

Oppdragsnummer:
Omsetningsnummer:
Omsetningsdato:

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

Mellom: Tou Park Byggetrinn 4 AS Org.nr: 996 408 213
Adresse: Lervigsveien 22, 4014 STAVANGER
Telefon: (m:) 92 24 57 70

heretter kalt *selger*, og

Fødselsnr.:

Adresse:

Telefon:

heretter kalt *kjøper*, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1. BOENHET, KJØPESUM OG BETALING

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom som vil bli betegnet ved et særskilt gårdsnummer, bruksnummer og seksjonsnummer. Betegnelsen vil først foreligge etter at fradeling av den eiendom denne seksjonen er en del av, har funnet sted. Det særskilte gnr., bnr. og snr. kalles heretter eiendommen. Eiendommen, som blir oppført etter inngåelse av denne avtale, har adresse Tou Park i Stavanger kommune - på andel av selveiet tomt gnr. 53 bnr. 425 i Stavanger kommune.

Eiendommen er betegnet som leilighet nr i prospektet. Eiendommen omfatter andel i fellesareal i henhold til vedlagte tegninger. Det medfølger bruksrett til en sportsbod og en parkeringsplass i tilknytning til felles garasjeanlegg. Garasjeanlegget vil bli opprettet som en anleggseiendom, som skal eies og forvaltes av nærværende eierseksjonssameie og ett eller flere andre eierseksjonssameier i fellesskap. Det tas forbehold om at tildelte parkeringsplasser kan være gjenstand for flytting/omrokeringer dersom dette er nødvendig for å ivareta beboere i eierseksjonssameiene med særlige behov (bevegelseshemninger o.l.).

Også utendørs arealer, som eksempelvis oppholds- og grøntarealer, vil helt eller delvis bli opprettet som en egen eiendom som skal eies og forvaltes av de samme eierseksjonssameiene i fellesskap.

Utgifter til drift og vedlikehold av både garasjeanlegget og utendørs fellesarealer vil bli fordelt forholdsmessig mellom eierseksjonssameiene/de enkelte seksjonene.

Prosjektet oppføres av entreprenør NCC Construction AS.

Eiendommen skal oppføres slik som det fremgår av kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Kjøpesum:

Kr. kroner *00/100 som betales slik;**

1.1 Kjøper betaler innen 14 dager etter mottatt varsel om byggestart 10 % av kjøpesummen	kroner	,-
1.2 Den resterende del av kjøpesummen, 90 % betales ved overtakelse av seksjonen	kroner	,-
Samlet kjøpesum	<u>kroner</u>	<u>,-</u>

Tou Næringspark AS er hjemmelshaver til eiendommen.

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres. Ved eventuelle endringer i merverdiavgifter eller andre offentlige avgifter av betydning for byggekostnaden, skal kjøpesummen justeres tilsvarende.

Før noen del av kjøpesum blir overført selger, må hjemmel være overført kjøper. Alternativt må selger stille en selvskyldnergaranti fra bank eller finansieringsinstitusjon i samsvar med bustadoppføringslova § 47.

Ring Eiendomsmegling, Espen Eide og partnere AS har etter oppdrag fra selger vært megler i forbindelse med handelen.

§ 2 OMKOSTNINGER

De til enhver tid offentlige avgifter ved tinglysing av skjøte, etc., betales av kjøper innen overtagelse i henhold til § 7, og disse utgjør pr. i dag:

Dokumentavgift til Staten, 2,5 % av andel tomteverdi:	kr
Gebyr til Staten for tinglysing av skjøte p.t.	kr
Gebyr til Staten for tinglysing av 1 pantobligasjon inkl attest	<u>kr.</u>
I alt	<u>kr</u>

Hertil kommer tinglysingsgebyr kr. 2.142,- og attestgebyr for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter.

§ 3 OPPGJØR

Kjøper har rett til å foreta endringer innenfor egen boligseksjon etter reglene i bustadoppføringslova § 9. Endringer skal avtales direkte mellom Kjøper og Selgers totalentreprenør i prosjektet. Kjøpesummen er gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider. Standard endringsprislister blir utarbeidet. Endringer ut over standard endringsprislister kan medføre vesentlig økning av kostnader og betydelige konsekvenser for fremdrift.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jfr. bufl. § 9.

Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

Meglers vederlag kan trekkes fra innstående midler så sant det er stillet en egen garanti for beløpet. Hvis slik garanti ikke stilles vil selger bli fakturert for meglers vederlag fortløpende.

Oppgjøret mellom partene foretas av meglers oppgjørsavdeling.

Før oppgjør kan finne sted, plikter selger å innlevere oppgjørsskjema og overtagelsesprotokoll i utfylt og undertegnet stand til megler.

Ved underskrift av denne kontrakt gir kjøper Ring Eiendomsoppgjør AS, Postboks 485, 1327 Lysaker, ugjenkallelig fullmakt til å motta netto lån som kjøper opptar i forbindelse med kjøp av eiendommen, og til å motta andre utbetalinger for dekning av kjøpesum, omkostninger og eventuelle renter.

Alle innbetalinger skjer til oppgjørsmeglens klientkonto 9680 36 49178 Ring Eiendomsoppgjør AS. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper, før meglers nevnte klientkonto er godskrevet. For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megler i rett tid, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente i henhold til Lov om forsinkelsesrente, til selger.

Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i § 1. Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dag kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunktet for eventuell renteberegning mellom partene.

Ved forsinket overlevering, ifølge bustadoppføringslovas bestemmelser, betaler selgeren dagbøter til kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen.

Renter av kjøpesummen eller deler av kjøpesummen som til enhver tid opptjenes på meglers klientkonto, tilfaller Kjøper frem til eiendommen enten er overskjøttet til Kjøper eller frem til Selger har stillet garanti for innstående i samsvar med bustadoppføringsloven § 47 tredje ledd. Etter dette tilfaller opptjente renter Selger.

Rest kjøpesum blir utbetalt til selger når skjøttet er **tinglyst** og overtakelse har funnet sted. Her vil det normalt være en behandlingstid på inntil 4 virkedager for meglers oppgjørsfunksjon. Kjøper gir Ring Eiendomsoppgjør AS, Postboks 485, 1327 Lysaker, fullmakt til å føre på seksjonsnummer på skjøtte når dette foreligger.

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

Kjøper har, jfr. bustadoppføringslova § 49, 2. ledd, deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd, ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av kjøperen for beløp som er urettmessig/for mye

deponert. Dette gjelder ikke hvis partene har avtalt og er enige om et beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt når vedkommende endrings og tilleggsarbeid er utført. Disse skal være betalt før overtagelse.

§ 4 GARANTI

Så snart som mulig etter kontraktens underskrift utsteder selger en garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon til kjøper for rett oppfyllelse av avtalen, jfr. bufl. § 12.

Garantien skal gjelde i 2 år etter overtakelsen og dekke en sum som svarer til 3% av vederlaget. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 2% av vederlaget. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stillet i samsvar med nærværende bestemmelse. Det skal stilles en samlet garanti for alle seksjoner med fellesarealer.

Selger har rett til å kreve at kjøper stiller garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av avtalen, jfr. bufl. § 46, 2. ledd

§ 5. HEFTELSE

Kjøper har mottatt kopi av bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen datert 22.06.2011 og kjøper er kjent med denne. Selger garanterer at eiendommen leveres fri for pengeheftelser utover de pengeheftelser som kjøper eventuelt skal overta. Pengeheftelser som kjøper ikke skal overta, skal slettes for selgers regning.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler, dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte skal finne sted.

Selger garanterer at legalpant og alle avgifter, m.v. som vedrører eiendommen, og som forfaller til betaling før overtagelse, er betalt/vil bli betalt.

Selger gir herved Ring Eiendomsoppgjør AS, Postboks 485, 1327 Lysaker, ugjenkallelig fullmakt til å innfri, event. midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

§ 6. TINGLYSING OG SIKKERHET

Ved underskrift av denne kontrakt, skal hjemmelshaver undertegne skjøte på denne eiendom til kjøper. Skjøtet oppbevares av Ring Eiendomsoppgjør AS, Postboks 485, 1327 Lysaker, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør av kjøpesum, omkostninger og eventuelle renter, eller når de besitter tilfredsstillende garantier for at fullt oppgjør vil skje.

