

2. Kjøpekontrakt

mellom

OSLO KOMMUNE

og

Navn:

fødselsnr:

Adresse:

som kjøper.

1. Oslo Kommune selger herved til kjøper, tomt nr. _____ av gnr. 169 bnr. 2 av Brenna eneboligfelt med ideell andel av fellesareal av gnr. 169 bnr. 2 i Oslo Kommune.

I henhold til måling utgjør tomtens nettoareal _____ m².

2. Beregning av kjøpesummen.

Kjøpesummen er beregnet på grunnlag av:

- Tomtearealet i henhold til målebrev, tillagt andel av fellesareal.
- Tomtens kvalitet vurdert skjønnsmessig.
- Opparbeidelseskostnader.
- Prosjekteringskostnader.

3. Betaling av kjøpesum.

Den beregnede kjøpesum kr _____ betales slik:

- 1. termin kr _____
- 2. termin kr _____

Den endelige kjøpesummen avregnes når opparbeidelseskostnader foreligger.

Ved overskjøting garanteres tomten fri for pengeheftelser.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen alle utgifter i forbindelse med kjøpet, som oppmålingsgebyr, dokumentavgift, tinglysningsgebyr og provisjon til megler.

Ved forsinket betaling av enhver avkrevet innbetaling betales rente etter Lov av 17.12.1976 nr. 100. Kommunen har videre rett til å heve kontrakten hvis forsinkelsen varer mer enn 4 uker ved å tilbakebetale den eventuelle innbetalte del av kjøpesummen uten tillegg av renter.

4. Avgifter.

Kjøperen må selv etter regning betale de til enhver tid gjeldende tilknytningsavgifter, så som til vann, avløp, elkraft m.v.

5. Teknisk anlegg.

Tomten leveres av kommunen med ferdig utsprengt/utgravd byggegrube. Omkostningene for dette er inkludert i kjøpesummen.

Fellesanlegg, offentlig/privat anlegg for vei, vann og avløp, el., tele og TV-kabler, fjernvarme og privat veilys opparbeides etter vedtatte planer. Lavspenitanleggene i boligfeltet omfattes av el., tele og TV, og bygges som jordkabel.

Alle tekniske anlegg føres i fellesgrøft frem til hver byggegrube. Omkostningene for opparbeidelsen av de tekniske anlegg som er nevnt, i tillegg til adkomst og tilbakefylling rundt grunnmur og grovplanering av disse massene, er inkludert i tømtetekstnaden. Kostnadene for finplanering av tomtene er ikke inkludert.

Opparbeidelse av plass for garasje/biloppstillingsplass/bod blir utført etter enhetspris ifølge anbudet. Dette arbeidet må betales særskilt. Garasje/bod skal byggemeldes samtidig med huset.

Den enkelte kjøper skal i samråd med innstallatør/OL (Oslo Lysverker) føre kabelstikkledning frem til inntaksboks på innsiden av grunnmur. Tilsvarende med stikkledning for fjernvarme fra avslutningskum til varmeveksler. OL leverer kabel mot avgift, og kostnader for stikkledninger for fjernvarme inngår i den generelle refusjonsordningen for distribusjonsnett.

Selgeren har anlagt radio/TV-kabel frem til byggegruben. Det er opp til kjøperen selv å inngå private avtaler om signalleveranser. Oppsetting av egen, utvendig antenne er ikke tillatt.

De private gang- og kjøreveiene overleveres asfaltert. Overleveringen av anlegget vil skje ved entreprisens avslutning. Vedlikehold etter dette tidspunkt påhviler kjøperne. De offentlige veiene asfalteres av kommunen.

Dersom det under tørte- og byggearbeid oppstår skade på vei og ledningsanlegg og/eller annenmanns eiendom, blir skaden å erstatte av skadevolderen. Såfremt skadevolderen er ukjent, blir utbedring av skaden å belaste tømtfeltet.

Kjøperen er oppmerksom på at han ikke har adgang til å bruke veier og grøfter som opplagsplass for materialer eller masser. Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på opparbeidet regulert vei. Ved bearbeidelsen av tomt må ikke skråning for fylling eller skjæring anlegges inn på regulert veigrunn.

