

LEIEKONTRAKT FOR LEILIGHET VIKHAMMERSTRAND KONKYLIEN BYGG [A / B]

1. Bakgrunn

Mellom Utleier og Leietaker er det inngått avtale om rett til kjøp av leieobjektet/leiligheten på særskilte vilkår. Kjøperetten er uløselig knyttet til leiekontrakten for leiligheten.

Kjøperetten gjelder fra inngåelsen av denne leiekontrakten, og frem til den tidsbestemte leieperioden på tre år fra overtakelse opphører.

Avtale om kjøperett og standard kjøpekontrakt etter avhendingslova ved utøvelse av kjøperett etter overtakelse er vedlegg 1 og 2 til denne leiekontrakten. Standard kjøpekontrakt iht. bustadoppføringslova ved utøvelse av kjøperett før overtakelse er inntatt i prospektet, jf. punkt 6 nedenfor.

2. Utleier

Vikhammerstrand AS, org.nr. 922 284 806
e-post: leietileie@fredensborgbolig.no / ip@seboliger.no
Adresse: Moafjæra 12, 7606 Levanger

3. Leietaker

[navn], fnr. [...] e-post:
Adresse: telefon:

[Alle leietakere er solidarisk ansvarlig overfor utleier for alle forpliktelser etter denne kontrakt.]

4. Leieobjektet

Avtalen gjelder leilighet nr. ... i Vikhammerstrand, Konkylen Bygg [A / B], beliggende på gnr 4, bnr. 1 i Malvikkommune («leieobjektet»).

5. Overlevering

Søknad om rammetillatelse for Konkylien ble innsendt i januar 2020. Utleier tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider knyttet til felles garasje- og bodanlegg i Q3 2020. Byggetiden for Bygg A og B er forventet å være 18 til 22 måneder fra oppstart av grunnarbeidene. Ferdigstillelse av utomhusområder vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden og fremdrift for øvrige bygg.

Etter at Utleiers forbehold er bortfalt skal Utleier skriftlig meddele til Leietaker estimert ferdigstillelsesdato. Utleier kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdato. Utleier skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen.

Det eksakte overtakelsestidspunktet (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter, som bekrefter at overtagelse har funnet sted.

Leietaker kan ikke nekte overtakelse selv om det gjenstår arbeider på Eiendommen i

forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter, utomhusarealer, tekniske installasjoner m.m. Leietaker kan heller ikke nekte å overta selv om seksjonering, fradeling eller hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Utleier skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Leietaker.

Leietaker vil ved overtagelse av leieobjektet få utdelt et antall nøkler. Leietaker har ikke uten Utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til leieobjektet.

6. Leieobjektets stand ved overlevering

Leieobjektet overleveres i henhold til prosjektets salgsoppgave / prospekt datert med tilhørende dokumenter, herunder informasjon til kjøper, kvalitetsbeskrivelse, romskjema, plantegning m.m., samlet benevnt «Leveransebeskrivelsen». Leveransebeskrivelsen er inntatt som vedlegg til denne leiekontrakten.

Utleier har rett til å foreta endringer i Leveransebeskrivelsen i henhold til forbehold inntatt i informasjon til kjøper og kvalitetsbeskrivelsen, uten at leietaker kan kreve leiereduksjon. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter.

7. Varighet

Leieforholdet er tidsbestemt og løper i tre år fra overtakelse, hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Kjøperetten bortfaller samtidig. Dato for overtakelse skal fremgå av overtakelses-protokollen.

Fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, er leieavtalen gått over til å være tidsubestemt. Kjøperetten bortfaller uansett ved utløpet av den avtalte leietid.

Dersom leietaker utøver kjøperetten opphører leiekontrakten ved utløpet av oppsigelsestiden, jf. punkt 8 nedenfor, og samtidig med at overtakelse av boligen skjer i henhold til kjøpekontrakten.

8. Oppsigelse

Leieforholdet er uoppsigelig for leietaker de ni første månedene av leieforholdet, med mindre leietaker utøver kjøperetten i løpet av de ni første månedene av leieforholdet. I så fall har leietaker rett til å si opp leieforholdet med to måneders frist for overtakelse av leieobjektet til eie ved utløpet av den kalendermåned fristen løper ut i.

