



Oppdragsnr:
Formidlingsnr:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Kontrakten er utarbeidet av NEF. Tilføyelser gjort av Egedomsmecling Sogn og Fjordane AS er skrevet i kursiv.

Mellom "selger"

Skudeløken AS
Mobil: 90 74 43 76
E-post: bjrosk@online.no

org. nr. 925 725 565

og "kjøper"

er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR (bolig/fritidsbolig i sameie)

Kontrakten gjelder kjøp av boenhet i prosjektet Skudeløken med bolig i eierseksjons sameie.

Boligen ligger på område som skal fradeles gnr. 21 Bnr. 44 i Sunnfjord kommune. Totalt skal det deles fra fire tomter på gjeldende bnr. inkludert en anleggseiendom for garasjeanlegg med boder. Det vil bli etablert ett eierseksjons sameie per byggetrinn.

Selger besørger og bekoster fradeling og seksjonering. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse.

Avtalen innebærer at selger vil overdra eierseksjonen til kjøper med enerett til å bruke seksjonen og eventuell tilleggsdel, samt ikke eksklusiv rett til å bruke eierseksjons sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Boder og garasjeplasser vil bli etablert som næringsseksjoner i Skudeløken Garasjesameie og overdradd til kjøper som realsameie til boligseksjonen. Dette gir kjøper eksklusiv bruksrett til bod og parkeringsplass samt rett til å bruke fellesarealene i garasjesameiet. Det vises ellers til prospekt om selger sine forbehold i forhold til organisering av garasjeanlegget.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr.....

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass(er), antall.....
- Bruksrett til del av fellesarealer, se vedlegg
- Gjesteparkering, antall plasser....., felles for sameiet, se situasjonsplan.

Hjemmelshavere til eiendommen er:

- Torill Hvidsten
- Anne- Lise Hvidsten
- Agnete A Hvidsten Roska
- Ole Andre Hvidsten Roska
- Synneve Kristine Hvidsten Roska

Selger er Skudeløken AS (etter generalfullmakt)

Dette er det første av tre byggetrinn og er planlagt med 72 boenheter, og 5 næringsseksjoner.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter og det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. 34,- pr. kvm BRA. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

For å sikre en god likviditet i sameiet skal alle kjøparar per overtaking betale inn 116 kr/pr kvm i oppstartskapital. Dette for å sikre at sameiet er likvid fra første dag kjøper flytter inn. I tillegg betalast det kr. 2000,- i stiftelsesgebyr. Evt. overskytande av stiftelsesgebyret blir overført til sameiet sin driftskonto.

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner XXX,- heretter kalt "kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:

10 % av kjøpesummen ved oppstart bygging av blokk _____	kr
30 % ved tett bygg utvendig	kr.
60 % av kjøpesummen innen dato for overtagelse	kr.
<hr/> Kjøpesum	<hr/> kr.

Megler skal varsle kjøper før innbetaling av de ulike terminene, herunder kontrollere at det er stilt garanti før innbetaling.

Prisregulering av selde bustader (gjeld kun kjøp av leilighet i bygg C, D og E)

Selger kan i sal- og byggetida, utan varsel, prisregulere selde leilegheiter i bygg C, D og E.

Selde leilegheiter i bygg A og B blir ikkje prisregulerte.

Selde leilegheiter i bygg C, D og E blir prisregulerte etter byggekostindeksen fram til byggstart over garasjekjellar. Utgangspunkt for prisregulering er mai 2021 og omfattar alle kostnader.

