

Oppdragsnummer:
Dato:
Omsetningsnummer:
Leilighet:

UTKAST TIL KJØPEKONTRAKT
vedrørende kjøp av eierseksjon under oppføring

1

KONTRAKTENS PARTER

Selger:	Dalabukta Utbygging AS	Org.nr.: 995 020 718
Adresse:	Storgata 41 6508 Kristiansund	Tlf.:
Kjøper:	[...]	F.nr.: [...]
Adresse:	[...] [...]	Tlf.: [...]

2

BAKGRUNN - BYGGEPROSJEKTET

Selger er utbygger av eiendommen gårdsnummer 5, bruksnummer 894 i Kristiansund kommune ("Tomten"). Eiendommen er omfattet av reguleringsplanen for Dalabukta Boligområde.

Tomten skal deles og seksjoneres. På tomten har selger prosjektert et byggeprosjekt med 54 boligseksjoner, fordelt på 6 bygg ("Prosjektet"). Rammetillatelse for Prosjektet ble gitt 15.02.2011.

Selger forbeholder seg rett til å omdisponere areal slik at det blir flere eller færre seksjoner.

Kjøper er inneforstått med og aksepterer at sameiebrøk kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle endringer i selgers planer for utbygging og utnyttelse av Tomten.

I den grad det er nødvendig for gjennomføring av selgers utbyggingsrettigheter i medhold av avtalen plikter kjøper å medvirke til eventuelle nødvendige vedtak i sameiets besluttede organer.

For nærmere informasjon om Prosjektet vises det til Prospektet, bilag 5.

Denne avtalen regulerer kjøp av ny selveiet boligseksjon med ideell andel av tomt i sameiet Havbris ("Sameiet") som er under etablering, jfr. pkt. 12.

Avtalen utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("Bustadoppføringslova"), og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 28 ("Eierseksjonsloven").

EIENDOMMEN

Selger overdrar til kjøper leilighet med leilighetsnummer: [...], i. bygg [...], samt ideell andel av Sameiets fellesareal. Seksjonsnummer vil bli tildelt etter at tomten er seksjonert.

Seksjonen overtas som beskrevet i leveransebeskrivelsen og nøkkelinformasjon inntatt i Prospektet (bilag 5).

Selger tar forbehold om Tomtens størrelse og endelige grenser inntil kart- og delingsforretning er gjennomført. Det vil bli foretatt grensejusteringer og evt. deling i forbindelse med utbyggingen. Ved eventuell deling av området er kjøper inneforstått med og aksepterer at eiendommens gårds- og bruksnummer kan bli endret. Anslått areal tomt etter justeringer er ca 4000m².

Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av Prosjektet og seksjonen er å betrakte som ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Selger tar videre forbehold om mindre endringer i utførelse, konstruksjon og materialvalg mv., dog slik at nivå på kvalitet og utførelse skal være tilsvarende eksisterende beskrivelse i leveransebeskrivelsen og nøkkelinformasjon i Prospektet (bilag 1). Det tas dessuten forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Endringer av denne karakter gir ikke kjøper rett til prisavslag eller annet vederlag.

Med seksjonen følger i tillegg sportsbod i parkeringskjeller. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder i sameiet.

Parkering

Med seksjonen følger i tillegg biloppstillingsplass i parkeringskjeller.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av Sameiets fellesarealer, som tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom (egen matrikkel).

Den samlede ytelse som overdras til kjøper er heretter kalt "Eiendommen".

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

4.1 Vederlag

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor Kr.XXX,- -kronerXXXXXXtusen00/100- heretter kalt "Kjøpesummen"

Kjøpesummen forfaller til betaling etter bestemmelsen i pkt. 5. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

4.2 Omkostninger

I tillegg til Kjøpesummen skal kjøper uoppfordret betale:

Dokumentavgift til staten for kjøpesum (2,5 %) av tomteverdien og evt. garasje	Kr	7.625,-
Tinglysingsgebyr for kjøpers pantobligasjon (én obligasjon og attest)	Kr	2.139,-
Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	1.548,-
Gebyr og startkapital til sameiet, kr.10.000,- pr. leilighet	Kr	10.000,-
Gebyr for stiftelse av velforening	Kr	3.000,-
Startkapital for velforening	Kr	1.000,-
Totalt	Kr.	25.312,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) kjøperen må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og at avgiftsgrunnlaget godkjennes av Statens Kartverk. For mye innbetalt dokumentavgift blir tilbakebetalt kjøper, dersom Statens Kartverk krever høyere dokumentavgift må kjøper innbetale tilsvarende.

Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig med restkjøpesummen i henhold til pkt. 5 nedenfor.

4.3 Justeringer av Kjøpesummen

Selger kan kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Likeledes kan selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som forårsaket av forhold på kjøpers side etter Bustadoppføringslova § 43.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 %, jfr. Bustadoppføringslova § 9.

Kjøper er innforstått med at bestilling av og oppgjør for tilvalg skjer direkte overfor utførende entreprenør og er ikke en del av denne avtalen med mindre annet avtales skriftlig mellom partene. Det er utarbeidet en egen tilvalgsliste for leilighetene.

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom selger omfattes ikke av garantiene selger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Dersom betaling av tilleggsarbeider/-leveranser finner sted før overtagelse, risikerer kjøper å tape sine penger dersom leverandør /utbygger går konkurs. Kjøper anbefales å ikke betale for tilleggsarbeider/-leveranser til leverandører/selger før overtagelse av boligen finner sted med mindre leverandøren stiller sikkerhet for betalingen etter Bustadoppføringslova § 47. Dette må kjøper avtale med leverandør i forkant.

5

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas gjennom megler. Megler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne avtalen.

5.1 Betaling av kjøpesummen

Kjøperen betaler kjøpesummen (inkludert, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter) på følgende måte:

- I forbindelse med kontraktsinngåelse skal det betales kr.200.000,- av Kjøpesummen
- Det resterende innbetales ved overtakelse

Betaling for tilvalg faktureres særskilt fra utførende entreprenør.

Alle innbetalinger i henhold til denne avtalen skal skje til meglerens klientkonto nr.: **3910.40.01479** i Sparebanken Møre. Renter tilfaller selger.

Alle innbetalinger skal tydelig merkes med kjøpers navn, eiendommens leilighetsnummer samt oppdragsnummer. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på meglers konto eller på meglers kontor.

I forbindelse med avtalens underskrift skal det utstedes garanti for rett oppfyllelse av avtalen, jfr. avtalens pkt. 9.1. Kjøper er ikke pliktig å innbetale noen del av Kjøpesummen før slik garanti er stilt.

Det er en forutsetning for utbetaling til selger av noen del av kjøpesummen at selger har stillet tilfredsstillende bankgaranti for beløpet, jfr. Bustadoppføringslova § 47, 3. ledd eller skjøte til kjøper er tinglyst.

Et forskudd er selgers penger når selger har stilt forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47, 3. ledd eller skjøte til kjøper er tinglyst og selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter Bustadoppføringslova § 12. Når forskuddsgaranti er stilt, eller skjøte til kjøper er tinglyst, godskrives selger renter av innstående på klientkonto til enhver tid, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jfr. eiendomsmeulingsforskriften § 3-10 (3). For eventuelt omtvistet beløp gjelder Bustadoppføringslova § 49.

5.2 Betalingsmislighold

Ved innbetaling etter forfall svarer kjøper for forsinkelsesrenter inntil betaling finner sted, i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold.

Etter heving og dekningsalg har selger rett til å motregne sitt tap som følge av misligholdet mot kjøpers krav på utbetaling av forskudd innbetalt fra kjøper jfr. avtalens pkt. 5.1. Dette begrenser for øvrig ikke selgers rett til å kreve tapet erstattet.

Hvis kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og kjøper ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne avtalen, vedtar kjøperen utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte eiendommen, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e).

5.3 Innfrielse av lån og sletting av heftelser

Kjøper har fått seg forelagt utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele tomten før seksjonering.

Selger garanterer at eiendommen overleveres fri for andre pengeheftelser enn sameiets panterett, jfr. pkt. 12, 2. ledd nedenfor. Dersom det på overtagelsestidspunktet er øvrige pengeheftelser på eiendommen, skal megler besørge sletting av disse.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av Prosjektet.

