

Kjøpekontrakt eierseksjon - avhendingsloven

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

Prosjekt: **Myrvoll Stasjon Leiligheter 21**
Bolig: **xxxx**

1. Partsforhold, representasjon m.v.

Partene i kontrakten er:

Ola Normann
Eierandel: 1/1

Personnr.:
Telefon:
E-post:

(heretter kalt «Kjøper»)

og

JM Norge AS Region Oslo
Org.nr: 829 350 122
PB 453
1327 LYSAKER

Selgers representant iht fullmakt

(heretter kalt «Selger»)

Dersom det er mer enn en kjøper, har kjøperne fullmakt til å forplikte hverandre i kontraktsforholdet.

Partene er enige om at nødvendig dialog mellom partene etter kontraktsinngåelsen skal skje elektronisk. Signering av kjøpekontrakt og gjennomføring av oppgjøret kan skje gjennom digital signering (Bank ID).

2. Kontraktsubjekt

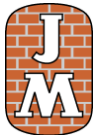
Selger overdrar herved til Kjøper eiendommen:

Gnr 241/bnr 103/snr xx med adresse Trelastveien 46 i Nordre Follo kommune, med tilliggende rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt Selger, heretter kalt «Eiendommen».

Med Eiendommen følger gjenstander som er på Eiendommen, og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre Eiendommen.

3. Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen utgjør kr. **xxxxxx kr,-**. Foruten kjøpesummen overtar Kjøper Eiendommens andel av evt. fellesgjeld iht. opplysninger fra forretningsfører, se vedlegg.



Omkostninger xxxxx kr (2,5% dokumentavgift av tomteverdi 538 000 kr, tinglysningsgebyr (545,-) for skjøte samt tinglysning/pantattest (805,-) for 1 stk. pantobligasjon). Omkostningene skal betales uoppfordret til Oppgjørsmeglers klientkonto ved Overtakelse, jr. punkt 4.

Det tas forbehold om endringer i ovennevnte avgifter/gebyrer.

Oppgjørsmeglers vederlag og eventuelle utlegg betales av Selger og forfaller til betaling når handelen er kommet i stand. Selger samtykker i at Oppgjørsmegler trekker dette fra oppgjøret.

4. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Megleroppgjøret AS

Org.nr. 992767022

Gro K. Eide

E-post: gro@megleroppgjoret.no

Telefon: 33332000

Oppdragsnr.: 2-23-9032.

(heretter kalt «Oppgjørsmegler»)

Meglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a at Oppgjørsmegler har plikt til å melde fra til myndighetene ved mistenkelige transaksjoner. Kjøper skal ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedrørende finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til Oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan Selger eller Oppgjørsmegler ikke holdes ansvarlig.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til Oppgjørsmeglers klientkonto nr. 94811095960. Betalingsinformasjon sendes på e-post fra Oppgjørsmegler etter signering av kontrakt. Oppgjøret må betales senest 3 virkedager før Overtakelse slik at oppgjøret står på klientkonto senest siste virkedag før Overtakelse jf. punkt 8.

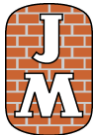
Fordeling av Eiendommens felleskostnader, driftsutgifter (strøm mv.) og eventuelle inntekter gjøres opp direkte mellom partene.

For den del av kjøpesummen og omkostninger som ikke måtte være betalt til Oppgjørsmegler i rett tid, skal Kjøper betale forsinkelsesrenter iht. lov om forsinkelsesrente av 17. desember 1976 om renter ved forsinket betaling. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i denne kontrakt.

Det utbetales rente til Selger på innbetalt forskudd og kjøpesum forutsatt sikring av midlene, dersom rentebeløpet overstiger ½ rettsgebyr.

5. Heftelser

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne. I tillegg kan Selger ha rett til å tinglyse bestemmelser om naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene, dersom det er opplyst om dette i salgsoppgaven og dette ikke er gjennomført pr tidspunktet for Overtakelse.



