

KJØPEKONTRAKT

Mellom

Dalskilen Utvikling AS, org. nr. 995 312 182 (heretter kalt "Selger"),

og

_____, fnr. _____ (heretter kalt "Kjøper")

er det i dag inngått kontrakt på de betingelser som fremgår nedenfor, heretter kalt "Kontrakten". Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om forbrukerkjøp.

1. KONTRAKTSFORUTSETNINGER

Selger har oppført til sammen 4 bygninger med 28 sjøboder og et felles vaktrom med kjøkken, wc/dusj og teknisk rom, samt et småbåtanlegg med til sammen ca. 252 bryggemeter og felles parkering med ca. 55 p-plasser på gnr. 19 bnr. 39 i Tjøme kommune, med adresse Dalsveien, 3145 Tjøme og heretter kalt "Eiendommen".

Selgers prosjekt er innenfor gjeldende reguleringsplan for Eiendommen, vedtatt den 30.4.08. Selger har fått rammetillatelse for prosjektet, tillatelse datert 8.9.09, og brukstillatelse, tillatelse datert 18.2.11. Det er Selgers ansvar å besørge ferdigattest.

Eiendommen med de nevnte anleggene eies av Dalskilen Brygge AS, org. nr. 994 517 074, heretter kalt "Selskapet". Selskapet er et aksjeselskap med 3 360 aksjer, hver pålydende kr. 1000 og fordelt med 2520 A-aksjer og 840 B-aksjer. Aksjene er ved overdragelse til Kjøper heftelsesfrie og fritt omsettelige, dog slik at ingen kan eie B-aksjer uten samtidig å være eier av minst 25 A-aksjer.

Mellom alle Selskapets aksjonærer er det i Selskapets Vedtekter (Kontraktens bilag 6) og Rettighetsdokument (Kontraktens bilag 7) avtalt at Selskapets A-aksjer skal ha eksklusiv rett til å bruke bryggeanlegg, vaktmesterbod og parkeringsplasser på Eiendommen og at Selskapets B-aksjer skal ha eksklusiv rett til å bruke 28 sjøboder på Eiendommen.

Videre følger det av Selskapets Rettighetsdokument at bryggeanlegget og sjøbodene på Eiendommen skal bruksdeles slik at den enkelte A-aksjonær får en eksklusiv bruksrett til egen båtplass og den enkelte B-aksjonær får en eksklusiv bruksrett til egen sjøbod.

Kjøpsobjektet er beskrevet i Kontraktens punkt 2, samt i salgsprospekt med bilag som er inntatt i Kontrakten som bilag 1 til 9.

2. KJØPSOBJEKTET

2.1. A-aksjer

Selger overdrar A-aksjer nr. _____ - _____ i Selskapet til Kjøper. A-aksjene gir aksjonæren eksklusiv avtalefestet rett til å bruke **1** båt plass med samlet brutto bredde _____, _____ meter. Plassene merkes med plass nr. _____.

2.2. B-aksjer

Selger overdrar B-aksjer nr. _____ - _____ i Selskapet til Kjøper. B-aksjene gir aksjonæren eksklusiv avtalefestet rett til å bruke sjøbod med snr. _____.

2.3 Tilliggende rettigheter

Eiendommen er seksjonert i 29 seksjoner. Snr. 1 er bryggeanlegget med ft. 70 båt plasser og snr. 2-29 er 28 sjøboder, ett snr. til hver sjøbod.

Kjøpers bruksrett til båt plass (A-aksjer), og eventuelt sjøbod dersom Kjøper også erverver B-aksjer, er fastsatt i Selskapets Vedtekter og Rettighetsdokument. Kjøper vedtar ved signering Kontrakten Selskapets Vedtekter og Rettighetsdokument som bindende for seg fra og med Kjøpers Overtakelse, jfr. punkt 5.