Ved opparbeidelsen av tomt må det ikke etableres fyllinger eller skråninger som reduserer godkjent veiprofil. Jordskråninger ut mot veirene må ikke legges brattere enn 1 : 3. Det må ikke fjernes masse i etablerte veifyllinger. Terrenget i regulert friskt område må ikke oppfylles eller beplantes slik at oversikten i veikryss blir hindret.

Bygningsrådet må i et hvert tilfelle godkjenne oppføring av gjerde, støttemur m.v.

6. Offentlige og private ledninger.

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt er forpliktet til å la eiere av nærliggende tomter legge, og ha liggende stikkledninger for vann og avløp og fjernvarme over sin tomt og fellesareal, frem til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger, og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Oppstår skade på annenmanns eiendom, blir skaden å erstatte av skadevolder.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten og fellesareal, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til kommunen som gir kommunen vederlagsfri rett til å ha ledningene liggende, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraseen nærmere enn bygningsmyndighetene bestemmer.

Kjøperen er forpliktet til i fremtiden å la kommunen legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten og fellesareal, samt å gi kommunen rett til vedlikehold av samme. Likeledes er han forpliktet til å la tele- og elektrisitetsverket få rett til legging av kabler og/eller ledninger, samt vedlikehold av disse.

Tilsvarende vedlikeholdsrett gjelder også for fellesanlegg for TV innenfor dette boligfelt.

7. Betingelse ved salg av boligtomt.

Følgende betingelser tinglyses som heftelse i kjøpekontrakt/skjøte:

1. Kjøper forplikter seg til å skjøte tilbake eiendommen mot tilbakebetaling av kjøpesummen dersom ikke byggearbeidet er satt i gang senest 1 år fra kjøpekontraktens dato. Kjøper plikter å sørge for nødvendig beskyttelse av de tekniske anlegg over tomten mot frostskafer etter at han/hun har overtatt tomten. Eiendommen skal være ferdig bebygget innen tre år fra kjøpekontraktens dato, og kan hvis den ikke er bebygget innen nevnte frist, kreves tilbakeført til Oslo kommune mot tilbakebetaling av kjøpesummen eksklusiv overdragelsesomkostninger som har ført til verdiforøkning uten rentetillegg.
2. Kommunen skal ha rett til å anlegge og ha liggende i eller over eiendommen ledninger for vann, avløp, kummer og elektrisk strøm m.v. samt rett til adkomst for anlegg og tilsyn/vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp eller ha stående nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning, eller betales erstatning etter overenskomst eller ved rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Innom det regulerte boligfeltet tillates ingen tilleggsoppyfillinger eller byggverk over hovedledningene uten av spesiell tillatelse er innhentet fra vann- og avløpsverket og Oslo Lysverker.

4. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. Kommune har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lyktestolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass, o.l.
5. Kjøperen og senere eiere er forpliktet til å være medlem av velforening/fellesorgan for boligfeltet. .
6. Oslo kommune er fritatt for gjerdeplikt.
8. Drift og vedlikehold av tekniske anlegg og veier.

Alle beboere står solidarisk ansvarlig når det gjelder nødvendig vedlikehold og snørydding på privat vei.

I tilfelle kommunen finner det påkrevet, må kjøperen sørge for, eller delta i omkostningene for vedlikehold og snørydding på vei som skal bli offentlig i den tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til kjøperens disposisjon og kommunen overtar veiene.

Unnlatelse av å dekke regning herfor anses som vesentlig mislighold, og berettiger selgeren til å kreve tilbakeskjøting av tomten etter samme regler som i avsnitt om gjenkjøpsrett.

Beboerne står solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av anlagte sekundærledninger for fjernvarme som dekker flere eiendommer. Disse arbeider organiseres gjennom velforeningen.

For anlagte sekundærledninger (vann og avløp) som dekker flere eiendommer, er eierne av de eiendommer som knytter seg til ledningene solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold.