Av kjøpesummen utgjør tomteverdien kr. XXX som er grunnlag for dokumentavgift.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp,-
Kontraktssum	XXX,-
Dokumentavgift (forutsatt salgssum:.....,-)	XXX,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Pantattest kjøper	172,-
Stiftelsesgebyr sameiet	2 000,-
Oppstartskapital sameiet	XXX
Totalt kr.	XXX,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

3

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Endringsarbeid/tilleggsbestillinger/tilvalg i henhold til kontraktens punkt 8 vil ikke påvirke størrelsen på selgers garanti/sikkerhetstillelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47. *Ved innbetaling til meglers klientkonto kreves det ikke at det stilles sikkerhet for forskuddet, bufl. § 47. Forskudd kan ikke utbetales til selgeren uten at det stilles selvskyldnergaranti*

Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse etter punkt 9 i denne kontrakten, eller forsinkelse med hjemmelsovergang som følge av forsinkelser ved seksjonering av eiendommen, har selger tatt forbehold om å kunne stille §47 garanti som sikkerhet for slike forhold. Mot slik sikkerhet kan selger disponere hele kjøpesummen etter overtagelse av eiendommen.

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Eigedomsmekling Sogn og Fjordane AS
Postboks 33
6801 Førde,
Tlf 57 82 96 00, faks:

og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Det skal betales forskudd ved kjøp av boligen.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder uavhengig av om garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning, eller om det er avtalt en utsatt garantistillelse jf. § 12 annet ledd, andre setning.

Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Hele kjøpesummen, *med omkostninger og eventuelle endringsavtaler*, skal vere kreditert eiendomsmeglers klientkonto 3705 13 07004 innen dato for overtagelse, og merkes med KID-kode _____.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på megler sin klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jansfør eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

HEFTELSE

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Pengeheftelser:

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Andre heftelser som er tinglyst på eiendommen følger med i samsvar med vedlagt grunnboksutskrift.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, *samt legging og vedlikehold av ledninger til strøm, plassering av nødvendige brannhydranter, sluker, kommunikasjon og lignende.*

Utbygger har rett til tilknytting av egne og andre sine eiendommer til de private vei- og ledninganlegg som er opparbeida av utbygger. Eventuell refusjon for tilknytting til slike anlegg tilfaller utbygger. Utbygger har også rett til mot vederlag å knytte nye boligfelt til anlegget.

De ledninger med mer som ligger på tomten kan når som helst graves opp for reparasjon og vedlikehold.

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65§ 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf panteloven av 8.02.80 nr. 2 §6-1.

TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. *Dersom eiendommen ikke er seksjonert ved signatur på denne kontrakt får eiendomsmegler fullmakt til å påføre seksjonsnummer når dette er klart.*

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

SELGERS MANGELSANSVAR/ KJØPERS REKLAMASJONSSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til entreprenør er oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte

beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

8

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGG SARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler. Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten. *Det vil påløpe 10 % omkostninger av endringskostnadene i administrasjonsgebyr til utbygger.*

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

9

OVERTAKELSE

Forventet ferdigstilling er 18-20 måneder etter oppstart byggearbeider på aktuell blokk, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Selger har frist på 18 mnd. for å få avklart forbeholdene i salgsoppgaven. Etter denne dato kan begge parter med skriftlig varsel til den andre parten gå fra avtalen uten at det fører til noen form for kompensasjon for noen av partene.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og *byggrensjort* stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det. *Kjøper kan gi styret fullmakt til å frigi tilbakeholdt beløp ved å samtykke til dette på overtakingsprotokollen.*

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man ikke har krav på dagmulkt etter overtagelsen.

Risikoen for boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken boligen/fritidsboligen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet boligen kunne vært overtatt.

Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at boligen/fritidsboligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse

arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 – tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige beløp innen 1 – en – uke fra varslet dato med kopi til oppdragsansvarlig. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

13

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i utbygger sitt forsikringsselskap frem til overtakelse.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

14

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Kjøpar kan i samsvar med bustadoppføringslova (bufl) kapittel IV, avbestille bustaden/leilegheita inntil overtaking har funne stad. Ved avbestilling betaler kjøpar etter bustadoppføringslova §54 eit avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesummen fram til oppstart betong i den bygningen ein har kjøpt leilegheit i, i staden for erstatning etter §§ 52 eller 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeid skal betalast i si heilheit.

