

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

EIERSEKSJON

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Barcode 105 AS
Dronning Eufemias g 8
0191 Oslo

Org nr: 990 846 820

Tlf: 22 36 60 20

som Selger

og

fnr

Tlf privat.: Kontor: Mobil: , E-post:

som Kjøper.

1 BAKGRUNN

- Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med tomt. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, Bustadoppføringslova (buofl), av 13. juni 1997 nr 43.
- Selger står som utbygger av del av eiendommen gnr 234 bnr 71 i Oslo kommune. Planlagt bebyggelse for gnr 234 bnr 71 er ca. 26 000 kvm BRA næring og ca. 4 260 kvm BRA bolig. Det bygges 53 leiligheter. Eiendommen vil bli seksjonert. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal slik at areal som er godkjent til næringslokaler transformeres til ytterligere leiligheter, eller at boligarealer transformeres til næringsareal.
- Hjemmelshaver til eiendommen er Barcode Hjemmel 1 AS.
- Boligseksjonene får adresse Dronning Eufemias gate 12. Seksjonsnummer tildeles senere.

2 EIENDOMMEN

- Selger overdrar til kjøper leilighet nr type i etasje på gnr 234 bnr 71 i Oslo kommune samt ideell andel av sameiets fellesareal.
- Sameiets antatte tomtegrenser fremgår av reguleringskart se pkt 5.3. Det kan bli foretatt en grensejustering av eiendommen ned i kjelleretasjene, gnr 534 bnr 2. Vedlegg 4.5 K1 og K2. En eventuell grensejustering skal ikke medføre justering av avtalt pris. Det kan bli foretatt en reseksjonering av eiendommen for å definere tilleggsarealene til enkelt seksjoner, samt enkelte justeringer av fellesarealene.

- 2.3 Boder og parkeringsplasser til boligene ligger i kjelleretasjene som er utskilt som egne eiendommer, gnr 534 bnr 1, gnr 534 bnr 2 og gnr 534 bnr 3, hjemmelshaver til eiendommene er Barcode Hjemmel 1 AS/ Barcode hjemme 21 AS og eier er Barcode Basement AS. Det medfølger bruksrett til 1 bod. Det medfølger ikke parkeringsplass (Alternativt: Parkering i henhold til egen avtale, pkt. 4.14.) Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av bod- og evt. parkeringsplasser.
- 2.4 Den samlede ytelse som overdras Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

3 MEGLER

- 3.1 Røisland & Co Prosjektsalg AS er valgt som Megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger og forfaller til betaling ved underskrift av Kjøpekontrakten. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

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

- 4.1 Kjøpekontrakten
- 4.2 Leveransebeskrivelse, datert 09.09.2009, sist rev. 28.09.09
- 4.3 Salgs- og eiendomsinformasjon, datert 09.09.2009, sist rev. 03.03.10
- 4.4 Plantegning, datert 10.08.2009 (,rev. 04.09.2009) 1:100
- 4.5 Etasjeplan, datert 10.08.2009, K1 rev. 10.02.2010, K2 rev. 13.01.2010
- 4.6 Fasade- og snittegninger, datert 10.08.2009
- 4.7 Salgsprospekt
- 4.8 Prisliste med betalingsbetingelser, datert 08.09.2009
- 4.9 Foreløpig forslag til Sameievedtekter
- 4.10 Utkast budsjett, datert 25.09.2009
- 4.11 Erklæring boder/fellesareal tinglyst 10.03.2008
- 4.12 Notat brannsikkerhet, datert 04.08.2008
- 4.13 Forbefaringsrapport datert
- 4.14 Eventuell avtale vedrørende parkering

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt som er datert etter Kjøpekontrakten gjelder foran Kjøpekontrakten. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

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

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

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

- 5.1 Situasjonsplan, datert 07.12.2006
- 5.2 Rammetillatelse, Bjørvika Felt B10 C-D-E
- 5.3 Reguleringsbestemmelser med reguleringskart datert/vedtatt 09.09.2009/16.11.2005
Forslag planprogram "Reguleringsforslag for Munch/Deichman-området" høringsutkast datert 4. februar 2010.
- 5.4 Utskrift av grunnboken for eiendommen gnr 234 bnr 71 i Oslo kommune, datert 02.09.2009

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: 00/100 inkl mva.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

* Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi kr 9 100,00 pr. kvm BRA	Kr	
* Tinglysingsgebyr for panterettsdokument med attest	Kr	2.107,00
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	1.548,00
Sum omkostninger	Kr	

* Det tas forbehold om forskriftsendringer som innvirker på tinglysingsgebyrets størrelse. Det tas videre forbehold om forskriftsendringer i forhold til størrelsen på dokumentavgiften, samt at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften blir godkjent. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor pantedokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 2 107,00 pr pantedokument i tinglysingsgebyr.