5.4 Tinglysing av skjøte

Ved undertegning av denne avtalen utstedes skjøte til kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. Partene aksepterer at megler påfører korrekt gnr., bnr. og snr. på skjøtet.

Tinglysing av skjøtet skjer når kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter denne avtalen fullt ut, herunder betalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, til meglers klientkonto og megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.

5.5 Sikkerhet

Selger utsteder til megler et pantedokument med urådighetserklæring som lyder på Kjøpesummen for Eiendommen tillagt 25 %, samlet eller for hver seksjon. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av kjøper. Pantedokumentet skal tinglyses på eiendommen for selgers regning og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Pantedokumentet skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før pantedokumentet er tinglyst.

5.6 Avslutning av oppjøret

Kjøpesummen blir utbetalt til selger ved hjemmelsovergang, jfr. Bustadoppføringslova § 49 eller når det er stilt tilstrekkelig garanti etter Bustadoppføringslova § 47.

Dersom kjøperen gjør gjeldende tilbakeholdsrett på grunn av mangel ved Eiendommen, plikter megler å tilbakeholde slik del av Kjøpesummen, jfr. Bustadoppføringslova § 31. Tilbakeholdsretten gjennomføres ved deponering av beløpet på meglers klientkonto, og gjøres gjeldende når kjøper har råderett over Kjøpesummen. Det må fremkomme hvilket beløp og hvilke mangler ved Eiendommen tilbakeholdelsen gjelder. Kjøper bærer selv risikoen for at tilbakeholdsretten ikke utøves i større utstrekning enn det som er nødvendig for å sikre at kravet blir dekket, jfr. Bustadoppføringslova § 31.

Dersom kjøpers tilbakeholdsrett bestrides, og selger nekter overlevering av Eiendommen uten full betaling av Kjøpesummen jfr. pkt. 7, skal betaling likevel regnes for å være skjedd dersom den omtvistede del av Kjøpesummen deponeres i henhold til Bustadoppføringslova § 49.

6

FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

Eiendommen forventes å være innflyttingsklar i løpet av 3. kvartal 2014.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i forhold til Bustadoppføringslova § 10, men er et tidsanslag som vil kunne bli endret.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i store og komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder mht. om alle nødvendige offentlige godkjenninger oppnås og om en tilfredsstillende entrepris kontrakt inngås.

På denne bakgrunn vil selger fastsette en endelig overtakelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtakelsesmåned vil bli meddelt med ca 4 måneders skriftlig varsel fra selger. Endelig overtakelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtakelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i kjøpers rettigheter iht. Bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd.

Selger kan kreve, og kjøper aksepterer, at overtagelse skjer tidligere enn nevnte tidsrom i dette punkts første avsnitt.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold kjøper svarer for, har selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jfr. Bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Dette forutsetter at selger har varslet kjøper om slik forsinkelse i tide. Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse, jfr. Bustadoppføringslova § 11.

Dersom selger oversitter avtalt overtakelsesdato i henhold til fjerde ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i Bustadoppføringslova § 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.

Ca 2-3 uker før overtagelse innkaller selger til en forhåndsbeifaring hvor protokoll føres.

7

OVERTAKELSE

Når Eiendommen er ferdig og det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det avholdes overtakelsesforretning hvor det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter.

Overtakelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos.

Eiendommen anses for overlevert på dato for overtagelsesforretning. Hvis kjøper etter behørig varsling, jfr. Bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, anses Eiendommen som godkjent og overtatt, jfr. Bustadoppføringslova § 14 og 15. Dersom kjøperen tar Eiendommen i bruk uten at overtakelsesforretning er avholdt, er Eiendommen likevel å anse som overtatt av Kjøperen, jfr. Bustadoppføringslova § 14.

Kjøper har ikke rett til å overta Eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt og registrert på meglers konto. Såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt, og kjøper i overtakelsesprotokollen har bekreftet at Kjøpesummen (med fradrag for eventuelt deponert del av Kjøpesummen) kan utbetales så snart skjøtet er tinglyst, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente bekreftelse på at fullt beløp er innbetalt fra megler.

Eiendommen overleveres i byggrensjort stand. Som vedlegg til denne avtalen følger overtakelsesprotokoll som skal undertegnes av begge parter i tre eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av og ett sendes meglers oppgjørsavdeling umiddelbart etter at overtagelsen er gjennomført.

