

For megler:

Oppdragsnr.:

Formidlingsnr.:

KJØPEKONTRAKT

om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Avtalen utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, lov av 13. juni 1997 nr. 43 (bustadoppføringslova), og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 28 (eierseksjonsloven).
Mellom "selger":

Wergeland Terrasse AS

Organisasjonsnummer: 894 841 982

Wernersholmvegen 49, 5232 Paradis

Kontaktperson/Fullmektig: Olaug M. Hauge

Telefon mobil: 98 25 95 58

Telefon arbeid: 55 11 58 21

E-post: olaug.hauge@konseptbygg.no

Eller

Gyldig legitimasjon, fullmektig:

og "kjøper"

Kjøper: Fødselsdato:

Kjøper: Fødselsdato:

Adresse:

E-post: Mobil:

Gyldig legitimasjon, kjøpere:.....
er i dag inngått følgende kjøpekонтракт:

1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameiet Wergeland Terrasse.

Eiendommen ligger på gnr.:13, bnr.:156 som er eiet av Wergeland Terrasse AS. Eiendommen ligger i Bergen Kommune. Selger besørger seksjonering. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, se kontraktens pkt.7.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr.:

Prosjektet er planlagt med 86 boligenheter. I tillegg kommer en næringsseksjon med formål treningssenter og en næringsseksjon med formål kontor/forretning/restaurant, samt garasjelegg og boder. På kontraktstidspunktet er det ikke bestemt hvordan eierformen og bruken av garasjelegget og biloppstillingsplasser skal organiseres. Selger forbeholder seg retten til å fordele og organisere parkering på den måte som anses mest hensiktsmessig, Se prospektets for ytterligere informasjon om garasje/parkering.

Kjøper er kjent med, og aksepterer at organisering/fradeling kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle endringer i selgers planer for utbygging og utnyttelse av området.

Boligene leveres som angitt i prospekt og på tegninger m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger tar forbehold om mindre endringer i utførelse, konstruksjon og materialvalg mv., da utført slik at nivå på kvalitet og utførelse skal være tilsvarende leveringsbeskrivelsen. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Endringer som følge av dette gir ikke kjøper rett til prisavslag eller annet vederlag.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er bindende.

Det kan forekomme at rør/kanaler for tekniske anlegg ikke er inntegnet, og kjøper må akseptere mulige synlige anlegg og innkassinger.

2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overtas for en kjøpesum stor kr. 0

-kronertreMillionerNiHundreogFemtiTusen00/100-heretter kalt "kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:

10 % av kjøpesummen innbetales til megler innen 2 uker etter at kjøpekontrakten er undertegnet.	kr.	0
Sluttoppgjør innbetales til megler senest på overtagelsesdagen	kr.	0
Kjøpesum	kr.	0

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

Dokumentavgift til Staten (2,5 % av tomteverdien)	kr.	
Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr.	525
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr stk)	kr.	525
Attestgebyr	kr.	206
Omkostninger i alt	kr.	1.256

I tillegg betaler kjøper oppstartskapital på kr.50,- pr. kvm/BRA til sameie. Beløpet skal være fri egenekapital og betales på oppgjørsdagen til megler. Beløpet kan utbetales sameiet før skjøte til kjøper er tinglyst.

kr. _____

Kjøpesum, omkostninger og oppstartskapital, i alt kr. 1.256

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og at avgiftsgrunnlaget godkjennes av Statens Kartverk. Hvis det viser seg at det er innbetalt for mye i dokumentavgift blir overskytende tilbakebetalt kjøper. Hvis Statens Kartverk krever høyere dokumentavgift må kjøper innbetale tilsvarende.

Kjøper skal fremlegge dokumentasjon som bekrefter finansiering av kjøpesummen innen 14 dager etter kontraktsinngåelse. Bekreftelsen skal ha en varighet tilpasset prosjektets fremdrift frem til overlevering.