6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.5 Eventuelle tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Kjøper.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen betales uoppfordret på følgende måte:

7.1.1 10 % betales med grunnlag i faktura fra Megler med 7 dagers betalingsfrist som blir tilsendt når garanti er stilt i samsvar med buofl § 12	Kr	,00
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00 dagen før overtagelse jfr. pkt. 7.6	Kr	,00

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. Påløpte renter tilfaller Kjøper.

7.3 Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf buofl § 47), se pkt 10.4.

7.4 Megler Røisland & Co Prosjektsalg AS har valgt Fokus Krogsveen AS som oppgjørsmegler for prosjektet. Begge parter gir Fokus Krogsveen AS fullmakt til å foreta oppgjør.

7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr 8101.23.57893 i Fokus Bank stilet til:
Fokus Krogsveen AS
v/oppgjørsavdelingen
Martin Linges vei 17,
Postboks 1
1330 Fornebu

- 7.6.1 Innbetalinger skal tydelig merkes med Kjøpers navn og Meglers oppdragsnummer. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto.

8 BETALINGSMISLIGHOLD

- 8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.
- 8.2 Ved innbetaling etter forfall betaler Kjøper til Selger lovens forsinkelsesrente med den til enhver tid gjeldende prosentsats for forsinkelsesrente. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.
- 8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 21 dager etter forfall er å anse som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte beløp, 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 Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf. tvangfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

9 TINGLYSING

- 9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler/oppgjørsmegler Fokus Krogsveen AS inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.
- 9.2 Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet innbetalt.
- 9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 22, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.
- 9.4 Selger er ikke ansvarlig for forsinkelser som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at fradelingen/sammenføyningen av tomteparsellene og den påfølgende seksjoneringen 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.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

- 10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Obligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før obligasjonen er tinglyst.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 2 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 3 % av Kjøpesummen

og står i 2 – to - år etter overtakelsen jf buofl § 12, 3 ledd. Garantien stilles senest umiddelbart etter bindende avtale mellom kjøper og selger er inngått. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kontraktssummen eller tilvalgsbestillinger før han har mottatt dokumentasjon for at selgeren har stilt sikkerhet, jf buofl § 12, siste ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

- 10.4 Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøttet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf pkt 7.3 og buofl § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper, men forutsetter dessuten godkjennelse fra Kjøpers bank dersom innbetalingen er lånefinansiert. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

11 HEFTELSER

- 11.1 Eiendommen overdras til Kjøper fri for rene pengeheftelser.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert 02.09.2009 og har gjort seg kjent med denne, jf pkt 5, vedlegg 5.4. Kjøper er gjort kjent med følgende servitutter tinglyst på eiendommen og overtar disse slik det fremgår av grunnboken:

- Erklæring/Avtale dagboks nr. 362584, tinglyst 01.08.2006.
- Erklæring/Avtale dagboks nr. 996793, tinglyst 10.12.2008.
- Erklæring/Avtale dagboks nr. 227784, tinglyst 26.03.2010.
- Erklæring/Avtale dagboks nr. 227631, tinglyst 26.03.2010.

Kjøper er gjort kjent med at allmennheten har døgnåpen gangpassasje over tomtestripen i vest. Dersom Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten krever det, vil dette bli tinglyst som en servitutt på eiendommen.

- 11.2 Kjøperen kan 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 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Da byggarbeidene er kommet svært langt vil det være svært begrenset mulighet for tilleggsbestillinger/endringer uten at dette vil gå utover fremdriften i prosjektet.
- 12.2 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 % av Kjøpesummen.
- 12.3 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger og betales direkte til Meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger og andre indirekte kostnader som følge av tilleggsbestillinger/endringer jf buofl § 44.
- 12.4 Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, farger, tomtetilpasninger, utomhusarealer, rørføringer o.l som ikke reduserer Eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris eller andre misligholdsbeføyelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om endringer av betydning.
- 12.5 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 Partene har avtalt overtagelse den kl.
- 13.2 Dagmulkt kan beregnes dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering i henhold til ferdigstillelse varslet etter pkt 13.1 siste setning, og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt 13.4 og 13.5.
- 13.3 Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen og regnes for hver kalender dag frem til Eiendommen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf buofl § 18.
- 13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf buofl §§ 11 og 43.
- 13.5 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf buofl § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

14 FORHÅNDSBEFARING

- 14.1 Forbefaring er gjennomført, jfr. vedlegg 4.13.