Ved besiktigelse skal kjøperen protokollføre de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende Eiendommen. Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med besiktigelsen, med mindre selger varsles så snart råd er.

Risikoen for Eiendommen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av den. Hvis Kjøperen ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken. Når risikoen for Eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at Eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Selger plikter å rette erkjente feil/mangler som inngår i protokollen, så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. For øvrig vises til Bustadoppføringslova § 10 og 11. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Inntil prosjektet, herunder bl.a. samtlige leiligheter, er ferdigstilt, har selger rett til å bruke og ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre tomten og Eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på Eiendommen. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelsen.

8

KONTROLLBEFARING

Når det er gått ca. 1 år etter overtakelse vil selger innkalle til kontrollbefaring på eiendommen, jfr. Bustadoppføringslova § 16. Ved slik kontrollbefaring plikter kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtakelsen og som ikke skyldes kjøperens eget forhold. Kjøper må for øvrig oppfylle sin reklamasjonsplikt jfr. avtalens § 9.2.

Mangler og feil som blir avdekket under denne kontrollbefaringen plikter selger å utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter kontrollbefaringen.

Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

9

GARANTI, REKLAMASJONSRETT

9.1 Garanti fra Selger

I forbindelse med avtalens underskrift utsteder selger en garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av avtalen, jfr. Bustadoppføringslova § 12.

Garantien kan utstedes som samlegaranti for alle kjøperne av leiligheter i Prosjektet. Det vises forøvrig til Bustadoppføringslova § 12, 3. ledd.

Garantien skal dekke et beløp tilsvarende 3 % av Kjøpesummen, inklusive endringsarbeider, for krav som blir gjort gjeldende frem til overtakelse. Deretter økes beløpet til 5 % av Kjøpesummen inklusive endringsarbeider, og gjelder i 5 år etter overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 12, 3. ledd.

Ved avtale om forskudd, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47, 3. ledd, om det ikke er avtalt at Eiendommen skal overskjøtes til kjøper uten heftelser før forskudd kreves innbetalt, jfr. pkt. 5.1 "Oppgjør".

9.2 Reklamasjon

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Eiendommen, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen.

Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Eiendommen, skader som kjøperen selv har påført denne, eller skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelsen som selger ikke kan lastes for.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgerens side.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selgeren så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøperen.

10

FORSIKRING

Eiendommen vil bli forsikret i byggeperioden, og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Eiendommen, jfr. Bustadoppføringslova § 13, siste ledd.

Dersom Eiendommen helt eller delvis skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade som dekkes av forsikringen før overtagelsen, eller som skyldes forhold utenfor selgers kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut. Skadeserstatningen tilfaller i tilfelle 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, jfr. Bustadoppføringslova § 17.

Kjøper må selv tegne egen innbo- og løsrøreforsikring fra og med overtakelsesdatoen.

11

FORBEHOLD

Selger kan kansellere denne avtale dersom ikke tilfredsstillende antall, og minimum 60 %, av de prosjekterte seksjonene er solgt innen utløpet av september 2013.

Selger kan også kansellere denne avtale dersom igangsettelsestillatelse fra kommunen ikke gis, eller at det ikke oppnås en for selger tilfredsstillende avtale med entreprenør og byggelånsfinansiering.

Dersom kanselleringsretten benyttes, får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (eventuelt deponert beløp), vederlag for tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp.

For øvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.

For øvrig gjelder selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, jfr. bilag 5.

Selger gjør oppmerksom på at er foretatt endringer på fasader i forhold til det som er vist i salgsprospekt. Fasadetegninger Dalabukta B2 og B3 fra Solem Arkitektur datert 13.11.12 er gjeldende for leveransen og gjelder foran tegning salgsprospektet.

12

SAMEIET

Ved tinglysning av Eiendommen blir kjøper og hans rettsetterfølgere sameier i Sameiet Havbris i henhold til Eierseksjonsloven. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Forslag til vedtekter for Sameiet følger som bilag 8. Det tas forbehold om at det kan bli nødvendig med endringer i vedtektene som følge av pålegg gitt av offentlige myndigheter som vilkår for omregulering/igangsettelse, ved innsendelse av seksjoneringsbegjæring e.l. Kjøper plikter å rette seg etter Eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende sameievedtekter. Dette innebærer bl.a. at kjøper skal betale sin andel av Sameiets utgifter (fellesutgifter).