Kjøpers bruksrett til båt plass (A-aksjer), og eventuelt sjøbod dersom Kjøper også erverver B-aksjer, tinglyses på den seksjon som tilligger bryggeanlegget, eventuelt sjøboden. Tinglysing gjennomføres ved at Selgers eksisterende tinglyste rettighet(er) påtegnes transporterklæring til Kjøper som tinglyses av Megler.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

3.1 Vederlag

Vederlaget for Kjøpsobjektet utgjør NOK _____,- heretter kalt "Vederlaget".

Vederlaget er fastsatt under hensyntaken til at Selskapet, ved Kjøpers overtakelse av aksjene, er eier av Eiendommen med beskrevne anlegg og arbeider, at det foreligger brukstillatelse for anleggene på Eiendommen og at Selskapet er gjeldfritt.

3.2 Omkostninger

I tillegg til Vederlaget for Kjøpsobjektet skal Kjøper uoppfordret betale tinglysingsgebyr for hver bruksrett med NOK 1.548,- pr. stk., heretter kalt "Omkostningene". Ytterligere avgifter eller gebyrer ved aksjekjøpet påløper ikke. Det garanterer Selger.

Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig med Vederlaget i henhold til punkt 4 nedenfor.

3.3 Justeringer av vederlaget og renter.

Vederlaget er fast og ikke gjenstand for noen justering. Renter på innestående hos megler tilfaller i sin helhet Selger, med mindre Kjøper rettmessig bringer avtalen til opphør på grunn av mislighold som Selger svarer for.

4. O P P G J Ø R

Oppgjøret etter denne kontrakt skjer gjennom megler, Tostrupgården Eiendomsmegling AS, heretter kalt "Megler". Megler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av Kontrakten.

4.1 Kjøpers betaling av vederlaget

Alle innbetalinger skal skje til Tostrupgården Eiendomsmegling AS, Karl Johans gate 25, 0159 Oslo, **klientkonto nr. 8101.26.17542** og merkes med Kjøpers navn og "Dalskilen Brygge".

Vederlaget og Omkostningene skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før Overtakelse, jfr. pkt. 5.

Ved forsinket betaling, helt eller delvis, betaler Kjøper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976, nr. 100. Denne bestemmelse kan av Kjøperen ikke benyttes til å forlenge den innbetalingsfrist som er avtalt.

4.2 Innføring i aksjeeierbok

Selger skal gi Selskapet melding om aksjonærskiftet og datoen for innføring av Kjøper i aksjeeierboken.

Før oppgjør kan finne sted, jfr. punkt 4.5, skal Selskapets styre skriftlig ha bekreftet at Kjøper er innført i aksjeeierboken med korrekt antall aksjer og med riktig aksjeklasse og at Kjøpers aksjer er heftelsesfrie.

4.3 Overtakelsesprotokoll mv.

Senest på Overtakelsen, jfr. pkt. 5, skal partene gjennomføre en felles befaring på Eiendommen for å påvise og kontrollere at Kjøpsobjektet er levert i samsvar med Kontrakten.

Befaringen skal nedtegnes i en felles, skriftlig protokoll, heretter kalt "Overtakelsesprotokollen". Det skal av Overtakelsesprotokollen fremgå konkret hvilke eventuelle feil og mangler Kjøper har gjort gjeldende ved Overtakelsen. Videre skal det fremgå uttrykkelig av Overtakelsesprotokollen

dersom en eller begge parter vil holde tilbake hele eller deler av sin ytelse i oppgjøret. Det tilbakeholdte skal i så fall spesifiseres.

Kjøper skal ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig del av sin ytelse både som følge av feil eller mangler ved aksjene og som følge av andre kontraktsmessige avvik ved Eiendommen eller bruksrettene som er knyttet til Kjøpers aksjer.

Overtakelsesprotokollen gjelder som Kjøpers og Selgers fullmakt til Megler for å gjennomføre Oppgjøret i henhold til Kontrakten, jfr. punkt 4.5.

