

# KJØPEKONTRAKT

## BOLIG UNDER OPPFØRING

---

### Andelsleilighet Inr.

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Marcus Thranes vei 2 Bolig AS  
Karenslyst allé 12, 0278 Oslo

Org nr: 934 060 881

Kontaktperson: Maria Nevjen Roth, E-post: Maria.Roth@norgesgruppen.no

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

Fnr: xxxx

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

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

### 1 BAKGRUNN

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny andel i borettslag med andel tomt i utbyggingsprosjektet Stasjonstunet ("**Prosjektet**"). Avtaleforholdet er regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43 og lov om borettslag av 06.06.2003.
- 1.2 Selger står som utbygger av eiendommen med adresse Marcus Thranes vei 2-5, som i dag utgjør gnr. 106 bnr. 18 i Lørenskog kommune ("**Eiendommen**"). Andelsnummer til hver bolig tildeles senere.
- 1.3 Selger har planlagt 73 boligenheter fordelt på seks etasjer. I tillegg vil Prosjektet bestå av næringslokaler, samt parkering og boder i kjeller. Selger, eller et selskap utpekt av Selger vil tegne alle andelene i borettslag med navn Stasjonstunet BRL ("**borettslaget**").
- Selger tar forbehold om endelig organisering av Prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget.
- 1.4 Hjemmelshaver til Eiendommen gnr. 106 bnr. 18 er Marcus Thranes vei 2 Eiendom AS, org.nr. 999 618 774.

### 2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper andel i borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr....., med medfølgende rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk av borettslagets fellesareal ("**Andelen**"). Det gjøres oppmerksom på at bodkravet kan være løst som en kombinasjon av innvendig og ekstern bod. Enkelte av leilighetene har kun bod innvendig. Ekstern bod er oppgitt som BRA-e i salgstegninger.

Andelens pålydende skal være kr. 5 000,-.

- 2.2 Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgjøre organisering av kjelleren, parkeringsplassene og bodene. Dette kan bli søkt etablert som fellesareal med vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett, eller seksjonert ut og garasjeplasser sikret ved tinglysing av ideell andel, eller anleggseiendom. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere/seksjonseiere.
- 2.3 Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. Det planlegges etablert 53 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under blokken, samt garasjekjeller i forbindelse med næringslokalene. Parkeringsplass i garasjekjeller kan kjøpes av Selger i henhold til egen Kjøpekontrakt, se punkt 4.1.10. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av eventuelle parkeringsplasser.
- 2.4 I den grad det er nødvendig for gjennomføring og organisering av Prosjektet, er Kjøper forpliktet til å medvirke, herunder, men ikke begrenset til, ved signatur og vedtak i borettslagets besluttsende organer.
- 2.5 Det er utarbeidet vedtekter for borettslaget, 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 og 21.8. Kjøper er kjent med at utkastet er veiledende og at det av Selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med organisering og arrondering av Eiendommen og gjennomføringen av Prosjektet.
- 2.6 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2.1 er heretter kalt "**Boligen**".

### **3 MEGLER**

- 3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt 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 denne Kjøpekontrakt.
- 3.2 Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### **4 KONTRAKTSDOKUMENTER**

- 4.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.
- 4.1.1 Leveransebeskrivelse og romskjema, datert 13.10.2025, 29.04.2025 og 30.09.2025
  - 4.1.2 Plan over den aktuelle leilighet (eget vedlegg)
  - 4.1.3 Etasjeplaner, datert 12.09.2025
  - 4.1.4 Fasadetegninger og snitt datert 10.09.2025 og 01.06.2025
  - 4.1.5 Salgsoppgave, datert 17.10.25
  - 4.1.6 Utkast vedtekter for borettslaget, garasjesameiet og eierseksjonssameiet.
  - 4.1.7 Foreløpig utomhusplan gårdsrom datert 02.10.2025
  - 4.1.8 Tinglyste servitutter
  - 4.1.9 Foreløpig driftsbudsjett med estimerte felleskostnader fra forretningsfører datert 30.06.2025
  - 4.1.10 Bekreftelse på kjøp av biloppstillingsplass (Eget vedlegg)
- 4.2 Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal Kjøpekontrakten ha forrang, og dokumentene opplistet ovenfor gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.
- 4.3 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre 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. Det gjøres Kjøper spesielt oppmerksom på at salgsskisser og illustrasjoner med stor sannsynlighet vil inneholde innredning, tilvalgsløsninger og tilpasninger som ikke inngår i avtalen.