Kjøper er kjent med at Sameiet, i henhold til Eierseksjonsloven § 25, har legalpant i Eiendommen for inntil 1G som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor Sameiet.

Kjøper er kjent med at areal avsatt til fellesområde skal være tilgjengelig for allmennheten og at Sameiet skal bidra til å drifte området slik det fremkommer av reguleringsbestemmelser.

Selger skal påse at det blir innkalt til et konstituerende sameiemøte, og at det i møtet velges et styre.

Etter at Sameiet er etablert, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for Sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillingen av disse arbeider skal også protokolleres. Som sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp, kr.5.000,- pr seksjon, som skal deponeres hos megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Av praktiske grunner avtales det et beløp pr. seksjon. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilbakeholdt beløp kan nedkvitteres tilsvarende.

Sameiets styre skal straks Sameiet er etablert inngå forretningsførerkontrakt for Sameiet.

Kjøper innbetaler oppstartskapital til sameie sammen med Kjøpesummen for Eiendommen.

13

VELFORENING

Det er pliktig medlemskap i boligområdets velforening som vil bli tinglyst som en heftelse på eiendommen. Velforeningen har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg, herunder fellesområder, lekeplasser, felles adkomster, og evt. felles tekniske anlegg.

Kostnadene med forvaltningen av ovennevnte vil bli fordelt på medlemmene i velforeningen.

Ved evt. overskjøting av andel fellesareal, så er dokumentavgiften for dette hensyntatt i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales av kjøper ved overskjøting av boligen.

14

FERDSEL PÅ BYGGEPLASSEN

Ferdse på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med selger eller utførende entreprenør. Eventuelle besøk fra kjøper skal være avtalt på forhånd, og en representant fra selger eller utførende entreprenør skal være tilstede.

15

SALG/TRANSPORT AV DENNE AVTALE

Eventuelt salg / transport av denne avtalen før overtakelse krever selgers forutgående samtykke, som på fritt grunnlag forbeholder seg retten til å godta eller avslå slik transport. Ved transport skal kjøper betale et transportgebyr på kr.50.000,- pluss eventuelle utgifter til bruk av megler.

16

TVISTER

Partene har gjennomgått avtalen samt bilag og medfølgende dokumenter, jfr. pkt. 16, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt.

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne avtalen eller gjennomføringen av denne, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet.

Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling ved eiendommens vernetting.

17

OPPLYSNINGER/BILAG

Kjøper erklærer ved inngåelsen av denne avtalen å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg nevnt under bilagslisten under og annen dokumentasjon som har vært tilgjengelig hos megler.

- Reguleringsbestemmelser for Dalabukta, siste revisjon 30.04.2010
- Reguleringsplankart for Dalabukta, siste revisjon datert 16.03.2010
- Byggebekrivelse datert 23.10.2012
- Nøkkelinformasjon datert 23.10.2012
- Utkast til sameievedtekter datert 23.10.2012
- Utkast til vedtekter for Dalabukta velforening datert 07.09.2012
- Grunnbokskrift
- Fasadetegninger Dalabukta B2 og B3 fra Solem Arkitektur datert 13.11.12

Disse dokumenter følger som bilag til denne avtalen, og sammen med denne avtalen utgjør de alle kontraktsdokumentene. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider med hverandre, skal dokumentene gjelde i den rangorden som fremgår av ovennevnte rekkefølge. Skriftlige tilleggssavtaler til denne avtalen som er signert av begge parter og datert etter avtalen, gjelder foran avtalen.

I den utstrekning avtalebestemmelser ellers kan tolkes slik at de er i motstrid med preseptoriske bestemmelser i Bustadoppføringslova, vil lovens regler ha forrang.

I tillegg til kontraktsdokumentene har kjøper blitt forelagt:

- *Plantegning av leiligheten
- *Etasjeplan
- *Skisse til utomhusplan

17

UNDERSKRIFT

Avtalen er undertegnet i fire likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og megler beholder to eksemplarer.

Sted, dato:[...],

Sted, dato: [...]
For Dalabukta Utbygging AS

[Kjøper]

[Selger]