3 SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti, eller tilsvarende, fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av avtalen, jfr. etter buofl § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for

avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien kan utstedes som en samlegaranti for alle kjøperne i boligprosjektet, eller personlig til hver enkelt kjøper.

Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse. Denne økes til minst 5 % av kjøpesummen og gjelder i 5 år etter overtagelse.

Selger kan kreve å få utbetalt beløp som er innbetalt eiendomsmegler hvis det stilles forskuddsgaranti i henhold til buofl. § 47. Dersom selger ikke stiller forskuddsgaranti, disponerer kjøper innbetalt forskudd og mottar renter for forskuddet inntil forskuddsgaranti er stilt eller skjøte til kjøper er tinglyst.

4 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av Eiendomsmegler Vest AS og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Seksjonen overskjøtes til kjøper først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt entreprenørgaranti/deponert pengesum etter buofl § 12.

Innbetalt del av kjøpesummen er selgers penger når selger har stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47 eller skjøte til kjøper er tinglyst. Utbetaling til selger finner ikke sted før disse forutsetningene er oppfylt.

Når forskuddsgaranti etter §47 er stilt, eller skjøte til kjøper er tinglyst, godskrives selger renter av innestående på klientkonto, 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. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal betales til klientkonto nr.:3633.38.30854 innen frister som fremgår av betalingsplanen i kontraktens pkt. 2. Betaling har skjedd den dagen pengene er disponible på meglers klientkonto.

Kjøpesummen blir utbetalt selger ved hjemmelsovergang, eller når det er stilt tilstrekkelig sikkerhet etter bustadoppføringslova §47. Det vil normalt være en behandlingstid på inntil 10 dager for meglers oppgjørsfunksjon.

Dersom innvendige fellesarealer og utomhusarbeidene ikke er fullført på overtagelsestidspunktet vil kr.5.000,- av oppgjøret holdes tilbake på klientkonto frem til sameiets styre har gjennomført befaring/reklamasjonsforretningen når selger har varslet at arbeidene er ferdigstilt. Selger innkaller til slik befaring/reklamasjonsforretning med minimum 1, maksimum 2 ukers varsel. Kjøper gir med dette megler fullmakt til å utbetale beløpet i hht befaringsrapport utarbeidet av sameiets styre og selger i fellesskap. Begge parter skal undertegne rapporten. Eventuelle mangler som skal utføres av selger protokollføres, samt fremdrift og ferdigstillelse av disse. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilbakehold beløp kan nedkviktes tilsvarende. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

5 TILLEGGSLYVERANSER/ENDRINGER

Kjøper kan ikke kreve utført tilvalg/endrings- eller tilleggsarbeid som endrer vederlaget med mer enn 15 %, jf bustadoppføringslova § 9. Selger vil legge til rette for tilvalg bl.a. ved egen tilvalgsliste for boligene. Kjøper er innforstått med at selger har begrenset mulighet for individuelle tilpasninger utover de som fremgår av tilvalgsliste

Selger eller selgers representant informerer kjøper om rutiner og tilvalgsmuligheter.

Forbrukers krav om endrings-/tilleggsarbeid skal skje skriftlig, jf. § 9 fjerde ledd. Henvendelsen skal rettes til selger eller selgers representant.

Vederlagsjustering ved endrings-/tilleggsarbeid skal skje i henhold til buofl. § 42.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, for eksempel ved bestilling av tilvalg, tilleggs-/endringsarbeider, jfr. buofl. § 43.

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser 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 tilleggsarbeider/-leveranser finner sted før overtagelse risikerer kjøper å tape sine penger dersom leverandør /utbygger går konkurs. Kjøper anbefales å ikke betale leverandører/utbygger før hjemmelsovergang finner sted. Dette må kjøper avtale med leverandør i forkant.

6 HEFTELSE

Elektronisk utskrift av eiendommens grunnbok (før seksjonering) 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 pantattesten 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 panteheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Andre heftelser/servitutter:

Det er ikke tinglyst pengeheftelser på eiendommen som følger med ved salget, men der er tinglyst servitutter vedr. vann og avløpsledninger, gjerde m.m.