Det vil ikke være full samtidighet med ferdigstilling av boligene og vegetasjon som er vist på illustrasjoner samt Eiendommen for øvrig og områdene rundt.

- 4.4 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. 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 utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til Kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.
- 4.6 Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for Boligen, Eiendommen og Prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.
- 4.7 Selger skal levere Boligen med normal håndverksmessig god stand og i samsvar med tekniske beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

## 5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

- 5.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.
- 5.1.1 Reguleringsbestemmelser med kart 09.02.2022
- 5.1.2 Utskrift av grunnboken for gnr. 106 bnr. 18, datert 27.06.2025.

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter. Denne avtalens punkt 4.2 gjelder tilsvarende for dokumentene nevnt i punkt 5.1, hvor dokumentene i punkt 4.1 ved motstrid har forrang foran dokumentene i punkt 5.1.

## 6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 6.1 Avtalt kjøpesum for Boligen er kr ..... ("**Kjøpesummen**"), som forfaller til betaling som angitt i pkt 7.
- 6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger av Kjøper ved overtagelse:

|                                                                      |    |                            |
|----------------------------------------------------------------------|----|----------------------------|
| Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang andel                             | Kr | 545,-                      |
| Registrering av avtale om boret                                      |    | 545,-                      |
| Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses               | Kr | 545,-                      |
| Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til borettslaget | Kr | ca. kr. 340 pr. kvm. BRA-i |
| Andelskapital                                                        | Kr | 5 000,-                    |
| Etableringsgebyr forretningsfører                                    | Kr | 5 000,-                    |
| Oppstartskapital Borettslag                                          | Kr | 7 500,-                    |

|                  |    |  |
|------------------|----|--|
| Sum omkostninger | Kr |  |
|------------------|----|--|

\*) Andelen dokumentavgift gjelder for borettslagets kjøp av Eiendommen (tomten) fra Selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtakelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre kr. 340 pr. kvm. BRA-i, men med et makstak på kr. 35 000 per andel. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av Boligen/Andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Boligen, påløper ytterligere kr 545,- pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

All tinglysing av dokumenter på Boligen skal foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres Megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

- 6.3 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.
- 6.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer, skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret. 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. Tilvalg blir en del av Kjøpesummens verdi på skjøtet.
- 6.5 Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 3 måneders felleskostnader til forretningsfører ved Overtakelse slik at borettslaget opparbeider seg likviditet.

## 7 BETALING

- 7.1 Kjøpesummen betales på følgende måte:

|                                                                                                                                                                                             |    |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 7.1.1 Forskudd iht. boligtype innbetales til Meglers klientkonto ved signatur av Kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12. Se liste under. | Kr | ,- |
| 7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse                                                                                                                | Kr | ,- |

Størrelsen på forskudd avhenger av størrelsen på kjøpt bolig. Følgende forskuddsbeløp er gjeldende for de ulike boligtypene;

|          |             |
|----------|-------------|
| 2- roms  | NOK 150.000 |
| 3- roms  | NOK 250.000 |
| 4- roms  | NOK 400.000 |
| Rekkehus | NOK 400.000 |

- 7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Boligen. 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 stillet eller frem til tinglyst skjøte tilfaller Kjøper, forutsatt at de overstiger ½ rettsgebyr. Det anbefales at oppgjør innbetales fra norsk finansinstitusjon.
- 7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Andelen 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. 10.5.

- 7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den Megler utnevner, vil foreta oppgjøret.
- 7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 8101 23 68445 med KID **x** i Danske Bank stilet 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.

## **8 MISLIGHOLD**

- 8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering av Boligen.
- 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 inklusiv tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Andelen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.
- 8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om 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, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Boligen, jf. tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).
- 8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

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

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.

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

## **9 TINGLYSING**

- 9.1 Hjemmeldokumentet blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.3 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. In blanco aksepteres ikke. I de tilfellene der hvor det er flere kjøpere, vil eierbrøk bli tinglyst 50/50 med mindre Megler orienteres skriftlig om annen eierbrøk senest 2 mnd. før overtakelse.
- 9.2 Etter overtakelse skal Andelen hjemmelsoverføres til den kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og oppgjør for eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.
- 9.3 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at eiendomsorganiseringen, fradeling, sammenslåing eller annen tomttearrondering kan bli forsinket på grunn av offentlige

myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og organisering av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil hjemmelsoverføring 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.

- 9.4 Det er avtalt at Selger i forbindelse med overtakelse av Boligen kan velge å gi Kjøper grunnboksregistrert boret til Boligen i stedet for grunnboksregistrert hjemmel til Andelen, jf. brl. § 2-13 2. ledd. Andelen skal overføres til Kjøper senest to år etter at første bruksrett i borettslaget er overtatt.