4.4 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert 2.7.11 og har gjort seg kjent med denne. Utskrift av grunnboken er vedlagt Kontrakten som bilag 5.

Selger garanterer at Eiendommen på Overtakelsen er fri for følgende pengeheftelser og servitutter, dvs at heftelsene skal slettes av Selger v/megler:

- a) Pantdokument pål. 10 mill tinglyst 8.3.10
- b) Bestemmelse om båt plass, tinglyst 21.9.09

Eiendommen er påheftet de rettigheter Selskapets aksjonærer er berettiget til (estimert ca. 70 båt plasser tinglyst på snr. 1 og sjøboder tinglyst på snr. 2-29, alt tinglyst 29.6.2011).

Selger har avgitt særskilt, revisorbekreftet regnskap og balanse pr. 31.5.11. All gjeld og alle påløpte og forfalte eller uforfalte betalingsforpliktelser i Selskapet pr. denne dato garanteres innfridd av Selger. Selskapet har etter denne dato ikke rett til å pådra seg ny gjeld. Om Selskapets løpende utgifter vises til Selskapets budsjett, vedlagt som bilag 9. Fra Overtakelsen skal de løpende utgiftene dekkes av Kjøper.

Selger gir ved Kontraktens underskrift Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri alle lån- og pengeheftelser som det ikke er uttrykkelig avtalt at Kjøper skal overta. Innfrielse skal skje med den innbetalte kjøpesummen.

4.5. Oppgjør

Oppgjør mellom partene foretas av Megleren når

- i) Kjøper har oppfylt sine forpliktelser, jfr. punkt 4.1,
- ii) Kjøper er bekreftet innført i Selskapets aksjeeierbok og aksjene er heftelsesfrie, jfr. punkt 4.2,
- iii) Megler har mottatt signert Overtakelsesprotokoll som viser at Overtakelse har funnet sted, jfr. punkt 4.3, og
- iv) Tinglyste bruksretter, jfr. punkt 2.3, er tinglyst overført til Kjøper

Oppgjøret avsluttes ved at Megler oversender partene en oppgjørsoversikt som viser alle Kjøpers innbetalinger og Meglers disponeringer over det innbetalte. Kjøper skal i tillegg få tilsendt Kjøpers aksjebevis, Kjøpers originale, tinglyste bruksrett(er), utskrift av grunnboken som viser at Eiendommen er uten andre heftelser enn det som er avtalt.

5. OVERTAKELSE

Partene har avtalt overtakelse den ____/____ 2012. Det skal føres protokoll fra Overtakelsen, jfr. punkt 4.3.

Begge parter plikter å møte på Overtakelsen og å gjøre eventuelle innsigelser mot Overtakelsen eller Kjøpsobjektet gjeldende i Overtakelsesprotokollen. Eventuelle feil og mangler Kjøper burde ha oppdaget på Overtakelsen, herunder synlige feil og skader, kan ikke påberopes av Kjøper etter Overtakelsen.

Kjøper har før avtalen ble inngått studert prosjektets salgsmateriell og tegninger. Kjøper kan ikke reklamere på noe som Kjøper kunne ha oppdaget ved en slik undersøkelse. Dette gjelder likevel ikke dersom Selger har vært uaktsom, svikaktig eller for øvrig handlet i strid med god tro.

Risikoen for Kjøpsobjektet går over på Kjøper på Overtakelsen. Hvis Kjøperen ikke overtar Kjøpsobjektet på Overtakelsen og årsaken til dette ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen for Kjøpsobjektet fra det tidspunkt Kjøper kunne ha overtatt det.

Når risikoen for Kjøpsobjektet har gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Vederlaget bort ved at det blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som Kjøper ikke svarer for.

6. SELGERS FORSINKELSE

Det foreligger forsinkelse dersom Selger ikke overleverer Kjøpsobjektet til Kjøper til avtalt tid, jfr. punkt 5, 1. og 2. avsnitt.