Dersom kjøpar avbestiller etter oppstart betong vert seljar sitt krav på vederlag og erstatning fastsett etter reglane i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

15

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- At det for selger innvilges en tilfredsstillende byggelånsfinansiering, herunder åpning av byggelån.
- Nødvendige offentlige godkjenninger gis, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse.

• at minst 60% av leileighetene i A og B bygg må vere selde før ein kan gå i gang med å bygge parkeringskjellaren. Når parkeringskjellaren er ferdig, skal bygg A og B førast opp. Rekkefølga på C, D og E blir bestemt ut frå når dei når 60 % sal, etter at bygg A og B er ført opp og tilnærma utselt.

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 18 måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er [dato]. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

16

SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

17

BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Salgsoppgave
- Kjøkken- og baderomstegninger
- Grunnboksutskrift for eiendommen
- Grunnboksutskrift for fellesarealer
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Matrikelbrev
- Målebrev/arealbekreftelse
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
- Protokoll for overtakelsesforretning
- Bustadoppføringsloven
- Eierseksjonsloven
- Evt. Annet
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ved overtakelse
- FDV innen 3 måneder etter overtagelse

SIGNATUR

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato:.....

Sted/dato:.....

Selger (e)

Kjøper (e)

.....

.....

Skudeløken AS v. Bjarte Roska (etter
fullmakt)

Protokoll for overtakingsforretning nybygg etter bustadoppføringslova

Eigedom Skudeløken bygning A, Gnr. 21 Bnr. 44 i Sunnfjord kommune
Oppdragsnr XXXXXXXXEigedomsmekling Sogn og Fjordane AS avd Førde
Oppgjersavd Eigedomsmekling Sogn og Fjordane AS avd Førde
Seljar : Skudeløken AS
Kjøpar :

Bod nr. vart anvist og overteke saman med bustaden.
Carport/garasjeplass nr. vart anvist og overteke saman med bustaden.
Som del av overtakingsforretninga er det gjennomført førehandssynfaring på
følgjande dato:

- Fullt oppgjer for kjøpesum og tilval er stadfesta innbetalt til klientkonto før nøklar vert utlevert.
 Kjøpar aksepterer at forskotsgaranti (§ 47 garanti) utgår og vert returnert til garantist.

Ja Nei

-
- Bustaden er rydda og reingjort.
(Bustaden vert levert i byggjereingjort stand. Dette inneber at bustaden vil kunne ha behov for reingjering før innflytting grunna byggjestøv og liknande)
Kommentar: _____
-
- Seljar har overlevert alle nøklar til kjøpar, _____ stk
Seljar overleverer nøklar til meklar, _____stk, som får fullmakt til å utlevere desse når ferdigattest/mellombels bruksløyve ligg føre
-
- Straummålar er avlest i felles skap.
Målarnummer: _____ Målarstand: _____
NB! Begge partar kontaktar E-verket snarast for avbestilling/bestilling av abonnement
-
- Vassmålar: _____ Målarstand: _____
-
- FDV-dokumentasjon er motteke
-

Eigedomen/tomta

JA NEI

- Har bustaden fellesareal saman med andre bustader, til dømes felles leikeplass o.l.
 Dersom bustaden har fellesareal, er desse ferdigstilt?
 Skal det haldast attende pengar på meklar sin klientkonto, for ferdigstilling av fellesareal?
Dersom ja: Ved overtaking har kjøpar kravd at det skal holdas tilbake
kr _____ på meklar sin klientkonto til sikkerheit for ferdigstilling av fellesareal.
 Styret til sameiget vert med dette gjeve fullmakt frå kjøpar til å fristille tilbakehalde beløp som vedkjem fellesareala ved signering av særskilt overtakingsprotokoll eller ved utstedt ferdigattest.