Etter utløpet av den uoppsigelige perioden på ni måneder, har leietaker rett til å si opp leieforholdet med enten

- a) Overtakelse av leieobjektet til eie ved utøvelse av kjøperett, med to måneders frist for overtakelse ved utløpet av den kalendermåned oppsigelsesfristen løper ut, eller
- b) Oppsigelse med tre måneders frist for fraflytting ved utløpet av den kalendermåned oppsigelsesfristen løper ut i.

Utleier kan ikke si opp leieavtalen i leieperioden.

Oppsigelse fra leietaker skal være skriftlig.

I de tilfeller der denne kontrakt er undertegnet av mer enn en leietaker, kan kontrakten bare sies opp overfor utleier ved at samtlige leietakere underskriver oppsigelsen for hele leieforholdet.

9. Leie

Leiesum utgjør kr. [...] pr. mnd og betales forskuddsvis den 1. i hver måned til Utleiemegleren Pro AS.

Et beløp tilsvarende en måneds husleie skal være innbetalt før overtakelse.

Hver av Partene kan kreve regulering av leien tilsvarende endringen i konsumprisindeksen fra siste leiefastsetting, jf. husleieloven § 4-2. Reguleringen kan tidligst settes i verk ett år etter siste leiefastsetting. Første regulering kan tidligst skje ved overtakelse tilsvarende endringen i konsumprisindeksen fra avtaleinngåelsestidspunktet.

Partene må skriftlig varsle at regulering kreves, med minst én måneds frist før reguleringen kan settes i verk.

Grunnlaget for indeksregulering av leien foreligger først en måned etter at indeksreguleringen kunne ha funnet sted. Det avtales derfor at beregningsgrunnlaget for endringen av leien skjer med en måneds tilbakevirkende kraft.

Leietaker er ansvarlig for gebyrer som påløper ved å innbetale husleie fra utenlandsk konto.

10. Strøm, oppvarming og vann

Leietaker betaler selv alle utgifter til elektrisitet og må tegne eget strømabonnement fra overtakelse.

11. Sikkerhet

Alt. 1:

Leietaker skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av tre måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på leieobjektet, utgifter ved fravikelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Partene har rett til å kreve at depositumet endres i takt med endringer i leien.

Dersom leieforholdet opphører før leietidens utløp og dette skyldes leietakerens mislighold, kan utleier også kreve dekket kostnader ved å få leieobjektet utleid på ny for resten av leieperioden under sikkerheten.

Det deponerte beløp skal settes på særskilt depositumskonto i samsvar med Husleielovens § 3-5. Depositumskontoen etableres i samme finansinstitusjon som konto for husleiebetalingen.

Depositum må foreligge senest innen 10 dager før endelig overtakelsesdato. Er ikke depositumet betalt innen fristen anses dette som vesentlig mislighold av leiekontrakten fra leietakers side, med mindre forsinkelsen skyldes forhold på utleiers side.

Alt 2:

Leietaker skal stille garanti for et beløp oppad begrenset til summen av tre måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på leieobjektet, utgifter ved fravikelse og andre krav som reiser seg av leieavtalen. Partene har rett til å kreve at garantien endres i takt med endringer i leien.

Dersom leieforholdet opphører før leietidens utløp og dette skyldes leietakerens mislighold kan utleier også kreve dekket kostnader ved å få leieobjektet utleid på ny for resten av leieperioden under garantien.

Garantien må foreligge senest innen 10 dager før endelig overtakelsesdato. Er ikke garanti stillet innen fristen anses dette som vesentlig mislighold av leiekontrakten fra leietakers side, med mindre forsinkelsen skyldes forhold på utleiers side, med mindre forsinkelsen skyldes forhold på utleiers side.

Garantien må være gjeldende i hele leieperioden, med tillegg av tre måneder etter avsluttet leieperiode.

12. Forsikringer

Leietaker plikter til enhver tid å ha innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve at leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved møblerte leieforhold må utleier selv forsikre eget innbo. Bygningsmessige skader dekkes gjennom borettslagets forsikring.

Dersom de forhold som medfører utløsning av forsikringsutbetaling kan føres tilbake til leietakers kontraktsstridige bruk eller manglende vedlikehold, vil leietaker måtte svare for egenandelen på forsikringen overfor utleier.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes utleierens mislighold.