Ved kontraktens underskrift skal selger utstede en sikringsobligasjon til megler, pålydende prosjektets totale salgssum og påført pantesperre. Sikringsobligasjonen skal tinglyses for selgers regning, straks denne kontrakt er undertegnet.

Sikringsobligasjonen skal tjene som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen, og all utbetaling til selger skal inntil tinglyst skjøte foreligger, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme. Sikringsobligasjonen skal også tjene som sikkerhet for event. gjenstående del av kjøpesum, omkostninger og renter fra kjøper. Megler skal vederlagsfritt kvittere sikringsobligasjonen til avlysning og besørge denne slettet, straks oppgjør er avsluttet og skjøtet er tinglyst.

§ 7. OVERTAGELSE

Planlagt byggestart for grunnarbeidene til prosjektet er 4. kvartal 2011. Oppstart vil kunne forskyves i forhold til dette avhengig av salgstakt, nødvendige offentlige tillatelser mv. Forutsatt oppstart i 4. kvartal er boligseksjonene planlagt klare til innflytting innen 17 arbeids måneder etter oppstart for betongarbeider.

Eiendommen pliktes overtatt av kjøper senest 6 uker etter at kjøper mottar skriftlig varsel fra selger.

Fellesarealene i Eiendommen vil kunne bli ferdigstilt noe senere enn overtagelsesdato for seksjonen, og kjøper er innforstått med at det vil kunne foregå byggeaktivitet på Eiendommen også etter overtagelsesdato. Kjøper gir eierseksjonssameiets styre ugjenkallelig fullmakt til å befare og akseptere fellesarealer overlevert fra utbygger, blant annet med den virkning at selger får rett på vederlag som eventuelt måtte være holdt tilbake til sikkerhet for opparbeidelse av fellesarealer.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtagelsesbefaringen såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer selger selv risikoen og megler er uten ansvar for dette.

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå eiendommen. Kjøper er forpliktet til å fremme event. reklamasjoner på synlige feil og/eller mangler under befaringen. Event. reklamasjoner og selgers standpunkt til sådanne, skal protokolleres, og befaringssprotokollen skal signeres av partene. Feil og/eller mangler som var synlige, eller som burde vært synlige for kjøper under befaringen, kan ikke senere reklameres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Hvis kjøper ikke gjør gjeldende reklamasjoner under befaringen, eller tross behørig varslings ikke møter til befaring, anses eiendommen som godkjent. Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom eiendommen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil og/eller mangler.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av den. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra den dato kjøper kunne ha overtatt bruken.

Overlevering av eiendommen kan skje selv om det gjenstår mindre utvendige og/eller innvendige arbeider som ikke er til hinder for normal bruk av eiendommen. Etter overlevering skal slike eventuelle arbeider utføres av selger så snart dette er praktisk mulig.

Kjøper svarer fra overtagelse for alle eiendommens utgifter, og kjøper oppebærer fra samme dato alle eventuelle inntekter.

Selger har ikke garanti- og/eller reklamasjonsansvar for tilleggsleveranser, som kjøper på eget initiativ har bestilt direkte hos entreprenør tilknyttet byggesak.

Kjøper har rett til å avbestille ytelsen før overtagelsen etter reglene i bufl. § 52. Ved en eventuell avbestilling må kjøperen erstatte selgerens økonomiske tap som følge av avbestillingen.

§ 8 SELGERS FORSINKELSE

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøperen krever endrings- eller tilleggsarbeider eller vilkårene i bufl. § 11 er oppfylt.

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister gjelder bestemmelsene i bufl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtagelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers vil være urimelig.

Dersom det i byggeperioden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som selger ikke er herre over, kan kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

§ 9 SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med offentligrettslige krav, og krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt da avtalen ble inngått.

Eiendommen har mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold ved den som selger kjente/måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysning ikke ble gitt.

Eiendommen har mangel dersom forholdet ved den ikke svarer til de opplysninger som selger har gitt kjøper. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har innvirket på avtalen, og opplysningene ikke i tide er rettet på en tydelig måte.

Selger er ikke kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller betalt, eller at det er inngått private eller offentlige avtaler utover det som fremgår av denne kontrakt m/vedlegg.