Dersom utomhusareala/fellesareala ikkje er ferdigstilt ved overtaking, kan og bør det avtalast at eit beløp skal haldast attende på klientkontoen til meklar, som sikkerheit for ferdigstilling av dette, jfr. salsoppgåve.

Merknader:

Dersom delar av arbeida inn- eller utvendig ikkje er ferdigstilt ved overtakinga, men bustaden likevel kan takast over, skriv ein ned manglane/ikkje ferdigstilt arbeid nedanfor.

ROM:	MERKNAD:	FRIST

Ja Nei

Det skal haldast tilbake pengar på meklars klientkonto, kr. _____ grunna punkt i merknader.

Beløpet skal haldast attende på meklar sin klientkonto som sikkerheit for nemnde merknader, og vert fristilt ved felles einigheit mellom partane eller at det ligg føre rettskraftig avgjerd.

Dersom kjøpar ønskjer å halde attende heile eller delar av kjøpesummen på meklar sin klientkonto, kan ikkje seljar halde attende nøklar eller nekte å overlevere eigedomen dersom kjøper overfører det omtvista beløpet til meklar sin klientkonto. Meklar utbetalar då berre disse midlane ved partane si felles einigheit, rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom, jfr. kjøpekontrakt. Det vert gjort merksam på at kjøpar vert ansvarleg for forseinkingsrenter frå dato for tinglyst skøyte ved feilaktig tilbakehalde beløp.

Mellombels bruksløyve/ferdigattest

Overtaking føreset at det ligg føre mellombels bruksløyve eller ferdigattest. Det er ulovleg å ta i bruk bustaden utan at det ligg føre minst mellombels bruksløyve. Kjøpar har inga plikt til å ta over bustaden før minst mellombels bruksløyve ligg føre.

Dersom slik bruksløyve/ferdigattest ikkje er gjeve, vert sjølv gjennomgangen av bustaden gjennomført, men overtakinga vert utsett til løyve ligg føre. Nøklar vert innlevert til meklar inntil mellombels bruksløyve/ferdigattest er framlagt. Kjøpar pliktar å ta over bustaden straks dette løyve er gjeve.

Seljar har lagt fram dokumentasjon på

Mellombels bruksløyve

Ferdigattest

Dersom overtakinga skjer ved mellombels bruksløyve, gjer meklar merksam på at kjøpar tek over risiko for at ferdigattest vil bli stilt, jfr. informasjon i salsoppgåve. Kjøpar seier også frå seg mulegheita til å krevje dagmulkt (i perioden frå overtaking fram til ferdigattest blir gjeve av kommunen).

Endringar i ansvarshøve på eigedomen ved overlevering

Ved overlevering går risikoen for eigedomen over frå seljar til kjøpar. Bustaden vert då overteken og leveransen vert godkjent med dei merknadene som er gjort i denne protokollen.

Entreprenøren forsikrar bygningen i byggjeperioden. Frå overlevering opphøyrer denne og kjøpar har sjølv ansvaret for å forsikre bustaden.

Når det gjeld eittårs synfaringa og reklamasjonsfristar vert det vist til kjøpekontrakten. Dersom eventuelle reklamasjonar skulle oppstå, skal denne reklamasjonen gjerast skriftleg til seljar innan rimeleg tid etter at mangelen er oppdaga eller burde vore oppdaga.

Før oppgjer kan finne stad, må protokollen leverast i utfylt og underteikna stand til meklarførretaket, som har partane sin ugjenkallelige fullmakt til å foreta oppgjer etter kontrakten og denne overtakingsprotokollen.

Det er seljar sitt ansvar å få sendt denne protokollen til meklar utan opphald.

Ja Nei

Partane er samde og oppgjer basert på det ovanforståande kan finne stad.

Dato/sted:

Underskrift seljar:

Underskrift kjøpar:

Skudeløken AS v. Bjarte Roska (etter fullmakt)