FORSVARSBYGG

AVTALE OM KJØP AV SELVEIET BOLIG UNDER OPPFØRING

Navn på prosjekt

1 PARTENE OG DERES REPRESENTANTER

Kjøper		
Navn: Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg (Kjøper)		Organisasjonsnr: 975 950 662
Adresse: Postboks 405 Sentrum, 0103 Oslo		
Representant:	Tlf:	E-post:

Selger		
Navn: [*] (Selger)		Organisasjonsnr:
Adresse:		
Representant:	Tlf:	E-post:

Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon oppfyller kravet til skriftlighet.

2 MEGLER

Megler [*] er valgt som oppgjørsmegler for prosjektet av Selger. Begge parter gir megler fullmakt til å foreta oppgjøret.

3 EIENDOMMEN

3.1 Eiendommen

Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon nr [*] i eierseksjonssameiet [*] (sameiet) (eller beskrevet som leilighet nr [*], i [*] oppgang, [*] etasje) på gnr [*] bnr [*] i [*] kommune samt ideell andel av sameiets fellesareal.

Eierbrøken er fastsatt til [*]/[*].

Andel av arealer som ved seksjonering vil bli gjort til tilleggsarealer til eierseksjonen utgjør [*] kvm.

Bruksretter eller andre rettigheter som følger seksjonen er [*].

Sameiets tomteareal utgjør [*] kvm og antatte tomtegrenser fremgår av situasjonsplan, se pkt 18. Selger tar dog forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelige grenser inntil oppmålings- og kartforretning er gjennomført, uten at slike mindre endringer gir Kjøper rett til mangelsbeføyelser.

Den samlede ytelse som overdras Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

Rammetillatelse for Eiendommen er gitt den [*]

Eiendommen skal føres opp slik det fremgår av tegninger, beskrivelse, utomhusplan, prospekt mv som følger som vedlegg til denne avtale, se pkt 18.

3.2 Heftelser og innfrielse av lån

Kjøper har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for tomten datert [*], og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper overtar eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnboksutskriften, med mindre annet fremgår særskilt nedenfor.

Tomten er regulert i henhold til plan av [*].

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 25. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger garanterer at eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pengeheftelser enn dem som Kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne avtale.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som Kjøper ikke skal overta i henhold til denne avtale. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt vederlaget, benytter de nødvendige deler av dette til å innfri pantegjeld som Kjøper ikke skal overta i henhold til denne avtale, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

4 FELLESKOSTNADER

Eierseksjonens månedlige felleskostnader er beregnet til kr [*],- for første driftsår.

Felleskostnader påløper fra overtakelsen av seksjonen.

5 FORBEHOLD

5.1 Selgers forbehold
Selger tar ikke forbehold. (Selger tar følgende forbehold:)

5.2 Kjøperens forbehold
Kjøper gis rett til å trekke seg fra avtalen, dersom prosjektet ikke er igangsatt innen [*]. Prosjektet anses igangsatt når igangsettelsestillatelse er gitt av kommunen, og fysisk byggearbeid på tomten er igangsatt.

5.3 Renter av forskudd evt kontraktsinngåelse
Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene i 5.1 og 5.2, skal Kjøper umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av renter opptjent på meglers klientkonto.

6 VEDERLAG, BETALING OG SIKKERHETSSTILLELSE

6.1 Vederlag
Vederlaget utgjør kr [*]inkludert merverdiavgift.
Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr [*].
I tillegg til vederlaget kommer omkostninger, jf. 6.2.

6.2 Omkostninger
Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

Tinglysningsgebyr for skjøtet	kr.	,-
Dokumentavgift av tomteverdi	kr.	,-
Gebyr utskrift av panteattest	kr.	,-
Annet	kr.	,-

Kjøper har risikoen for endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

6.3 Oppgjør
Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til meglers klientkonto, med kontonummer [*].

Vederlaget skal betales uoppfordret ved overtagelse.

Beløpene skal være disponible på meglers klientkonto pr. forfallsdato. Renter på klientkontoen tilfaller Selger etter forfallsdato, og Kjøper før forfallsdato. Dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir rentene ikke utbetalt.

Ved innbetaling til meglers klientkonto kreves det ikke at Selger stiller sikkerhet for forskuddet, jf. buofl. § 47. Forskudd kan ikke utbetales til Selger uten at det stilles selvskyldnergaranti etter buofl § 47.