13. Utleierens plikter

Utleier plikter i leietiden å stille leieobjektet til leietakerens disposisjon i samsvar med denne avtalen. Utleier plikter å stille leieobjektet til rådighet for leietaker til avtalt tid, rengjort med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. I leietiden plikter utleier å holde leieobjektet i den stand som følger av avtalen og husleielovens bestemmelser. Vedlikehold av eiendommen for øvrig påhviler borettslaget.

Misligholder utleier sine plikter, kan leietaker gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 gjeldende. Erstatning for indirekte tap som nevnt i husleieloven § 2-14 annet ledd kan ikke kreves.

Melding om at leieobjektet ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, må leietaker gi til utleier innen rimelig tid etter at leietaker burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leietakeren retten til å påberope manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

14. Leietakerens vedlikeholdsplikter

Leietaker skal for egen regning forestå det sedvanemessige indre vedlikehold av leieobjektet og av ytre rom som tilhører leieobjektet.

Leietaker skal vedlikeholde bl.a maling, tapeter, gulvbelegg, innvendige dører samt den innvendige delen av utgangsdører, ildsteder, låser og nøkler, sikringer, ledninger, ruter, kraner, brytere, kontakter, brannvarslings- og slukningsutstyr og lignende forbruksmateriell. Leietaker skal forestå vedlikehold, herunder oppsteking av rør til og med vannlås og sluk. Leietaker er også ansvarlig for å etterse og vedlikeholde eventuelle balkonger, terrasser, takrenner, nedløpsrør, utvendige kraner, mekaniske- og tekniske innretninger som er knyttet til leieobjektet. For eventuelle møblerte leieforhold omfattes også vedlikehold av møblene av leietakerens vedlikeholdsplikt.

Medfører vedlikeholdet forandringer i leieobjektet, skal det gis et skriftlig forhåndssamtykke fra utleier som godkjenner forandringene. Slikt forhåndssamtykke gir ikke leietakeren rett til å kreve vederlag for forbedringer jf. husleielovens § 10-5.

Medfører vedlikeholdet at gjenstander må skiftes ut, påhviler utskiftning utleier med mindre gjenstanden er installert av leietakeren eller gjenstanden er ødelagt, grunnet leietakerens bruk eller som følge av manglende vedlikehold fra leietakerens side.

Det vedlikeholdsarbeid som leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold. Vedlikeholdet og eventuelt annet arbeid leietaker foretar, må utføres på håndverksmessig forsvarlig måte.

15. Leietakerens øvrige plikter

Leietakeren plikter å behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, fast innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet, herunder anbringelse av utendørs antenne, må ikke finne sted uten utleiers forhånds samtykke. Leieobjektet kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler, og rimelig påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden, samt de vedtekter og ordensregler som til enhver tid er gjeldende for borettslaget.

Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden eller andre leietakeren har gitt adgang til leieobjektet, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leietaker plikter straks å sende melding til utleier om skade på leieobjektet som må utbedres uten opphold. Andre skader på leieobjektet plikter leietaker å sende melding om uten unødig opphold.

Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leietaker selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leietaker plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til leieobjektet for tilsyn. Videre plikter leietaker å gi utleier eller andre adgang til leieobjektet i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leieobjektet eller eiendommen for øvrig. Leietaker plikter også å gi utleier eller dennes representant tilgang til leieobjektet i forbindelse med retting av eventuelle feil og mangler i etterkant av leieobjektets ferdigstilling og innflytting. Likeledes skal utleier eller andre få adgang til leieobjektet i forbindelse med 1 års befaringen etter ferdigstilling. Dersom utleier disponerer egen nøkkel, kan denne brukes i slike tilfeller. Leietaker skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn, vedlikeholdsarbeider eller retting.

Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader, feil og mangler innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Fristen må overholdes, også av hensyn til Utleiers videreføring av reklamasjoner på feil og mangler mot utførende entreprenører for nybygget. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelse, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

Leietakeren plikter å delta på eventuelle dugnader, trappevask, rullerende vaktmestertjeneste eller lignende i henhold til gjeldende terminer i borettslaget eller eierseksjonssameiet.

16. Tinglysning

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleierens samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

17. Fremleie, overførsel m.m.

Leieforholdet er personlig og er knyttet til kjøperetten til leieobjektet. Leietaker har derfor ikke adgang til å fremleie, overføre sine rettigheter og plikter til andre eller oppta personer i sin husstand, uten etter skriftlig samtykke fra utleier, med mindre annet følger av ufravelige lovbestemmelser, herunder husleielovens kapittel 7.