§ 10 BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Selger skal levere bygning(er), og eventuelle arbeider på tomten, med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes å være av vanlig god kvalitet. I et nytt bygg forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, som f. eks. svinnriss i mur, samt riss i tapet og maling ved skjøter og sammenføyninger. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utenomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Kjøper skal isåfall varsles skriftlig.

§ 11 KONTROLLBEFARING

Ca. 1 - ett - år etter at eiendommen er overlevert, skal selger foreta kontrollbefaring av eiendommen, og snarest mulig deretter skal selger utføre eventuelle justeringer og etterarbeider i henhold til protokoll, som settes opp og signeres av begge parter.

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

Ved en slik kontrollbefaring plikter kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtagelsen og som ikke skyldes kjøperens egne forhold.

Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen, eller skader som kjøper har påført denne selv.

§ 12 UTENDØRSARBEIDER, M.V.

Tomten leveres med opparbeidelse av utenomhusarealer og beplantning i henhold til vedlagte **foreløpige** utenomhusplan.

Inntil alle arbeider på prosjektet er ferdigstillet, har selger rett til å ha anleggsmaskiner og utstyr, event. brakker, etc., stående på området, samt event. å ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre. Det forutsettes dog at kjøper har rimelig adkomst til sin overtatte eiendom.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt. Det tilligger oppmålingsvesenet i Stavanger kommune å foreta nøyaktig oppmåling, samt å utstede målebrev. Partene aksepterer at mindre vesentlige arealavvik på tomten ikke er gyldig reklamasjonsgrunn, eller at dette kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum. Tomtens beliggenhet og omtrentlige grenser, fremgår av vedleggene til denne kontrakt.

§ 13. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde eiendommen forsikret frem til overtagelse i samsvar med bustadoppføringsloven § 13. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden. Selger er ikke ansvarlig for tap som kjøper eventuelt lider på grunn av forsinket innflytting eller overtagelse i slike skadetilfeller.

Selger er pliktig til å tegne en ansvarsforsikring som skal dekke erstatningsansvar for skade som selger og hans underleverandører kan påføre forbrukeren eller tredjemanns person eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet.

Fra og med overtagelse plikter kjøper å dekke egen fullverdifsikring på eiendommen gjennom sameiet.

§ 14 SPESIELLE AVTALER/VILKÅR

Den avtalte kjøpesum inkluderer den standard/det utstyr som er forutsatt i selgers generelle leveransebeskrivelse.

Selger plikter å stille garantier overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i §§ 12 og 47 i bustadoppføringslova av 13.06.1997 nr 43. Han trenger ikke stille § 47-garanti dersom forskuddet ikke kreves utbetalt.

§ 15. MANGLER

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 plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

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 entreprenøren så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes oppdragsgiverens bruk av eiendommen, krymping av mur, trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende.

Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07:00 og 16:00.

§ 16 FORBEHOLD

Både selger og kjøper skal ha rett til å gå fra avtalen dersom det ikke foreligger, endelig offentlig godkjent ramme- og igangsettingstillatelse og arbeidene er igangsatt innen utgangen av 4. kvartal 2011 eller det for selger innen den tid oppstår andre offentlige eller finansielle hindre for gjennomføring av byggeprosjektet som forutsatt. Dersom en av partene trekker seg fra avtalen på grunnlag av dette forbehold, skal kjøper ha tilbakebetalt innbetalt forskudd. Ut over dette kan partene ikke kreve noe av hverandre.

Selger tar forbehold om justeringer av oppgitte areal samt til å foreta endringer som følge av pålegg i forbindelse med ramme- og igangsettingstillatelser, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Selger kan endre priser og betingelser på usolgte enheter uten varsel.

§ 17 SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av det sameiet som blir etablert. Forslag til vedtekter for det sameiet som blir etablert følger denne kontrakt og er basert på Stavanger BBL sine standard vedtekter for eierseksjonssameier. Selger har til hensikt å på sameiets vegne inngå avtale om forretningsførsel med Stavanger BBL for sameiets to første driftsår.

Boligsameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer i henhold til sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet, herunder for eiendommer som sameiet evt. selv er eier av/sameier i.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Når sameiet er etablert og overtagelse av fellesarealer skal foretas skal selger innkalle styret til overtagelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger skal noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel innvendig som utvendige skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Til sikkerhet for at disse arbeidene utføres, henvises til punkt om garanti.