Ved forsinket betaling kan Selger, jf. buofl § 55, ha rett til å:
a. kreve at Kjøper betaler renter og erstatning for rentetap,
b. stanse arbeidet, og

c. heve avtalen, jf. buofl § 57, og kreve erstatning

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før selger har stilt sikkerhet jf. 7.1 og buofl. § 12 for oppfyllelse av kontrakten.

6.4 Vilkår for oppgjør med Selger

Dersom det ikke stilles nødvendig sikkerhet, jf. buofl. § 47, kan oppgjøret med Selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

a) Overtakelse er gjennomført. Dersom det av protokollen fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake rimelig beløp, og
b) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken

6.5 Finansiering

Kjøper står selv for finansieringen.

Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 30 dager etter at Kjøper har mottatt faktura.

Kjøper har rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i buofl. § 51 er oppfylt.

6.6 Indeksregulering

Vederlaget indeksreguleres ikke.

6.7 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på Kjøpers side, jf.. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for Selgers ytelse, er Kjøper uvedkommende.

6.8 Gebyrer, avgifter m.m.

Med mindre annet er avtalt, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. være inkludert i vederlaget.

Evt meglerprovisjon og øvrige salgsomkostninger samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura m.m. kan ikke kreves i tillegg til vederlaget.

7 SIKKERHETSTILLELSE (GARANTI) FOR OPPFYLLELSE AV KONTRAKTEN

7.1 Selger

Umiddelbart etter kontraktsinngåelsen skal selger stille sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med buofl. § 12. Sikkerheten skal utgjøre kr [*],-som tilsvarer 3% av vederlaget. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i 5 år etter overtakelsen.

På eiendommen hefter eller vil det hefte en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10% for samtlige eierseksjoner i prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til en hver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Megler sletter panteretten når Kjøper har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at Selger har stilt sikkerhet, jf. buofl. § 12.

Dersom det ikke er blitt reklamert i forbindelse med overtakelsen eller de reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette, slik at Selgers premiebetaling for sikkerheten kan reduseres. Det samme gjelder ved utløpet av femårsperioden etter overtakelsen som sikkerheten gjelder for.

En slik bekreftelse er ikke til hinder for at Kjøper senere fremsetter reklamasjon knyttet til mangler han oppdager, jf. buofl. § 30.

7.2 Kjøperen
Kjøper stiller ikke sikkerhet.

8 SELGERS TIDSFRISTER

8.1 Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse
Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til [*]. Partene kan etter kontraktsinngåelse avtale en tidligere overtakelse, og dagmulkt beregnes i så fall fra den nye fristen.

8.2 Varsling ved forsinkelse
Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

8.3 Tilleggsfrist
Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

8.4 Forsinkelse
Dersom Selger er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

9 ENDRINGER OG TILLEGGSARBEID
Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Selger skal skriftlig klargjøre for Kjøper de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene Kjøper krever.

Kjøper kan kreve endringer uten å stille sikkerhet. Dersom Selger krever forskudd fra Kjøper som følge av endringer og/eller tilleggsbestillinger, skal Selger stille sikkerhet, jf. buofl. § 47.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

10 FORSIKRINGER
I byggeperioden er eiendommen forsikret av Selger.

Eiendommen skal være forsikret av Selger til 2 uker etter at sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av sameiet. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring.

11 OVERTAKELSE

11.1 Overtakelse

11.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger kaller inn til overtakelsesforretning, jf. buofl. § 15.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelsesforretning kan avholdes. Manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gir Kjøper rett til å nekte overtakelse.

11.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal Selger føre protokoll som skal angi:

a) Hvem som er til stede
b) Eventuelle mangler som påvises
c) Frist for utbedring av påviste mangler
d) Hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt
e) Deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget jf. buofl § 49
f) Tilbakeholdt beløp

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

11.1.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntrer følgende virkninger:

a) Risikoen for boligen går over fra Selger til Kjøper
b) Reklamasjonsfristene starter å løpe
c) Eventuell dagmulkt stanser
d) Selger får krav om sluttoppgjør
e) Kjøper overtar ansvaret for å forsikre boligen
f) Selgers garanti økes fra 3% til 5%

11.1.4 Ferdigstillelse og overtakelse av fellesarealer

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med sameiets styre, valgt av og blant kjøperne, eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige seksjonseierne. Kjøper gir nevnte styre fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealene.

