

Oppgjør nr.

KJØPEKONTRAKT

UBEBYGD TOMT

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova) og annen bakgrunnsrett.

Mellom "selger"

Gamlegrendåsen Terrasse Utbygging AS
c/o AS Kongsberg Tomteselskap
Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

org. nr. 916 102 399

og "kjøper"

Navn:

Adresse:

Postnr. og -sted:

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1

SALGSOBJEKT

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom, ubebygd tomt med adresse

Gamlegrendåsen Terrasse, Kongsberg (postadresse gis senere).

Tomten er matrikulert med gnr 8560 bnr _____ i Kongsberg kommune.

Til tomten vil også høre en ideell andel i tilhørende fellesarealer via medlemskap i sameie,

heretter kalt "eiendommen".

Endelig bruksnummer for tomten vil bli tildelt senest før overskjøting.

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor

Kr00/100 heretter kalt "kjøpesummen"

som gjøres opp på følgende måte:

10 % av kjøpesummen betales ved

kjøpers signatur av kontrakt

kr

90 % av kjøpesummen betales innen overtagelse

kr _____

I tillegg til kjøpesummen må kjøper dekke følgende omkostninger:

Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesummen)

kr

Tinglysingsgebyr skjøte

kr 525

Tinglysingsgebyr pantedokument (pr. stk.)

kr 525

Sum omkostninger

kr _____

Sum kjøpesum og omkostninger

kr _____

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3

OPPGJØR

3.1 Ytelse mot ytelse

Oppgjøret mellom partene foretas av oppgjørsansvarlig Advokat Toril Løken Sandvik.

Org.nr. 982252989, og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Ved overtagelse går som hovedregel eiendomsretten og rådigheten til eiendommen over fra selger til kjøper, og samtidig går eiendomsretten og rådigheten til kjøpesummen over fra kjøper til selger.

Se likevel punkt 4.1 flg. om oppgjør og avtalt sikkerhet for partenes rettslige posisjoner frem til det er oppnådd rettsvern.

3.2. Konto og betalingstidspunkt. Forsinkelsesrenter ved forsinket betaling. Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert oppgjørsansvarliges klientkonto nr. **1620.16.03130** innen dato for overtagelse, se punkt 7.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtagelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

3.3 Betalingsforsinkelse fra kjøper som utgjør vesentlig mislighold
Ved forsinkelse med innbetaling av kjøpesummen og omkostningene som utgjør vesentlig mislighold, kan selger heve kjøpet, jf. avhendingslova § 5-3 jf. § 5-1.

3.4. Kjøpers øvrige forpliktelser forbundet med dokumentasjon og oppgjør
Kjøper er forpliktet til å signere og fremskaffe nødvendige dokumenter i forbindelse med gjennomføring av handelen, for eksempel å signere på søknad om konsesjon / egenerklæring om konsesjonsfrihet og å signere nødvendige lånedokumenter og pantedokumenter for finansiering av kjøpet.

Blir overtagelse forsinket som følge av manglende medvirkning fra kjøper knyttet til slike forhold, vil det være et mislighold som kan utløse krav fra selger som beskrevet i punkt 8, annet avsnitt.

3.5. Driftsutgifter og driftsinntekter på eiendommen. Renter på klientkonto
Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter per overtagelsesdato fastsettes av kjøper og selger, eventuelt med oppgjørsansvarliges bistand.

Den som eier innestående på klientkonto godskrives også rentene. Omkostninger som er innbetalt i henhold til denne kontrakts punkt 2 tilhører kjøper. Selger og kjøper godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

4

TINGLYSING OG SIKKERHET

4.1 Forutsetninger for oppgjør og frigivelse av kjøpesummen
For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, er følgende avtalt:

Partene har avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Panterettsdokument med urådighetserklæring er tinglyst,
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,
3. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen,

4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst,
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

4.2. Deponering og tinglysing av skjøtet og andre dokumenter for tinglysing
All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av oppgjørsansvarlig.

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos oppgjørsansvarlig, som besørger tinglysing av skjøtet så snart overtagelse er gjennomført.