18. Dyrehold

Dyrehold er tillatt forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen, med mindre noe annet følger av vedtekter eller ordensregler for borettslaget.

19. Leietakerens avtalebrudd, utkastelsesklause

- A) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leietaker ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet leiligheten, jfr. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil

bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter, utenrettslige inndrivelseskostnader, sakskostnader og forfalt leie frem til betalingstidspunktet blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

- B) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.
- C) Gjør leietaker ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jfr. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte leieobjektet.

Ved leietakers avtalebrudd, risikerer Leietaker å måtte erstatte Utleiers tap i henhold til husleieloven, tvangsfullbyrdelsesloven og de alminnelige erstatningsregler.

Salærer og gebyrer Utleiemegleren beregner seg ved misligholdsbeføyelser er:

Salær skriftlig varsel ved mislighold av husleiebetaling: 0,1 rettsgebyr
Salær skiving av begjæring med vedlegg: 1 rettsgebyr
Rettsgebyr for mottak av begjæring: 2,1 rettsgebyr*
Rettsgebyr for gjennomført fravikelse: 2,0 rettsgebyr*
Salær oppmøte og gjennomføring av fravikelse: 1 rettsgebyr
Gebyr forliksråd/inkasso: 1 rettsgebyr

*) jfr. Rettsgebyrlovens gjeldende satser.

Rettsgebyret fastsettes av Stortinget og utgjør for tiden kr. 1150,-.

Ved forsinket betaling av husleie kan Utleier kreve lovbestemt forsinkelsesrente.

Dersom utleier er forsikret gjennom IF, er leietaker med dette gjort kjent med at husleiekrav med tillegg av renter, gebyrer og andre tilleggsytelser som blir dekket av forsikringen, vil bli krevet tilbakebetalt fra forsikringsselskapet. Videre vil erstatningsutbetaling fra forsikringsselskapet for skader/mangler kunne kreves som regress etter reglene i skadeerstatningslovens §§ 4-3 jf. 4-2.

20. Leieforholdets opphør

Dersom leieforholdet avsluttes uten at leietaker har benyttet seg av sin kjøperett til leieobjektet, skal leietaker stille leieobjektet med tilbehør til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet opphører. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til leieobjektet. Forlater leietaker leieobjektet på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Leieobjektet med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom leietakers vedlikeholdsplikt er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leietaker setter leieobjektet tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leietaker hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve leieobjektet satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leietaker ikke hadde rett til å utføre. Fast inventar, ledninger o.l. som leietaker har anbrakt eller latt anbringe i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leietaker utbedre de skader som oppstår på leieobjektet med tilbehør.

Stilles ikke leieobjektet til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leietakerens bruk opphører.

Er leieobjektet i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i 2. avsnitt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leietaker har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med

redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leietaker eller noen i leietakerens husstand skal tas hånd om av utleier for leietakerens regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leietaker til å hente løsøre. Utleier kan holde løsøren tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøren for leietakerens regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leietaker venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøren. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

21. Fraflytting

I de siste 2 måneder av leieforholdet plikter leietaker å gi leiesøkende og/eller mulige kjøpere av leieobjektet adgang til å se leieobjektet hver tirsdag og onsdag fra kl. 16:00 til kl. 19:00. Leietaker plikter å sørge for at leieobjektet fremstår ryddig og rengjort ved besiktigelsen.

22. Utleieforvaltning

Utleier har gitt Utleiemegleren Majorstuen AS i oppdrag å forvalte leieforholdet på Utleiers vegne. Dette innebærer blant annet at Utleiemegleren Majorstuen AS skal inndrive og motta leie samt etablere avtalte sikkerheter. Utleiemegleren Majorstuen AS skal også iverksette misligholdsbeføyelser på vegne av utleier ved mislighold av leiekontrakten. Det presiseres at arbeidet Utleiemegleren Majorstuen AS gjør etter inngått leiekontrakt ikke hører inn under lov om eiendomsmegling.

23. Personvern

Jeg samtykker til at Utleiemegleren og Utleier kan dele personopplysninger til tredjeparter for det formålet å oppfylle sine forpliktelser overfor meg som kunde/leietaker, etter denne avtalen. Dette kan f.eks. være med bank eller garantist ved opprettelse og avslutning av sikkerhet eller med forsikringsselskap i forbindelse med forsikring Utleiemegleren har inngått for sine utleiekunder. Det kan også gjelde andre nære samarbeidspartnere av Utleiemegleren eller Utleier, for det formål å oppfylle en plikt Utleiemegleren eller Utleier har overfor sine kunder/leietakere.