## **10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE**

- 10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Boligen inklusiv fellesgjeld. Panterettsdokumentet 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 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av vederlaget frem til overtakelse, straks etter at forbeholdene i pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes deretter til 5 % av vederlaget 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 ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.
- 10.5 Dersom det skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Boligen 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 hjemmelsoverføring har funnet sted.

## **11 HEFTELSE**

- 11.1 Eiendommen overtas av borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og borettslagets felleslån skal tinglyses som heftelser på Eiendommen innen overtakelse.

Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre panteheftelser enn disse, jf. dog punkt 10.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 232 og bnr. 165 og bnr 166 datert 18.12.2024 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 5, vedlegg 5.1.3.

- 11.2 Andelen overtas av Kjøper fri for panteheftelser med unntak av borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.
- 11.3 Kjøper er gjort oppmerksom på og aksepterer at det på Boligen og Eiendommen kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av Prosjektet, jf. pkt. 19.3. Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av Prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for eiendommer i området.

Selgers rett til usolgte boder i borettslaget vil kunne tinglyses på Eiendommen.

- 11.4 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til organiseringen og gjennomføringen av Prosjektet. Kjøper aksepterer videre at Eiendommen og Boligen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det

## 12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon.

Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.

- 12.2 Der tilvalg overstiger kr 250 000,- vil Selger eller Selgers representanter/entreprenør ha rett til å fakturere Kjøper før overtagelse. 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.
- 12.3 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til Prosjektets fremdriftsplan.
- 12.4 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.
- 12.5 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. 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 å dekke betydelige kostnader til administrasjon, prosjektering, tegningsrevisjoner osv.
- 12.6 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer Boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.
- 12.7 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Boligen.

## 13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 13.1 Boligen planlegges ferdigstilt 2. kvartal 2028, under forutsetning av om vedtak om igangsettingstillatelse til Prosjektet foreligger innen 01.12.2026. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Senest seks måneder før Selger estimerer ferdigstillelse, basert på reell fremdrift i Prosjektet, vil Selger varsle en planlagt overtakelsesmåned. Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse

av Boligen gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende.

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til forlengelse dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylte.

Risikoen for Boligen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av den. Dersom Kjøper ikke overtar på overtakelsesdato og årsaken ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt Boligen kunne vært overtatt.

- 13.2 Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til andre avsnitt ovenfor, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig jf. buofl. § 23.

## 14 FORHÅNDSBEFARING

- 14.1 Ca. 2 uker før Overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

## 15 OVERTAKELSE

- 15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både Andelen, fellesarealer og innvendig) 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 imidlertid 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.
- 15.2 Kjøper aksepterer at styre valgt på ekstraordinær generalforsamling overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakt 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 andelene.
- 15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Boligen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller 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 deponert.
- 15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto, utleveres nøkler til Boligen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.6 Boligen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper i skriftlig innkalling er gjort oppmerksom på de forhold som følger 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 utearealene og Prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen eller Boligen, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i byggene, på Eiendommen 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. 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 og Boligen. 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 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 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.
- 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 jf. buofl. § 32.
- 16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer,
  - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr og
  - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- 16.5 Eventuelle mangelsutbedringer og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i Prosjektet, så sant ikke normal bruk av boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtakelse, 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. 16.4.
- 17.2 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. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

## **18 SÆRLIGE BESTEMMELSER**

- 18.1 Kontrakten kan ikke påregnes å bli godkjent transportert og gjelder individuelt for hver Kjøper. Videresalg/endring av eierskap eller transport av Kjøpekontrakten før ferdigstillelse av Boligen skal godkjennes av Selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 50 000,- til Selger for merarbeidet. Ved Hjemmelsendring til nærstående vel det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til Megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være Megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse 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 endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves Selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.
- 18.2 Alle arealer er oppgitt som ca. arealer, og Kjøper må akseptere mindre justeringer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Selger og Kjøper har uansett ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.
- 18.3 Kjøper kan avbestille Boligen inntil overtagelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap.

## **19 FORBEHOLD**

- 19.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

Selger er ikke bundet av Kjøpekontrakten dersom ikke

- a) Minst 60% av Eiendommens salgsverdi iht. prislister er solgt.
- b) Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggingsarbeidene er gitt.
- c) Styret i utbyggerselskapet og morselskapet har besluttet byggestart.
- d) For Selger tilfredsstillende kontrakt med entreprenør for Prosjektet blir inngått

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 01.12.2026 har hver av partene rett til å kansellere Kjøpekontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Ut over dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper, og ingen av partene kan fremme noen krav mot hverandre for forhold omfattet av kjøpsavtalen.