Det vil bli tinglyst bestemmelser om:

- Deltagelse i drift- og vedlikehold av felles nedkjørsel til garasjeanleggene med Sameiet Wergeland, org. nr. 913 659 902. (Kjøpesenteret med adresse Fageråsen 2, gnr/bnr - 13/713). Det etableres egen anleggseiendom, for inn- og nedkjørsel samt denne delen av garasjeanlegget.
- Eventuell deltagelse i drift og vedlikehold av felles renovasjonssystem med Sameiet Wergeland (Kjøpesenteret med adresse Fageråsen 2, gnr/bnr - 13/713) og/eller kommunal barnehage like ved (Bendixens vei 49).
- Eventuell deltagelse av drift- og vedlikehold av felles overflateparkering, som dels er gjesteparkering for både Wergeland Terrasse, offentlig barnehage og kjøpesenteret med adresse Fageråsen 2.
- Gangvei og park nord for bygget vil være eiet av Wergeland Terrasse, men er gjennom reguleringsplanen offentlig tilgjengelig.
- Det etableres snuhammer til offentlig vei, Bendixens Vei inn på dekke over plan U1 ved blokk A.
- Deler av Bendixens vei mot sør i plan 1 går inn over garasje- og bodarealet. Også dette sikres gjennom tinglyst erklæring, nevnt i punktet over.
- BKK Varme AS vil bli sikret rett til adkomst til garasjeplan U2 for å kunne forestå drift og vedlikehold av egne fjernvarmeledninger som blir lagt gjennom bygget.
- BKK Nett AS vil bli sikret rett til å etablere trafo i plan U 1 mot sør dels under blokk C.

Det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen utover disse, dersom det er nødvendig.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

7

TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos segler frem til det er klart for tinglysing. Selger overleverer da skjøtet til megler som vil tinglyse dette når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene aksepterer at selger eller eiendomsmegler påfører leilighetens seksjonsnummer (snr.) når dette er klart.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) 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 den til enhver tid utbetalte del av salgssummen.

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 megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8

SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selger har plikt til å opplyse om feil og svakheter ved eiendommen som selger kjenner til. Dersom selger har gitt uriktige og/eller ufullstendige opplysninger, eller selger har holdt tilbake opplysninger om feil eller svakheter ved eiendommen, kan mangel foreligge.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel forhold ved eiendommen kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjent til da avtalen ble inngått.

9

OVERTAKELSE

Selger tar sikt på en byggetid på ca. 26 måneder pluss tid til detaljprosjektering, offentlig godkjenning og søknad om igangsetting.

Selger tar sikte på at ferdigstilling for prosjektet vil være i tidsrommet fra og med 2.kvartal 2018 til og med 4.kvartal 2018. Det presiseres at antatt tid for byggearbeider mv. og antatt ferdigstillinger er basert på et foreløpig estimat og at tidspunktet bl.a. vil avhenge av kommunal behandling, oppstartstidspunkt for bygging og fremdrift i prosjekt og byggearbeid. Tidsangivelsen er derfor ikke bindende.

På denne bakgrunn vil selger fastsette en endelig overtagelsesdato når selger har tilfredsstillende sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra selger.

Selger innkaller til endelig overtakelsesforretning jfr. § bustadoppføringslova § 15, og innkalling skal gis med minst 2 ukers skriftlig varsel. Den der angitte dato anses som avtalt overtagelsesdato mellom partene, og vil være utgangspunkt for beregning av eventuell dagmulkt, jfr. Bustadoppføringslova § 18.

Dersom prosjektet ferdigstilles tidligere enn antatt og boligene er klare for overtagelse, kan selger kreve at overtagelse fremskyndes tilsvarende. Slik fremskyndet overtagelse skal varsles kjøper minimum 2 måneder før overtagelsestidspunktet.