Dersom utomhusarbeidene ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt er partene enige om at [*]% av kjøpesummen holdes tilbake. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon for hele beløpet.

Selger skal fra overtakelsesforretningen av fellesarealer protokollere at styret i sameiet, valgt av og blant kjøperne, eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige sameierne, samtykker i at det tilbakeholdte utbetales til Selger, eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

12 REKLAMASJON

Dersom det foreligger mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper etter loven kap IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om at mangelen blir gjort gjeldende, innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

13 AVBESTILLING

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettelsestillatelse, betaler Kjøper avbestillingsgebyr, jf. buofl. § 54.

Avbestillingsgebyret fastsettes til 5% av vederlaget inkludert merverdiavgift, jf. punkt 6.1, som utgjør kr [*],-.

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53.

Dersom Kjøper hever som følge av at det ikke foreligger igangsettelsestillatelse innen avtalt frist eller som følge av øvrige forbehold inntatt i punkt 5.2, svares ingen avbestillingsgebyr, andre kostnader eller erstatninger.

14 ETTÅRSBEFARING

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til buofl. § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

15 ETISKE KRAV

15.1 Ansattes rettigheter

15.1.1 ILOs kjernekonvensjoner

Selger skal etterleve følgende grunnleggende krav:

a. Forbud mot barnearbeid (FNs barnekonvensjon artikkel 32, ILO-konvensjoner nr. 138 og 182): Barn har rett til å bli beskyttet mot økonomisk utnytting i arbeid, og mot å utføre arbeid som kan svekke utdannings- og utviklingsmuligheter. Minstealderen må ikke i noe tilfelle være under 15 år (14 eller 16 år i visse land). Barn under 18 år skal ikke utføre arbeid som setter helse eller sikkerhet i fare, inkludert nattarbeid. Dersom det foregår slikt barnearbeid, skal det arbeides for snarlig utfasing. Det skal samtidig legges til rette for at barna gis mulighet til livsopphold og utdanning inntil barnet ikke lenger er i skolepliktig alder.
b. Forbud mot tvangsarbeid/slavearbeid (ILO-konvensjoner nr. 29 og 105): Det skal ikke forekomme noen form for tvangsarbeid, slavearbeid eller ufrivillig arbeid. Arbeiderne må ikke levere depositum eller identitetspapirer til arbeidsgiver, og skal være fri til å avslutte arbeidsforholdet med rimelig oppsigelsestid.
c. Forbud mot diskriminering (ILO-konvensjoner nr. 100 og 111): Det skal ikke forekomme noen diskriminering i arbeidslivet basert på etnisk tilhørighet, religion, alder, uførhet, kjønn, ekteskapsstatus, seksuell orientering, fagforeningsmedlemskap eller politisk tilhørighet.

d. Organisasjonsfrihet og retten til kollektive forhandlinger (ILO-konvensjoner nr. 87 og 98): Arbeiderne skal uten unntak ha rett til å slutte seg til eller etablere fagforeninger etter eget valg, og å forhandle kollektivt. Dersom disse rettigheter er begrenset eller under utvikling, skal leverandøren medvirke til at de ansatte får møte ledelsen for å diskutere lønns- og arbeidsvilkår uten at dette får negative konsekvenser for arbeiderne.

15.1.2 Bestemmelser i forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter

Selger er ansvarlig for at egne ansatte, ansatte hos underleverandører og innleide har lønns- og arbeidsvilkår i henhold til:

- Forskrift om allmenngjort tariffavtale.
- På områder som ikke er dekket av forskrift om allmenngjort tariffavtale, skal lønns- og arbeidsvilkårene være i henhold til landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransje. Med lønns- og arbeidsvilkår menes bestemmelser om minste arbeidstid, lønn, herunder overtidstillegg, skift- og turnustillegg og ulempetillegg, og dekning av utgifter til reise, kost og losji, i den grad slike bestemmelser følger av tariffavtalen.

Dersom arbeidstaker blir sendt på arbeid utenfor sitt hjemsted, skal arbeidsgiver dekker reisekostnader og sørge for kost og losji i henhold til bestemmelsene i bokstav a og b i listen ovenfor. Med hjemstedet menes det sted arbeidstaker har nærmest personlig tilknytning til. Ved vurdering av tilknytning skal det legges vesentlig vekt på fast bosted og hvor arbeidstaker har sine familiære bånd. Dersom det er tvilstilfeller angående arbeidstakers reelle hjemsted, har Kjøper ensidig rett til å avgjøre dette.