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

4.3. Tinglysing av panterett med urådighet (sikringsobligasjon)
Selger har utstedt et pantedokument – en sikringsobligasjon – til oppgjørsansvarlig pålydende et beløp minst tilsvarende kjøpesummen.

Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten oppgjørsansvarliges samtykke.

Pantedokumentet tinglyses av oppgjørsansvarlig for selgers regning.

Oppgjørsansvarlig står som panthaver. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten.

Oppgjørsansvarlig skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand.

5

HEFTELSE

Selger garanterer at eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette oppgjørsansvarlig dersom utleggsforretninger blir avholdt før skjøtet er tinglyst.

Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

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

6

FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

SELGERS MANGELSANSVAR

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendingslova § 3-9.

Spesielt fraskriver selger seg ansvaret for grunnens beskaffenhet.

Ovennevnte innebærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper.

Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfeller:

- Når selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller 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 virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingslova § 3-7.
- Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhendingslova § 3-8.
- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingslova § 3-9 annet punktum.
- Når bygning og/eller tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren, jf. avhendingslova § 3-3. Som vesentlig mindre areal, regnes et avvik på 10 % eller mer av oppgitt areal.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf. avhendingslova § 3-1.

7

OPPGJØR OG OVERTAKELSE

Oppgjør og overtakelse er avtalt til den _____._____ 2018

Eiendommen overtas med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Før overtagelse kan finne sted må hele kjøpesummen være innbetalt.

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

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper slik den var ved kjøpers besiktigelse.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos vedkommende, har kjøper risikoen fra det tidspunktet han kunne ha fått overta bruken.

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.

8

KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, avvise eiendommen, heve kontrakten og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingslova kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingslova §§ 4-19 og 5-7.

9

VEI, VANN OG KLOAKK ETC.

Selger overleverer eiendommen med opparbeidet vei, og ledninger/rør for vann, kloakk, elektrisitet og IT, til tomtegrense.

Likeledes leverer selger fellesarealer opparbeidet ihht. reguleringsbestemmelsene.

Kjøper må i tillegg til kjøpesummen på ordinær måte, betale tilknytningsavgifter til Kongsberg kommune, samt løpende kostander etter kommunalt regulativ.

Likeledes må kjøper søke om byggetillatelse og alle andre nødvendige tillatelser på vanlig måte, upåvirket av hvem selger er.

Alle tiltak innenfor tomtens grenser er kjøpers ansvar.

10

SÆRLIGE VILKÅR, GJENKJØPSRETT

Kjøper forplikter seg ved signatur av denne kontrakt, til å bebygge eiendommen innen 5 år fra man får hjemmel.

Plikten til å bebygge eiendommen, ansees som oppfylt når det foreligger IG for en bolig på eiendommen.

Dersom

a) slik IG ikke foreligger senest 5 år etter at kjøper ble hjemmelshaver til eiendommen,
eller dersom

b) kjøper ønsker å videreselge eiendommen før det er bygget på den,

gjelder følgende Særlige vilkår:

Bygging av bolig skal være startet innen fem år fra overtakelsesdato. Videre salg av ubebygget tomt tillates kun tilbake til selger, til kjøpspris uten omkostninger.

Dette er en heftelse som vil bli tinglyst på eiendommen.

Heftelsen skal hvile på eiendommen inntil det foreligger brukstillatelse for en bolig på denne, hvorefter kjøper kan kreve den slettet. Erklæringen skal uten samtykke fra selger/rettighetshaver, slettes 5 år og 1 dag etter at kjøper har fått hjemmel til eiendommen.

11

VEDLAGTE DOKUMENTER

Kjøper har fått seg forelagt kopi av:

- Reguleringsplan m/ reguleringsbestemmelser
- Tomtedelingskart hvor angjeldende eiendom er avmerket
- Prisliste
- Prospekt

12

DIVERSE

Partene som selv har kommet i kontakt med hverandre, er innforstått med at adv. Toril Løken Sandvik ikke har innhentet noen opplysninger om eiendommen utover det som er strengt nødvendig for å gjennomføre oppgjøret partene imellom.

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

....., den.....

....., den.....

Gamlegrendåsen Terrasse Utbygging AS
Selger

Kjøper