

KJØPEKONTRAKT
om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign.

Oppdragsnr. 33265008

Omsetningsnr.

Kjøper sign.

Prosjekt: Bryggetunet
Enhetsnummer : Mangler data
Antall Parkeringsplasser:
Oppdragsnr: 33265008

Partene

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl) av 13. juni nr. 43 1997 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.

Ved flere kjøpere forplikter de hverandre.

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten. Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova § 6a

Kjøper aksepterer at selger behandler personopplysninger om kjøper med det formål å forberede og gjennomføre avtalen.

Navn

Adresse

Fødselsdato/Org.nr.

Lervig Brygge AS v/Christian Flølo
Geithus

Silurveien 2, 0380 Oslo

988 675 962

Tlf: 951 39 268

E-post: cfg@selvaagbolig.no

heretter kalt **selger**, og

heretter kalt **kjøper**

1. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Kontrakten gjelder kjøp av

Bolig i eierseksjonssameie, heretter kalt bolig Mangler data

Parkeringsplass(er):antall: X

Kjøper er også kjent med at parkeringsplassen i dette tilfelle ikke vil inngå i sameiets eget garasjeanlegg og vil være tilknyttet et annet garasjesameiet. Bruksrett vil bli regulert i særskilt avtale, og det må påregnes særskilte kostnader knyttet til erverv, drift og felleskostnader.

Kjøper er kjent med at det etableres bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegg beliggende under nabobebbyggelsen på gnr. 54 bnr. 1180. Kjøper er videre innforstått med at slik parkeringsplass vil ligge i nabobygget, på motsatt side av veien.

KJØPEKONTRAKT
om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign.

Oppdragsnr. 33265008

Omsetningsnr.

Kjøper sign.

Utbygger er i prosess med eiendomsdannelse, det vil si at endelig gnr/bnr ikke er klart. Prosjektet gjennomføres på gnr. 54, bnr. 676 i Stavanger kommune.

Tomten er:

☒

eiet

☐

festet

Selger besørger og bekoster sammenføring/deling av tomten samt seksjonering. Boligens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse. Boligen er foreløpig betegnet som bolig/leilighet nr. Mangler data.

Hjemmelshaver til eiendommen er Prosjekt Lervig Brygge AS

Selger har mottatt generalfullmakt og full disposisjonsrett over eiendommen

Prosjektet er planlagt med 68 boligenheter. I tillegg kommer garasjeseksjoner.

Det tas forbehold om tilgjengelighet og endelig organisering av parkeringsløsningen.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. 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. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

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

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

KJØPEKONTRAKT
om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign.

Oppdragsnr. 33265008

Omsetningsnr.

Kjøper sign.

Boligen overdras for en kjøpesum stor
– kroner heretter kalt "kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte: kr. 0

Ved salg til forbruker skal kr. 100 000 av kjøpesummen innbetales til
oppgjørsmegler klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova §12
foreligger. kr. 100 000
Sluttoppgjør innbetales senest 3 virkedager før overtagelsesdagen kr. -100 000,00
Kjøpesum kr. 0,00

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger senest
på overtagelsesdagen:

Dokumentavgift av til Staten (2,5 % av tomteverdien)	kr.	470
Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr.	545
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr stk)	kr.	545
Omkostninger i alt	kr.	1 560,00

Kjøpesum og omkostninger, i alt kr. 1 560,00

Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

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.

3. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal, umiddelbart etter bortfall av forbehold og senest ved igangsetting, stille garanti etter buofl § 12. Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Dersom kjøper anses som profesjonell, kommer bustadsoppføringslova § 12 ikke til anvendelse, og selger er dermed ikke forpliktet til å stille garanti.

Ved utbetaling av forskudd til selger, skal selger stille forskuddsgaranti etter buofl § 47.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Skjøte på boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse.

KJØPEKONTRAKT

om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign.

Oppdragsnr. 33265008

Omsetningsnr.

Kjøper sign.

Det er avtalt at kjøper skal betale forskudd. Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt entreprenørgaranti/deponert pengesum etter buofl § 12. Dersom selger velger å stille forskuddsgaranti etter buofl § 47, kan innbetalt forskudd fra kjøper utbetales til selger.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers Klientkonto nr.: 3625 07 64000, KID: 3326500828 innen frister som fremgår av betalingsplanen i kontraktens pkt. 2, eller etter anvisning i betalingsanmodning utarbeidet av megler.

Oppgjørsavdelingen kan nåes på følgende adresse: Eiendomsmegler Norge Oppgjør, Postboks 33, 4661 Kristiansand S. Tlf: 05560. Epost: oppgjor@emvest.no. Organisasjonsnummer: 940 434 254. Ved kontakt ref. til saksnr.: 33265008

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 (3).

5. TILLEGGSLEVERANSER/ENDRINGER

Kjøper kan ikke kreve utført endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer som fellesbetegnelse) som endrer vederlaget med mer enn 15 %, jfr. buofl. §9. Det gjøres oppmerksom på at endringsmuligheter vil falle bort i takt med prosjektets fremdrift da bestilling og utførelse av arbeider må gjennomføres uten fare for forsinkelser av prosjektet i sin helhet.