Ved enighet mellom partene kan fristene forlenges. Kjøpekontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette. I tillegg tar Selger forbehold om at utomhusarealet ikke vil være ferdigstilt ved overlevering,

- 19.2 Kjøper aksepterer ved signering av denne Kjøpekontrakt at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.
- 19.3 Kjøper må akseptere at det på Eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig myndighet krever det eller det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av borettslaget. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende.
- 19.4 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 Boligen 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 borettslaget og for borettslagets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.
- 20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet 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 tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

## **21 BORETTSLAGET, FELLESKOSTNADER MM.**

- 21.1 Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og organisert som et borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av Selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslaget med foreløpig navn Stasjonstunet BRL. Endelig organisering av borettslaget er ikke bestemt.

Selger tar forbehold om endelig organisering av Prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget. Videre tar Selger forbehold om å etablere flere borettslag, eller at det etableres seksjoner som eies av andre privatpersoner, selskaper og/eller av andre borettslag.

Dette vil enten skje ved at borettslaget vil overta eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvare borettslagets eierskap Eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med aksjeselskapet som eier denne tomteandelen. Fusjonen vil også kunne omfatte bygningsmassen, alternativt vil Marcus Thranes vei 2 Bolig AS være eier av bygningsmassen frem til ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil Marcus Thranes vei 2 Bolig AS i siste nevnte tilfellet overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil uansett skje før Kjøpers overtakelse av andel.

Et annet alternativ er at borettslaget kjøper tomten direkte.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmassen vil tilsvare markedsverdi på overdragelsestidspunktet. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien (dersom bygningsmassen selges direkte) eller påløpte byggekostnader (dersom bygningsmassen overdras til borettslaget gjennom aksjesalg og fusjon). Dersom borettslaget overtar tomten gjennom kjøp av aksjer med etterfølgende fusjon, vil borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten imidlertid være lavere enn

markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Boligtomt AS med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen. Dersom borettslaget erverver tomten gjennom et ordinært kjøp, vil skattemessig inngangsverdi på selve tomten tilsvarer markedsverdi på kjøpstidspunktet.

På bakkeplan er det planlagt etablert 1 næringslokale. Næringslokalet vil bli seksjonert som egen seksjon og drevet som næringsareal med utadrettet virksomhet.

- 21.2 Fellesutgiftene skal betales fra overtakelse av Boligen. Fellesutgiftene for borettslaget består blant annet av drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for borettslaget inntatt i punkt 4.1.8. Hvor store fellesutgiftene blir, avhenger blant annet av hvor mange ytelser borettslaget rekvirerer, vedlikeholdsbehov, vedtak i borettslaget, osv.
- 21.3 Eiendomsskatt vil faktureres borettslaget samlet som hjemmelshaver til Eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier, utenom felleskostnadene.
- 21.4 For borettslaget er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.1.6. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinær generalforsamling. Selger innkaller til ekstraordinær generalforsamling i god tid før overtakelse av andelene for å velge styre. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte andeler (dog slik at Selger, uavhengig av hvor mange andeler Selger har, kun har én stemme i generalforsamlingen, jf. brl. § 7-10).
- 21.5 For at borettslaget skal være i drift ved overtakelsen vil Selger engasjere bl.a. vaktmestertjeneste og leverandør for digital-tv og bredbånd for borettslagets regning. BORI er engasjert av Selger som forretningsfører for borettslaget. Avtalene kan tidligst sies opp 3 år etter overtakelse. Selger står fritt til å inngå andre nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for borettslaget før overtakelse.
- 21.6 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for Borettslagets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres/utføres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.
- 21.7 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.10 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 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. Besøk på byggeplassen frem til forhåndsbefaring og overtakelse skal derfor avtales særskilt med Selger/Megler. Selgers representant skal være til stede.

## **23 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON, BOLIGPORTALEN**

- 23.1 Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon 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, mv. som ikke er nærmere beskrevet i denne avtalen med bilag, skal således ikke anses avtalt mellom partene. Eventuelle endringer må skriftlig avtales med selger.
- 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 domstolsbehandling.

\*\*\*\*

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 og i boligportalen.

Denne kontrakt vil bli e-signert.

Oslo, den

Selger:

Kjøper:

---

Maria Nevjen Roth for Marcus  
Thranes vei 2 Bolig AS  
Jf. fullmakt