For nærmere redegjørelse om personvernregler hos Utleiemegleren, se vår hjemmeside; <http://www.utleiemegleren.no/personvern>.

24. Utleiers forbehold knyttet til gjennomføring av leiekontrakten

Utleier tar følgende forbehold:

Utleier tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse for Byggetrinn 1

Utleier tar forbehold om 70 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten for Byggetrinn 1.

Utleier tar forbehold om at tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges.

Utleier tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Utleier tar forbehold om at Utleiers styre godkjenner oppstart av utbygging av Eiendommen.

Utleier tar forbehold om tilfredsstillende kapasitet på avløpsledninger og renseanlegg lokalt på Vikhammer.

Utleier må senest innen 1. august 2021 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Utleier tar forbehold om at innsekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

25. Godkjennelse fra eierseksjonssameiet eller borettslaget

Dersom kjøperetten utøves etter overtakelse er leietaker kjent med:

At han må godkjennes av borettslagets styre i henhold til vedtektene i borettslaget, og at godkjennelse bare kan nektes når det foreligger saklig grunn eller leietaker ikke oppfyller vilkårene for å bli andelseier, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6. Utleier vil snarest sende anmodning om godkjennelse. Skulle godkjennelse mot formodning bli nektet vil kjøperetten bortfalle, og begge parter er berettiget til å kansellere leiekontrakten med 30 dagers varsel, med mindre det er åpenbart at nektelsen ikke er saklig begrunnet. Varsel om kansellering må i tilfelle sendes innen to uker etter at man mottok meddelelse om styrets vedtak.

26. Tilvalg i byggeperioden

I de tilfeller hvor det åpnes for tilvalg på leieobjektet i byggeperioden, har leietaker anledning til å foreta tilvalg men på følgende vilkår:

- i) Alle tilvalg skal godkjennes av Utleier
- ii) Leietaker skal betale for alle tilvalg i forkant av Overtakelse av Leieobjektet.

Leietaker er innforstått med at alle tilvalg forblir gjenværende i Leieobjektet ved opphør av leieforholdet, og at det følgelig ikke er anledning for leietaker til å ta med eventuelle tilvalg ved eventuell utflytning av Leieobjektet.

27. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelsene i denne leiekontrakten og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går leiekontrakten foran.

28. Underskrifter

Levanger / Malvik, DD.MM.2020

For Vikhammerstrand AS
Ivar-Andre Å. Pedersen
Iht. firmaattest/fullmakt

[navn rettighetshaver]

Ved signering av denne avtale, samtykker jeg i elektronisk kommunikasjon med Utleiemegleren og Utleier. Samtykket gjelder også for viktige dokumenter.

Vedlegg 1: Avtale om kjøperett
Vedlegg 2: Standard kjøpekontrakt, avhendingslova
Vedlegg 3: Leveransebeskrivelse

AVTALE
OM
KJØPERETT TIL BOLIG
MELLOM
Vikhammerstrand, ORG. NR. 922 284 806 («EIER»)
OG
[NAVN], FNR. [...] («RETTIGHETSHAVER»)

1. Hva kjøperetten gjelder – bakgrunnen for avtalen

Eier har prosjektert/under oppføring boliger på eiendommen Vikhammerstrand, Konkylieien beliggende på gnr. 4 bnr. 1 i Malvik kommune.

Eier har tilrettelagt for et antall boliger i prosjektet for utleie gjennom konseptet «Leie til eie», hvor leietaker får en rett, men ikke en plikt, til å kjøpe boligen innen utløpet av leieperioden.

Det er et vilkår for inngåelse av avtale om kjøperett at det samtidig inngås en leiekontrakt mellom Eier og Rettighetshaver. Videre er det et vilkår for utøvelse av kjøperetten at leieforholdet mellom Eier og Rettighetshaver ikke har opphørt på det tidspunkt kjøperetten utøves. Kjøperetten for Rettighetshaver er således uløselig knyttet til leiekontrakten med Eier.

Eier og Rettighetshaver har [dato] inngått leiekontrakt om leie av bolig nr. [...] («Boligen») i sameiet Konkylieien. Denne avtale om kjøperett er bilag til Leiekontrakten.

