader for utearealer som ligger i sambruk/sameie mellom flere eiendommer,

jf. punkt 4 over og til atkomst arealer i garasjeanlegget i gnr 52 bnr 165 samt atkomstarealer til garasjeanlegg over gnr 52 bnr 30.

- 21.3 Selger vil innkalle til ekstraordinært årsmøte ca. 1 måned før Overtakelse for å velge styre til Sameiet Elias Smith plass. Kjøpere av Eierseksjoner som har Overtakelse innen 1 - en - måned forut for slikt ekstraordinært årsmøte gis egen stemmerett på det ekstraordinære årsmøtet som velger styre. Dette selv om de på tidspunktet for møtet ikke er blitt formelle eiere av Eierseksjonen. Selger vil stemme på vegne av alle de øvrige Eierseksjonene, så vel solgte som for de usolgte Eierseksjonene.
- 21.4 For at sameiet skal være i drift ved Overtakelse vil Selger engasjere bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for Sameiet Elias Smith plass og for sameiets regning.
- 21.5 Kjøper er kjent med at Sameiet Elias Smith plass forbeholder seg panterett tilsvarende to ganger grunnbeløpet i folketrygden i Boligen i henhold til eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.
- 21.6 Selger innkaller styret til Overtakelsesforretning 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 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.6 utføres, skal det 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 FERDSEL PÅ BYGGEPLASS

- 22.1 Ferdse på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med Megler. Selgers representant skal være tilstede ved et eventuelt besøk fra Kjøper.

23 E-POSTKOMMUNIKASJON

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

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 nærmere beskrevet i Kjøpekontrakten med bilag, er således ikke avtalt mellom partene.
- 24.2 Tvister angående forståelse av Kjøpekontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved ordinær domstolsbehandling med eiendommens verneting som rett verneting.

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 underskrift på Kjøpekontrakten hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på Overtakelsesforretningen.

Oslo, den 2018

Selger:

Kjøper:

Attivo Bolig Sandvika AS
Hans Christian Andersen
jf. fullmakt/firmaattest