Partene er enige om at alle endringer til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelse av kjøpektrakten.

Selger kan kreve tilleggskjøpesum/påslag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, for eksempel ved bestilling av endringer, jfr. buofl. § 43

Fakturering/betaling av endringer som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Dersom betaling av endringer finner sted før overtagelse risikerer kjøper å tape sine penger dersom leverandør /utbygger går konkurs. Kjøper anbefales å ikke betale leverandører/utbygger før overtagelse av boligen finner sted. Dette må kjøper avtale med leverandør i forkant.

Det er også etter endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, evt. inkludert betaling for endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for endringene.

Kjøper aksepterer at kontaktinformasjon videresendes til entreprenør for tilrettelegging av tilvalg.

6. HEFTELSE

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

Pengeheftelser:

KJØPEKONTRAKT
om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign.

Oppdragsnr. 33265008

Omsetningsnr.

Kjøper sign.

- ☒ Boligen overdras fri for pengeheftelser.
- ☐ Boligen overdras fri for pengeheftelser, med unntak for følgende dokumenter:

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

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

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

Andre heftelser:

- ☒ Det er ikke tinglyste pengeheftelser på boligen som følger med ved salget, men der er tinglyst servitutter vedr. bebyggelse, div. dispensasjoner, vann- og avløpsledninger, gjerde.
- ☐ Følgende andre heftelser er tinglyst på boligen, og skal følge med ved salget:

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på boligen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp samt andre forhold som er nødvendig for gjennomføring og ferdigstillelse av prosjektet.

7. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene aksepterer at eiendomsmegler påfører bruksnummer (bnr.) og/eller seksjonsnummer (snr.) når dette er klart.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsdokument) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst 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 boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand i god tid før overtakelse.

8. SELGERS MANGELANSVAR / KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

KJØPEKONTRAKT

om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign.

Oppdragsnr. 33265008

Omsetningsnr.

Kjøper sign.

opplysninger som beskrevet i § 27.

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

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

9. OVERTAKELSE

Selger forventer ferdigstilling i 4. kvartal 2028, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Dette begrenser ikke bustadoppføringslova § 10 tredje ledd. Når selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten etter pkt. 14 er bortfalt, skal selger fastsette en overtakelsesperiode. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter, og den skal ikke vare lenger enn 3 måneder.

Overtakelsesperioden er bindende, og det beregnes dagmulkt fra utløpet av denne. Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato, som skal være innenfor overtakelsesperioden.

Kjøper får da rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen.

Ved overtagelse må det regnes med at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtagelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtagelse av fellesarealene.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen.

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

Boligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

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

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

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

10. ETTÅRSBEFARING

Kjøper kan kreve ettårsbefaring om lag ett år etter overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

11. SELGERS KONTRAKTSBRUDD

KJØPEKONTRAKT

om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign.

Oppdragsnr. 33265008

Omsetningsnr.

Kjøper sign.

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.

12. KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller tidspunkt kan selger kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 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.

13. FORSIKRING

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

Dersom boligen 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. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon

15. SALG AV KONTRAKTSPosisjoner

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik overdragelse, skal selger kontaktes for nærmere informasjon om kontraktsmal som skal benyttes. Selger forbeholder seg videre rett til å stille vilkår for aksept av overdragelse, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved en evt. overdragelse bekostes av kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse. Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- inkl. mva. til selger. Eventuell endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10 000,- inkl. mva. til selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtagelse. Dersom kjøper er profesjonell (ikke forbruker) tilbyr selger seg å forholde seg til ny kjøper og å bistå med bestilling av oppfyllellesgaranti (buofl. §12) under følgende forutsetninger:

- fullmakt utformet av selger er overlevert selger i original senest 60 dager før overtagelse.
- kjøper bekoster garanti.
- kjøper belastes et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- til selger.

Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

16. DIVERSE

Evt. spesielle forhold

17. FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

KJØPEKONTRAKT
om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign.

Oppdragsnr. 33265008

Omsetningsnr.

Kjøper sign.

1. Det tas forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av boligene som følger: minimum 60% av salgsverdien av Bryggetunet (hus A, B og C) innen 1. kvartal 2027
2. Det tas forbehold om endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre
3. Utbygger tar videre forbehold om tilfredsstillende byggelånsfinansiering, samt endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder igangsettingstillatelse og rammetillatelse.
4. Det tas forbehold om, for utbygger, tilfredsstillende byggekostnad.

Kjøper vil senest 21 kalenderdager etter utløpet av denne fristen, 1. kvartal 2027, motta melding fra utbygger om beslutning om igangsetting, evt. at forbehold gjøres gjeldende motta melding fra utbygger om evt. beslutning om igangsetting.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

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.

18. BILAG

Partene bekrefter ved signatur på denne kontrakt å være forelagt og har lest følgende vedlegg:

1. Salgsoppgave/prospekt
2. Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser
3. Rammetillatelse.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Stavanger, e-signering

Selger

Kjøper

Lervig Brygge AS v/Christian Flølo Geithus