På overtagelsesdagen gjennomføres overtagelsesforretning og det føres protokoll som begge parter får et underskrevet eksemplar av. Kjøper er gjort kjent med, og aksepterer, at det på overtagelsesdagen kan gjenstå arbeider på innvendige og utvendige fellesarealer, jfr. Pkt.4, siste avsnitt.

Kjøpesum pluss evt. tilleggs-/endringsarbeider og omkostninger skal være fullt innbetalt på overtagelsesdagen. Hvis ikke vil ikke overlevering av nøkler til boligen finne sted.

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.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Fra overtagelsesdagen begynner reklamasjonsfristene å løpe, og kjøper mister retten til dagmulkt ved forsinket overlevering.

Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

10

KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Vesentlig forsinkelse anses intrådt når avtalt overtagelsesdato er passert med 30 dager.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter, foreta deknings salg og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses intrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf buofl §§ 17 og 29.

11

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i byggeperioden av selger. Deretter er selger forpliktet til å holde eiendommen forsikret frem til overtakelsesdagen.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold og lign. gir rett til å forlenge fristen for overtagelse. 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. Skadeerstatningen 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, jf. bustadoppføringslova § 17. Kjøpers forsikring dekker ikke eventuell erstatningsbolig for kjøper ved en slik forsinkelse.

Kjøper er selv ansvarlig for å tegne innbo- og løsøreforsikring fra og med overtagelsesdato.

Kjøper må selv tegne egen fullverdiforsikring. I et sameie tegnes slik fullverdiforsikring som oftest gjennom styret eller forretningsfører.

12

DIVERSE

Kjøper er kjent med og aksepterer at overtagelse av seksjonen kan finne sted før all utbygging av Wergeland Terrasse er fullført. Den eventuelle videre utbygging av Wergeland Terrasse og andre tilliggende eiendommer vil kunne bli til sjenanse inntil all aktivitet på området er ferdigstilt. I dette inngår f.eks. utbygging av Wergeland Senter, opparbeidelse av offentlig gatetun/torg, offentlig

barnehage osv. Slik eventuell sjenanse skal ikke anses som mislighold av kjøpekontrakten og ikke kunne være grunnlag for erstatningskrav mot selger eller andre som gjennomfører utbyggingen.

Kjøper er også innforstått med at utbyggingen vil medføre behov for å ha stående maskiner, utstyr o.l. på/utenfor eiendommen. Selger tar sikte på å plassere dem slik at de blir til minst mulig sjenanse for kjøper.

13 FORBEHOLD

Igangsetting av prosjektet er vedtatt. For utfyllende informasjon om forbeholdene; se prospektet. Byggearbeidene er, pr kontraktsdato, godt i gang. Kjøper informeres om at enkelte typer endringer og tilvalg ikke lengre er mulig å bestille.

14 KOMMUNIKASJONSFORM

Kjøper godtar og aksepterer at kommunikasjon mellom selger og kjøper og selgers representanter og kjøper kan skje ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

15 BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Prospekt m/forslag til vedtekter for Sameiet Bendixens Vei
- Prislister
- Salgstegning av leiligheten
- Tegning av utomhusplan datert 23.08.12, sist revidert 24.04.15, Plan U2 felles parkering og Plan U2 sør datert 11.10.12, sist revidert 24.04.15, Plan U2 nord datert 11.10.12, sist revidert 27.08.15, Plan U1 felles parkering OG Plan U1 sør datert 11.10.12, sist revidert 24.04.15, Plan U1 nord datert 11.10.12, sist revidert 27.08.15.
- Kopi av elektroniske grunnboksutskrifter (før seksjonering) datert 28.01.2016.
- Reguleringskart med planinformasjon, Arealplan ID 1901.00.00 vedtatt i Bergen bystyre den 24 april -13.
- Informasjonsbrosjyren: Viktig informasjon til kjøper av bolig og fritidsbolig under oppføring
- Bustadoppføringslova

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

Sted:.....

Dato:.....

For selger:
Wergeland Terrasse AS

For kjøper:

.....
Olaug Hauge e.f.

.....
.....