Vedlikehold av stikkledninger frem til felles sekundærledning (VA og fjernvarme) påligger den/de tomter som betjener seg av ledningene.

Beboerne kan inngå service-avtaler når det gjelder drift og vedlikehold av TV-fremføringen etter anbud.

Senere påløpne drifts- og vedlikeholdsutgifter på el. og telenett belastes det enkelte strøm- eller telefonabonnement for eiendommen.

9. Disponering av tomten.

Kjøperens rett til å disponere over tomten trer i kraft når tomten er byggeklar og skriftlig melding om dette er gitt. Det er en forutsetning at oppgjør for tomten er foretatt og at tinglyst skjøte foreligger.

10. Begrenset disposisjonsrett.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg.

11. Bygging.

Før bygging igangsettes, plikter kjøperen å ha besikket tomten og gjort seg kjent med de faktiske og rettslige forhold som angår denne. Kommunen har ikke noe ansvar for åpenbare eller skjulte feil eller ulemper.

Selgeren overtar dog intet ansvar for at kjøperen forholder seg som beskrevet ovenfor. Videre overtar selgeren intet ansvar for eventuelle skader på tomtens trær og gressbunn som måtte skje under opparbeidelsen av veier og ledningsgrøfter.

Selgeren gjør oppmerksom på at det under opparbeidelsen av tomtefeltet kan bli foretatt større eller mindre terrengjusteringer.

For tomtene utenom felt C og F setter kommunen en tidsfrist for innsendelse av byggemelding for den enkelte tomt. Dersom denne fristen ikke overholdes, vil tomten bli gravd ut etter vedtatte planer for hus med dimensjon 12,0 x 8,0 m. Byggemeldingen skal omfatte hus, garasje og fremtidig terreng (inklusive forstøtningsmurer).

12. Utforming av hus.

A. Gjelder ikke felt C og F.

Der det på informasjonsarket for den enkelte tomt er angitt tett vegg, er det ikke tillatt å ha dør eller vindu. Dersom det er angitt møneretning på tomtkartet, skal denne følges.

B. Gjelder for felt C.

Her er kjøper forpliktet til å følge det planleggingsopplegg som følger av avtale mellom Oslo Kommune og arkitektfirmaet Arkihus A/S. Kjøper er ifølge denne avtale sikret arkitektbistand for sitt hus etter bestemte retningslinjer som kjøper er orientert om.

Samlet honorar eksklusive diverse refusjoner og m.v.a. vil ifølge avtalen beløpe seg til ca. kr 25.000,- pr. hus (noe avhengig av indeksregulering.) Kjøper plikter etter regning å betale for denne arkitektbistand til Oslo Kommune.

13. Fellesorgan. Fellesareal.

Samtlige eiere er pliktige til å være med på å stifte boligfeltets velforening/fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes interesser, og senere være medlemmer av velforeningen/fellesorganet.

Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som velforeningen/fellesorganet fastsetter etter gyldig vedtak og utføre tiltak/arbeid til formålet.

For utnyttelsen av fellesarealet gjelder de kommunale reguleringsbestemmelsene, samt de bestemmelser som følger av gyldig vedtak i velforeningen/fellesorganet.

Omkostninger.

Meglerprovisjon.....	kr
Gebyr for oppmåling av boligtomt.....	kr
Gebyr for oppmåling av fellesareal.....	kr
2% dokumentavgift for boligtomt.....	kr
2% dokumentavgift for fellesareal.....	kr
Tinglysningsgebyr for skjøte.....	kr 270,-
Tilsammen.....	kr

Kjøpesum og omkostninger skal innbetales til klientkonto nr. 6004.72. v/Eiendomsavdelingen.

Det tas forbehold om endringer i avgiftsberegningen. I tillegg påløper tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner.

Nærværende kjøpekontrakt er undertegnet i fire - 4 - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt, mens de øvrige blir beroende i Christiania Bank og Kreditkasse, Eiendomsavdelingen, Oslo.

Oslo, den

Som kjøper

Som selger