§ 18 OVERDRAGELSE

Partene har rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen frem til overtakelsesdato. Dersom Kjøper transporterer eller selger avtalen til tredjemann før overtagelsestidspunktet påløper det for ham et gebyr stort kr. 30 000 inkl. mva til eiendomsmegler, Ring Eiendomsmegling, Espen Eide & Partnere AS, (event. annet meglerselskap som utpekes av Espen Eide Eiendomsmegling AS) for arbeid knyttet til overdragelsen. Transporten kan ikke gyldig gjennomføres før betaling har skjedd. Overdragelsen skal godkjennes av selger, men kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved overtakelsen skal skjøte tinglyses på siste kjøper. Det vil ikke være anledning til å få utstedt skjøte in blanco.

Dersom Kjøper overdrar avtalen som ledd i næringsvirksomhet, gjøres det oppmerksom på at Kjøper får det samme ansvaret overfor ny kjøper som det Selger har, jfr. bustadoppføringsloven § 1 første ledd bokstav b annet punktum (i kraft fra 01.07.2011).

Dersom Kjøper overdrar avtalen som forbruker, gjøres særlig oppmerksom på bestemmelsen i avhendingsloven §1-1 fjerde ledd (i kraft fra 01.07.2011). Bestemmelsen lyder:

”Avtale om vidaresal av rett etter avtalar som nemnt i bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b og § 1 a skal ikkje reknast som avhending av fast eigedom. Ved slikt vidaresal til ein forbrukar, kan vidareseljaren likevel ikkje krevje utbetalt vederlag for retten som overstig kjøpesummen i det opphavlege avtaleforholdet med entreprenøren (meirverdi), før kjøparen har overteke bustaden og fått rettsvern for dette ervervet. Dersom entreprenøren ikkje fullfører arbeidet, fell kjøparen si plikt til å betale slik meirverdi bort. Føresegnene i andre og tredje punktum kan ikkje fråvikast ved avtale.”

Ved transport eller salg av avtalen forplikter partene seg til å benytte vedlagte transportavtale.

§ 19 ANNET

Selger anviser bod og garasjeplass i forbindelse med seksjonering av eiendommen. Det tas forbehold om at parkeringsplass og bod ikke nødvendigvis vil bli seksjonert som tilleggsdeler til Kjøpers seksjon, men kan bli del av sameiets fellesarealer.

Alle arealer er oppgitt som BRA i henhold til NS 3940. Bruksarealet er leilighetens totale innvendige areal inklusive bl.a. innvendige boder og kanalføringer.

Ligningsverdi, kommunale avgifter og endelige fellesutgifter er ikke fastsatt.

Partene aksepterer at e-post skal betraktes som skriftlig kommunikasjon.

§ 20. TVISTER

Eventuelle tvister om forståelsen eller gjennomføring av denne avtalen, skal søkes løst ved forhandlinger. I den utstrekning enighet ikke oppnås, kan hver av partene bringe saken inn for de ordinære domstolene, med Stavanger tingrett som rett verneting.

§ 21. BILAG

Ved underskrift av denne kontrakt har kjøper i tillegg til de i § 9 omtalte dokumenter, fått seg forelagt:

- *Oppgave som inneholder de opplysninger som megler i h.h. til eiendomsmeglerlovens § 3-6 og § 3-7 er pålagt å fremlegge for kjøper*
- *Prosjektbeskrivelse*
- *Romskjema*
- *Kjøpers finansieringsbekreftelse*
- *Regulerings- og bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser.*
- *Grunnboksutskrift, datert 22.06.2011*
- *Budsjett for felleskostnader*
- *Utkast til sameievedtekter.*
- *Standard transportavtale*
- *Kopi av bustadsoppføringslova av 13.06.1997*

Denne kontrakt, som består av 10 – ti - sider, er undertegnet i 4 - fire - eksemplarer, hvorav selger, kjøper, megler og oppgjørsavdelingen får 1 - ett - eksemplar hver.

STAVANGER, den

Sted/dato: STAVANGER, den

Som selger:

Som kjøper:

Tou Park Byggetrinn 4 AS