Eiendommen overdras fri for tinglyste pengeheftelser, med unntak for eventuelle lovbestemte pant. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for Selgers regning. Selger gir herved Oppgjørsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri slike pengeheftelser.

6. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med signering av denne kontrakten. Skjøtet skal oppbevares hos Oppgjørsmegler som foretar tinglysing når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger iht. punkt 3 og 4.

På Eiendommen hefter eller vil hefte en panterett med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) til Oppgjørsmegler for et beløp som minimum skal tilsvare kjøpesummen, og som tjener som sikkerhet for gjennomføring av oppgjøret. Oppgjørsmegler vil slette sikringsobligasjonen når Kjøper har fått tinglyst skjøte for Eiendommen.

All tinglysning av dokumenter på Eiendommen skal foretas av Oppgjørsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres Oppgjørsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Dersom salget av Eiendommen skjer innen seks måneder etter at Eiendommen ble ferdigstilt, skal Selger stille garanti iht. avhl § 2-11. Slik sikkerhet skal stilles straks etter at denne kjøpekontrakt er inngått.

7. Eiendommens tilstand – mangelsansvar

Det vises til avhl § 3-1 flg.

Kjøper har befart Eiendommen eller er blitt oppfordret til det og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente til eller måtte kjenne til da denne kjøpekontrakten ble inngått, jf avhl § 3-10.

Salgsoppgaven inneholder generelle opplysninger om boligprosjektet/Eiendommen som ble utarbeidet før bygget ble oppført. Det kan hende at slik informasjon ikke er oppdatert som følge av endringer som ble gjort i forbindelse med bygging av prosjektet. Bare eventuelle uriktige opplysninger som har virket inn på avtalen kan påberopes overfor Selger, jf avhl § 3-8 (2).

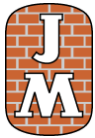
8. Overtakelse

Overtakelse av Eiendommen er avtalt til («Overtakelse»). Før Overtakelse kan skje må hele kjøpesummen og omkostninger være betalt iht. punkt 3 og 4.

Kjøper svarer fra Overtakelse for alle Eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Ved Overtakelse skal Eiendommen leveres i ryddig og rengjort stand. Partene besiktiger Eiendommen sammen ved Overtakelse. Selger skal sørge for at det føres en protokoll som skal angi hvem som deltok, evt. mangler som påvises, om Eiendommen overtas eller nektes overtatt og om det holdes tilbake beløp pga. mangler. Begge parter plikter å signere protokollen, som Selger umiddelbart skal sende til Oppgjørsmegler.

Hvis Kjøper har overtatt Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, vedtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18, samt § 13-2 2. ledd, bokstav e.



9. Konsekvenser av mislighold

Det vises til avhendingslovens bestemmelser.

Har betaling av kjøpesummen og omkostninger ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir Selger rett til å heve kontrakten. Før kontrakten heves skal det sendes skriftlig varsel med innbetalingsfrist ikke mindre enn 1 uke fra varslet dato. Varselet kan sendes innen fristen på 30 dager.

10. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige. Kjøper må selv tegne egen innboforsikring.

Dersom det skulle oppstå skade som følge av brann eller annet forhold som dekkes av forsikringen før Kjøpers overtakelse finner sted, har Kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen under forutsetning av at Kjøper gjør opp i samsvar med denne kontrakt.

11. Særlige bestemmelser

12. Vedlegg

Kjøper har fått seg forelagt følgende:

- Grunnboksutskrift
- Leveransebeskrivelse/salgsoppgave
- Energiattest
- Kontraktstegning
- Opplysninger fra forretningsfører
- Vedtekter
- Husordensregler
- Årsberetning/protokoll fra evt sameiermøte
- Situasjonsplan datert
- Reguleringskart med bestemmelser
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
- Avhendingsloven av 01.01.1993 – www.lovdata.no

12. Signaturer

Kjøper har fått seg forelagt ovennevnte kontraktsdokumenter og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

Elektronisk underskrift med digital signatur for begge parter (for selger iht. fullmakt). Identitet og avtaledato framgår av den elektroniske avtalens forside.