Mellom eier og rettighetshaver er det på denne bakgrunn avtalt at Rettighetshaver har kjøperett til Boligen på følgende vilkår:

2. Når kan kjøperetten gjøres gjeldende

Kjøperetten kan gjøres gjeldende fra leiekontrakten og denne avtalen om kjøperett er signert, og frem til leieperioden utløper («Kjøperettperioden»). Leiekontrakten er tidsbestemt, og løper i tre år fra overtakelse av den ferdigstilte Boligen.

Kjøperetten bortfaller dersom den ikke utøves i Kjøperettperioden. Videre bortfaller kjøperetten dersom leiekontrakten sies opp uten samtidig utøvelse av kjøperetten, leiekontrakten heves som følge av vesentlig mislighold, leiekontrakten blir kansellert som følge av utleiers forbehold knyttet til gjennomføringen av prosjektet, eller leieforholdet opphører av andre grunner. Kjøperetten bortfaller også dersom leieforholdet fortsetter i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte.

3. Utøvelse av kjøperetten

Dersom Rettighetshaver ønsker å utøve kjøperetten i Kjøperettperioden må dette meldes skriftlig til eier (leietileie@fredensborgbolig.no) med kopi til forvalter, Utleiemegleren. Det er et vilkår for å utøve kjøperetten at Rettighetshaver vedlegger gyldig finansieringsbevis for kjøp av Boligen.

Dersom Rettighetshaver benytter seg av kjøperetten før overtakelse av den ferdigstilte Boligen reguleres kjøpet av Eiers standard kjøpekontrakt med bustadoppføringslova som bakgrunnsrett. Dersom Rettighetshaver benytter seg av kjøperetten etter overtakelse av den ferdigstilte Boligen reguleres kjøpet av Eiers standard kjøpekontrakt med avhendingslova som bakgrunnsrett.

Kjøpekontrakt etter bustadoppføringslova er inntatt i boligprosjektets prospekt som er vedlegg 3 til Leiekontrakten. Kjøpekontrakt etter avhendingslova er medtatt som vedlegg 2 til Leiekontrakten.

Rettighetshaver aksepterer innholdet i kjøpekontraktene, dog slik at den endelige kjøpekontrakten skal utfylles og justeres med endringer som begge parter anser som hensiktsmessige og nødvendige, herunder som følge av lovendringer.

Kjøpekontrakten skal signeres senest innen 30 dager etter at kjøperetten er utøvet.

Ved utøvelse av kjøperetten før overtakelse av den ferdigstilte Boligen bortfaller leiekontrakten, slik at Rettighetshaver overtar Boligen til eie ved ferdigstilling i henhold til reguleringen i kjøpekontrakten.

Ved utøvelse av kjøperetten etter overtakelse av den ferdigstilte Boligen som et leieobjekt, må leieforholdet sies opp samtidig med utøvelse av kjøperetten. Overtakelse av Boligen i henhold til kjøpekontrakten vil da skje samtidig som leiekontrakten opphører etter utløpet av oppsigelsestiden.

4. Kjøpesum

Kjøpesummen ved utøvelse av kjøperetten skal utgjøre kr [...] med tillegg av omkostninger, jf. kjøpekontraktens punkt 3. Kjøpesummen er fast i Kjøperettperioden.

Rettighetshaver er med dette gjort kjent med at dersom kjøpsretten utøves før Overtakelse vil dokumentavgift bli beregnet på grunnlag av tomteverdien slik det fremkommer av Salgsoppgaven med vedlegg. Dersom kjøpsretten utøves etter Overtakelse vil det derimot bli beregnet dokumentavgift på bakgrunn av salgsverdien på Boligen.

5. Godkjennelse av rettighetshaver

Ved utøvelse av kjøperetten etter overtakelse vil kjøperetten bortfalle dersom rettighetshaver ikke blir godkjent som ny eier av styret i sameiet, jf. leiekontraktens punkt 25.

Denne avtalen i to eksemplarer, hvor partene har beholdt ett eksemplar hver.

Levanger / Malvik, XX.09.2020

For Vikhammerstrand AS
Ivar-Andre Å. Pedersen
Iht. firmaattest/fullmakt

[navn rettighetshaver]

KJØPEKONTRAKT

Mellom "selger"

Selger

Fødselsnr.

Selger

Fødselsnr.