Lønn og annen godtgjørelse til egne ansatte, ansatte hos underleverandører og innleide skal utbetales til konto i bank. Alle avtaler leverandøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

Selger plikter på forespørsel å dokumentere lønns- og arbeidsvilkårene for egne arbeidstakere, arbeidstakere hos eventuelle underleverandører og innleide. Opplysningene skal dokumenteres ved blant annet kopi av arbeidsavtale, lønnsslipp, timelister og arbeidsgiverens bankutskrift. Dokumentasjonen skal være på personnivå og det skal fremgå hvem den gjelder.

Dersom Selger ikke etterlever klausulen, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kontraktssummen til det er dokumentert at forholdet er i orden. Kjøper kan holde tilbake et beløp tilsvarende ca. to ganger besparelsen for arbeidsgiveren.

15.2 Oppfølging

Selger skal påse at ansattes rettigheter i pkt 15.1 etterleves i egen virksomhet og hos den eller de underleverandører/underentreprenører som medvirker til oppfyllelse av kontrakten. På oppfordring fra Kjøper skal dette dokumenteres ved:

- Egenrapportering, og/eller
- Oppfølgingssamtaler, og/eller
- En uavhengig parts kontroll av arbeidsforholdene, og/eller
- Tredjepartssertifisering som SA8000 eller tilsvarende.

Selger har bevisbyrden for at de varer og materialer som leveres ikke innebærer et brudd på pkt 15.1 ovenfor.

15.3 Brudd

Brudd på pkt 15.1 eller 15.2 innebærer mislighold av kontrakten. Ved slikt mislighold plikter Selger å rette de påpekte manglene, uavhengig av kostnadene ved slik retting, innen en tidsfrist som

Kjøper bestemmelser, så lenge fristen ikke er urimelig kort. Rettelsene skal dokumenteres skriftlig og på den måten Kjøper bestemmer.

Ved manglende utbedring vil det etter Kjøpers skjønn kunne påløpe en bot på inntil 10% av vederlaget per mislighold. Vesentlig mislighold av plikter som følger av punkt 15.1 og 15.2 kan påberopes som grunnlag for heving av avtalen, selv om Selger retter forholdet. Dersom misligholdet har skjedd i underleverandørleddet, herunder bemanningsselskaper, kan Kjøper på samme måte kreve at Selger skifter ut underleverandører. Dette skal skje uten omkostninger for Kjøper. Selger blir videre ansvarlig for det tap som Kjøper lider som følge av misligholdet. Eventuell erstatning kommer i tillegg til ovennevnte bot.

Alle avtaler Selger inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten, skal inneholde tilsvarende bestemmelser som for hele punkt 15.

16 TOLKNINGSREGLER

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser som gjelder særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som fremgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke er med. Dersom en ytelse er ulikt angitt på en tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

17 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Partene er enige om at Kjøper etter avtalen skal regnes som forbruker, slik at Kjøper nyter forbrukervern etter bustadsoppføringslovas regler, der denne avtale ikke sier annet.

18 VEDLEGG

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av denne avtale:

a) Leveransebeskrivelse datert [*]
b) Plantegninger, datert [*]
c) Fasadetegninger og snittegning datert [*]
d) Etasjeplan datert [*]
e) Salgsoppgave datert [*]
f) Situasjonsplan, datert [*]
g) Utomhusplan datert [*]
h) Reguleringskart og bestemmelser datert [*]
i) Arealbekreftelse datert [*]
j) Sameievedtekter
k) Foreløpig budsjett
l) Rammetillatelse datert [*]
m) Bekreftet utskrift av grunnboken datert [*]
n) Firmaattest for selger datert [*]
o) [*]

19 TVISTER

Tvister som måtte oppstå mellom partene med utspring i denne avtale skal løses ved de alminnelige domstoler.

Kjøpers rettssubjekt er staten v/Forsvarsdepartementet, postboks 8126 Dep, 0032 Oslo.

20 UNDERTEGNELSE

Dette avtaledokumentet er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Dato:	Sted:	Dato:	Sted:
Kjøpers underskrift _____ *Navn* *Stilling*		Selgers underskrift _____ *Navn* *Stilling*	