15 OVERTAKELSE

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

har vært til stede, jf buofl §§ 14 og 15.

- 15.7 Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre sameiets eiendom, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er inneforstått med at det vil kunne finne sted byggarbeider og anleggsvirksomhet i bygget og i området etter overtakelse.
- 15.9 Eiendommen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens faste 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 krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.
- 15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen, men Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter overtakelse.

16 REKLAMASJON

- 16.1 Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangler som er eller burde være synlige ved overtakelse. Kjøper må skriftlig reklamere innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangler som ikke er eller burde vært oppdaget ved overtakelse.
- 16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, 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 jfr buofl § 32
- 16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selger plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr
 - 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 Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper kan Selger kreve at retting 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 ettårs befaring jf buofl § 16. 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 Selgerens side.
- 17.2 Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler som oppstår som følge av mangelfullt vedlikehold, uforsvarlig eller feilaktig bruk av Eiendommen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.
- 17.3 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 Bjørvika og OperaKvarteret er et område under utvikling og at endringer vil skje. Det anbefales og følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan og bygningsetaten. Kjøper har gjort seg spesielt kjent med vedlegg 5.3 Forslag planprogram "reguleringsforsalg for Munch/Deichamn-området" høringsutkast datert 4. Februar 2010.
- 18.2 Kjøper gjøres oppmerksom på at Selger vil forholde seg til Kjøper som kontraktspart og kun overskjøter direkte til denne. Det er således ikke anledning til å videreselge Kjøpekontrakten før overtakelse.
- 18.3 Kjøper er gjort oppmerksom på at det på Eiendommen vil bli tinglyst en rammeavtale med varighet 20 år om levering av fjernvarme og fjernkjøling.

19 FORSIKRING

- 19.1 Eiendommen er fullverdig forsikret i Trygg-Hansa forsikring, avtalenummer 503906, og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jfr. boufl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstilling.
- 19.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeerstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf boufl § 17.
- 19.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring. Denne forsikring må ha dekning for innbo og løsøre som oppbevares i bod og fellesareal på annen manns eiendom, jf punkt 2.3, 1. setning.

20 ETABLERING AV SAMEIE

- 20.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31. Bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig hvor man bl.a. har stemmerett etter eierbrøk. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

- 20.2 Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå vil ligge på ca kr 40,- per kvm BRA pr måned. Sameiet har rettigheter til bruk av arealer i kjelleretasjene. Sameiet bærer en forholdsmessig andel drifts- og vedlikeholdskostnader for arealene. Internfordelingen i sameiet skal skje etter prinsippene i vedtektenes § 3. For p-plasser henvises til egen avtale mellom rettighetshaver og Barcode Basement AS.
- 20.3 For sameiet er det utarbeidet forslag til vedtekter, se pkt 4.9. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til konstituerende sameiemøte forutsatt at det ikke er vesentlige endringer som påvirker Kjøper. Selger innkaller til konstituerende sameiemøte ca 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner.
- 20.4 Selger engasjerer forretningsfører og vaktmestertjeneste for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter 2 år fra og med konstituering av sameiet.
- 20.5 Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.
- 20.6 Etter at sameie er etablert og før overtagelse av de enkelte seksjoner, skal Selger innkalle 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.
- 20.7 Til sikkerhet for at disse arbeider utføres, kan 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.

21 PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

- 21.1 Det kan bli etablert et vel, bestående av de eiendommer/sameier som blir etablert i OperaKvarteret. Dersom et slikt vel etableres har sameierne plikt og rett til å være medlem av vellet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.
- 21.2 Kjøper er kjent med at bestemmelser om pliktig velmedlemskap kan bli tinglyst på Eiendommen.
- 21.3 Den enkelte eiendom/sameie er som medlem av vellet pliktig å betale årskontingent fastsatt av velforeningens årsmøte.

22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

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

23 TVISTER

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

Denne Kjøpekontrakt er undertegnet i 4 - fire - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og Megler beholder 2 eksemplarer.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

Oslo, den 13.04.2010

Selger:

Kjøper:

For Barcode 105 AS
jf firmaattest