

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom OSLO KOMMUNE og
fødselsnr.

er det idag sluttet slik kontrakt:

1. Oslo kommune selger herved til
tomt nr. 1 gnr. 169 bnr. av Dal eneboligfelt med ideell
andel i tilliggende fellesareal 1/142 av gnr. 169 bnr. 284 i
Oslo kommune.

Tomten blir oppmålt etter kommunens oppmålingsregler, og kjøper
en disponerer netto tomt til gjerdelinje.

I henhold til måling utgjør tomtens nettoareal ca. m2.

2. Beregning av kjøpesummen.

Tomtearealet i henhold til målebrev, tillagt andel av felles-
areal legges til grunn ved fastsettelse av kjøpesummen.

Oslo kommune beregner en foreløpig kjøpesum som blir å justere
opp eller ned når endelig oppmåling foreligger. Ved betaling av
endelig kjøpesum beregnes ikke renter av selgers eventuelt kjø-
pers tilgodehavende.

Foreløpig tomtekostnad er beregnet til kr med tillegg av
kr. til dekning av kommunens utgifter med klargjøring, i
alt kr , -

3. Betaling av kjøpesum.

Den beregnede kjøpesum betales slik:

- a. Kontant senest innen 30 dager etter påkrav av beregnet
kjøpesum (jfr. pkt. 2) kr.
- b. Ved overskjøting garanteres tomten fri for pengeheftelser.
- c. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen alle utgifter i
forbindelse med kjøpet, som oppmålingsgebyr, dokumentav-
gift, og tinglysingsgebyr m.v.
- d. Ved forsinket betaling av enhver avkrevet innbetaling bet-
les rente etter lov av 17.12.76 nr. 100. Kommunen har vid-
re 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 gjel-
dende tilknytningsavgifter, så som til vann, avløp, elkraft m.

5. Tekniske anlegg.

Fellesanlegg, offentlige anlegg for vei, vann, kloakk og privat veilyss opparbeides etter vedtatte planer. Likeledes opparbeides stikkledninger fram til bakenforliggende tomter og stikkledninger fram til naturlige tilknytningspunkter for alle tomtene. Omkostningen for opparbeidelse av de anlegg som her er nevnt, er inkludert i tomtekostnaden.

Stikkledninger og ledninger for øvrig og/eller adkomst inntil de enkelte hus er selgeren uvedkommende. Vedlikehold av stikkledninger fram til hovedledning og vedlikehold av stikkveier fram til hovedvei, herunder også snørydding, påligger den/de tomter som betjener seg av ledningene og veiene.

Lavspentanleggene i boligfeltet, omfattende elektrisitet, telefon, og TV, bygges som jordkabelanlegg.

Fra hovedkabelanlegg blir det ført kabler fram til kabelskap ved tomtegrense. Tomtekjøperen må selv besørge utført og bekostet graving og gjenfylling av intern kabelgrøft fra avslutningspunktet for kablene og fram til huset. Den enkelte kjøper skal i samråd med installatør/OL føre kabelstikkledning frem til inn-taksboks på innsiden av grunnmur. OL leverer kabel mot avgift.

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

Veibelysningen av felles avkjørsler/adkomstveier og private gangveier vedlikeholdes i 5 år av kommunen.

Senere påløpende drifts- og vedlikeholdsutgifter belastes det enkelte strømabonnement for eiendommen.

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

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 opparbeidelse av tomt må ikke skråning for fylling eller skjæring anlegges inn på regulert veigrunn.

Dersom det under tomte- og byggearbeide 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 tomtefeltet.

Ved opparbeidelse av tomten må det ikke etableres fyllinger eller skråninger som reduserer godkjent veiprofil. Jordskråningen ut mot veirennen må ikke legges brattere enn 1 : 3. Det må ikke fjernes masse i etablerte fyllinger. Terrenget i regulert frisiktsområde 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 i Oslo er forpliktet til å la eiere av nærliggende tomter legge og ha liggende stikkledninger for vann, spillvann og overvann over sin tomt og fellesareal, fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger, og for øvrig 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 framtiden 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. Gjerde.

Oslo kommune er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt. (Jfr. for øvrig nabolov, bygningslov og vedtekter for Oslo.) Forsømmer eieren gjerdeholdet, kan kommunen sørge for arbeidet for eierens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde.

8. Reguleringsbestemmelser.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten og fellesareal gjelder kommunale reguleringsbestemmelser samt spesielle reguleringsbestemmelser for Dal, utgått fra gnr. 169 bnr. 3, 4, 36 m.fl.

Kommunen tar intet ansvar om kommunen senere skulle endre reguleringsplanen eller vedtekter for området. I denne forbindelse forbeholder kommunen seg rett til å foreta endringer i planene som ansees teknisk nødvendige eller hensiktsmessig, og /eller blir forlangt av offentlige myndigheter, og å justere tomtekostnadene tilsvarende.

Likeledes har kommunen ved salg av andre tomter rett til å foreta endringer i servitutter og bestemmelser for disse, uten at kjøperen kan fremme noen innsigelser i den forbindelse.

9. 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 2 år fra kjøpekontraktens dato. 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 overdragelsesomkostningene og med tillegg for eventuelle påkostninger som har ført til verdiforøkning uten rentetillegg.

Kommunen har forkjøpsrett ved overdragelse av de første 5 år fra skjøtets dato ved overdragelse til andre enn ektefelle, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg. Kommunen dekker alle omkostninger ved et eventuelt skjønn overensstemmende med skjønnslovens § 42 og 43. Er arealet ubebygget fastsettes prisen ut fra kjøpesummen med tillegg for eventuelle påkostninger som har verdiforøket eiendommen, uten rentetillegg og eksklusiv overdragelsesomkostningene.

Kommunen må fatte vedtak om bruk av forkjøpsretten senest innen 3 mndr. etter mottatt underretning.

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 atkomst 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.

Eieren plikter å avstå nødvendig, ubebygd grunn til veiutvidelse samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelt nødvendig atkomst for nabotomt og nettstasjon (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperen ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Før kjøperen går igang med bygge- og anleggsarbeid på eiendommen, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen. Dersom kjøperens arbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

3. Det kan ikke bygges over hovedledninger eller i deres umiddelbare nærhet.

Innom det regulerte boligfeltet tillates ingen tilleggsoppyllinger over hovedledningene uten at 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. Kommunen 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. Kjøperen og senere eiere plikter å holde eiendommen i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på kjøperens regning.

Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.
7. Oslo kommune er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

10. Vedlikehold og snørydding av veier.

Kjøperen skal sørge for 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 vei i 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.

11. 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.

Kommunen kan i det enkelte tilfelle tillate at kjøperen påbegynner arbeid på tomten på et tidligere tidspunkt, men da uten ethvert ansvar for kommunen, og uten at det dermed skapes noen tilsvarende rett for andre tomtekjøpere.

Selgeren påtar seg heller intet ansvar dersom tomten blir stilt til disposisjon senere enn beregnet som følge av forhold som selgeren ikke kan holdes ansvarlig for.

12. Begrenset disposisjonsrett.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg.

13. Før bygging igangsettes, plikter kjøperen å ha besiktiget 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.

14. 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 av fellesarealet gnr. 169 bnr. 284 gjelder de kommunale reguleringsbestemmelsene, samt de spesielle reguleringsbestemmelser for Dal eneboligfelt og de bestemmelser som følger av gyldig vedtak i velforeningen/fellesorganet.

Nærværende kjøpekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, den 30/10 1985

Oslo, den 14. januar 1986

Oslo kommune