Adresse:

E-post:

Og "kjøper"

Kjøper

Fødselsnr.

Kjøper

Fødselsnr.

Adresse:

Gyldig legitimasjon

.....

E-post:

Kjøper og selger har inngått avtalt om kjøperett til bolig i henhold til selgers leie til eie-konsept. Kjøperetten har vært uløselig knyttet til en leiekontrakt for boligen. Kjøper har overtatt boligen til leie etter ferdigstilling, og utøvet kjøperetten i kjøperettperioden. Partene har på denne bakgrunn inngått følgende kjøpekontrakt:

1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom:

Gårdsnr. [...] bruksnr. [...] seksjonsnr. [...] i [...] kommune, heretter kalt "eiendommen".

Hjemmelshaver til eiendommen er [...]

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum pålydende

Kroner, heretter kalt "kjøpesummen"

som gjøres opp på følgende måte:

Hele kjøpesummen innbetales innen dato for overtagelse kr _____

Sum kjøpesum kr _____

I tillegg til kjøpesummen må kjøper dekke følgende omkostninger:

Dokumentavgift	kr
Tinglysingsgebyr skjøte	kr
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr. stk.)	kr
Attestgebyr	kr
Sum omkostninger	<u>kr _____</u>

Sum kjøpesum og omkostninger kr _____

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, inkludert eventuelle endringer i beregningsgrunnlag for dokumentavgift.

OPPGJØR

3.1 Ytelse mot ytelse

Oppgjøret mellom partene foretas av megler, 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 meglers klientkonto nr. 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 Forsinket overlevering fra selger

Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18, § 13-2 annet ledd, bokstav e jf. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted ved avtalt overtakelsestidspunkt. Dette gjelder så fremt ikke annen skriftlig avtale er gjort mellom partene.

3.5. 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 pantdokumenter for finansiering av kjøpet. Bli 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.

3.6. Driftsutgifter og driftsinntekter på eiendommen. Renter på klientkonto

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter per overtagelsesdato fastsettes av kjøper og selger, eventuelt med meglers 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.

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

Har selger tillatt kjøper å overta eiendommen selv om deler av kjøpesummen/omkostningene ikke er innbetalt, kan den første delen av oppgjøret likevel gjennomføres uten hinder av forutsetning nummer 2 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen/omkostningene er innbetalt.

4.2. Deponering og tinglysing av skjøtet og andre dokumenter for tinglysing

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler.

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

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

4.3. Tinglysing av panterett med urådighet (sikringsobligasjon)

Selger har utstedt et pantedokument – en sikringsobligasjon – til megler pålydende et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses av megler for selgers regning. Eiendomsmeglingsforetaket står som panthaver. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten.

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

4.4. Selgers forbehold om kjøpers oppfyllelse

Selger tar forbehold om å heve kjøpet selv om overtagelse og overlevering av skjøtet har funnet sted, jf. avhendingslova § 5-3 fjerde ledd og tinglysingsloven § 21 tredje ledd.

Blir avtalen hevet som følge av manglende oppfyllelse fra kjøper etter overtagelse, vedtar kjøper tvangsfravikelse i tråd med tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2.

5

HEFTELSER

En bekreftet utskrift av eiendommens grunnbok datert er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Pengeheftelser:

- Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

- Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av følgende pantedokumenter:
.....
.....

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppjøret.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler 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 megler 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

Kjøper har leid eiendommen fra den var nyoppført. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers utøvelse av kjøperetten, jf. avhendingslova § 3-9.

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. 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.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent ved utøvelse av kjøperetten. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf., avhendingslova § 3-10.

OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av kjøper den _____ kl. _____ 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 oppbærer eventuelle inntekter.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper fra overtagelsen. 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.

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

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av sameiet i

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra overtagelsen.

10

BILAG

Følgende dokumenter utgjør en del av kjøpekontrakten:

1. Salgsoppgave/prospekt for nybygget
2. Bekreftet grunnboksutskrift for eiendommen
3. Avtale om kjøperett
4. Leiekontrakt
5. Vedtekter for eierseksjonssameiet
6. Eierseksjonssameiets siste årsregnskap
7. Budsjett for eierseksjonssameiet
8. Protokoll fra siste årsmøte i eierseksjonssameiet
9. Annet:

.....
.....

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

Sted:.....

Dato:.....

.....

.....

.....

.....

Selger (e)

Kjøper (e)