Selger har rett til å kreve Overtakelsen utsatt dersom arbeider Selgers svarer for blir forsinket fordi Kjøper, eller noen Kjøper har ansvaret for, ikke medvirker i overensstemmelse med avtalen, eller arbeidet blir forsinket på grunn av andre omstendigheter som Kjøper svarer for. Det samme gjelder dersom forsinkelsen skyldes en hindring som ligger utenfor Selgers kontroll, og det ikke er rimelig å vente at Selger kunne ha regnet med hindringer på avtaletiden, eller at Selger skal unngå eller overvinne følgene av hindringen. Slik utsatt frist har Selger bare krav på dersom han uten ugrunnet opphold ovenfor Kjøper har gjort krav på forlenget frist etter at Selger oppdaget de omstendigheter som er årsak til kravet.

7. SELGERENS YTELSER

7.1 Utførelsen av arbeidet på Eiendommen

Selger innestår for at brygge- og parkeringsanlegget og sjøbodene mv. som omfattes av Kontrakten, er oppført i henhold til de offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov i samsvar med byggetillatelsen. Selger innestår videre for at det ikke foreligger pålegg fra offentlige myndigheter som vedrører Eiendommen.

I nye bygninger og konstruksjoner kan det oppstå noe svinriss, sprekker mv., spesielt ved skjøter og sammenføyninger, bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Mindre sprekker i materialoverganger kan ikke Kjøper forlange utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

7.2 Mangler

Dersom Kjøper forut for eller på Overtakelsen vil gjøre gjeldende at mangler ved aksjene, Eiendommen eller de bruksretter som er knyttet til aksjene må Kjøper sørge for å anmerke disse i Overtakelsesprotokollen, jfr. punkt 4.3. Feil og mangler anmerket i Overtakelsesprotokollen, og som Selger aksepterer ansvar for, plikter Selger å utbedre innen en rimelig tid etter Overtakelsen.

Dersom Kjøper etter Overtakelsen vil gjøre gjeldende mangler ved aksjene, Eiendommen eller de bruksretter som er knyttet til aksjene, må han reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Feil og mangler Kjøper reklamerer over etter Overtakelsen, og som Selger aksepterer ansvar for, plikter Selger å utbedre innen rimelig tid etter at reklamasjonen ble fremsatt, dog slik at Selger har rett til å samle opp utbedring av mindre alvorlige feil og mangler.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter Overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Selger har rett til, selv eller ved kontraktsmedhjelper, å utbedre eventuelle mangler. Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid og heller ikke har gjort dette etter at Kjøper skriftlig har varslet om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved retting ikke står i rimelig forhold til det Kjøper oppnår, har Selgeren i stedet rett til å gi Kjøperen prisavslag.

Selgeren er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøperens bruk av Eiendommen eller forhold som omtalt i punkt 7.1 tredje avsnitt. Dette gjelder også reparasjoner som går inn under vanlig

vedlikehold, mangler grunnet mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr samt tilfeldige begivenheter etter Overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

8. SELGERENS SANKSJONER

Dersom Kjøper ikke overtar Kjøpsobjektet til avtalt tid, ikke møter til Overtakelsen, ikke betaler sine forpliktelser ved forfall eller ellers ikke medvirker til gjennomføring Kontrakten kan Selger fastholde avtalen og kreve forsinkelsesrenter og eventuelt erstatning for Kjøpers forsinkelse eller heve avtalen og kreve forsinkelsesrenter og erstatning for Kjøpers mislighold.

Dersom Kjøper oversitter betalingsfristene med mer enn 14 dager har Selger rett til å heve avtalen dersom Kjøper oversitter en tilleggsfrist som ikke må være kortere enn 14 dager. Selgers varsel om heving og eventuelt erklæring om heving skal være skriftlig.

9. FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av Selskapet i Gjensidige, polise nr. 80890119.

Kjøper er ansvarlig for forsikring av egen båt med utstyr og annet som Kjøper anbringer på Eiendommen.

Dersom brannskade skulle oppstå før Kjøper har overtatt Kjøpsobjektet, opprettholdes Kontrakten like fullt, idet skadeserstatning utbetales til Selger, som har plikt til å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger så snart som mulig uten pristillegg for Kjøper. Dersom Overlevering utsettes som følge av brann, regnes ikke dette som forsinkelse og gir følgelig ikke rett til erstatning eller andre misligholdsbeføyelser fra Kjøper.

10. SELSKAPET

Kjøper er kjent med at forholdet mellom aksjonærene i Selskapet reguleres av aksjeloven, Selskapets Vedtekter og Rettighetsdokumentet.

Etter at Selger blir eier av mindre enn 50 % av aksjene i Selskapet skal Selskapets styre innkalle til ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styre og revisor.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det er Selskapet og Selskapets styre som til enhver tid vedtar hvilke ytelser Selskapet skal levere til aksjonærene, og derved også aksjonærkostnadene. De i salgsprospektet estimerte aksjonærkostnadene er basert på erfaringstall per 2009. Selger er ansvarlig

for de utgifter i Selskapet som faller på Selgers gjenværende (usolgte) aksjer.

Selskapet svarer for alle utgifter og inntekter ved Selskapets virksomhet og Eiendommen. Selskapets utgifter skal fordeles mellom aksjonærene slik Selskapets Vedtekter og Rettighetsdokumentet fastsetter. Utgiftene faktureres aksjonærene forskuddsvis hvert kvartal, ved salgsstart estimert til kr. 15 pr. kvartal pr. A-aksje og kr. 15 pr. kvartal pr. B-aksje.

11. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Partene er kjent med at Kontrakten er en avtale mellom Kjøper og Selger, og at Megler ikke bærer noen oppfylleelsesrisiko for de respektive forpliktelser som Kjøper og Selger har påtatt seg.

Selger forestår selv alt salgsarbeidet. Megler kan bistå i forbindelse med utforming av Kontrakten og kontraktsignering og skal besørge og være ansvarlig for oppgjør mellom Kjøper og Selger, jfr. punkt 4.5

Ved oppgjøret skal løpende omkostninger vedrørende kjøpsobjektet avregnes pr. overtakelsestidspunktet. Pro/contaoppgjør utarbeides av partene og inngår ikke i oppgjøret som megler skal gjennomføre.

Kjøper er forelagt salgsprospekt med vedlegg forut for bestilling, samt forelagt Kontrakten med alle vedlegg forut for kontraktsignering. Salgsprospektet og Kontrakten med alle vedlegg er gjennomgått og forstått av begge parter, og partene har hatt anledning til å stille spørsmål om Kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av Kontrakten er bindende.

Ved motstrid mellom Kontrakten og Kontraktens bilag har Kontrakten fortrinn i forholdet mellom Kjøper og Selger.

12. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar forbehold om mindre avvik i båtplassenes bredde og sjøbodenes bruksareal. Kjøper kan ikke gjøre gjeldene prisavslag, erstatning eller andre misligholdsbeføyelser for avvik som utgjør 2 % eller mindre av de i salgsprospektet oppgitte bredder og bruksareal. Avviket skal måles pr. båtplass og pr. sjøbod.

13. B I L A G

Partene har fått seg forelagt følgende dokumenter som vedlegges og utgjør en bindende del av Kontrakten:

- Bilag 1: Seksjoneringsdokument for 19/39 i Tjøme
- Bilag 2: Salgsprospekt datert 7.4.11 med følgende vedlegg:
- Bilag 3: Tomtekart med sjøboder og brygger (småskriften er uleselig)
- Bilag 4: Reguleringskart og – bestemmelser
- Bilag 5: Brukstillatelse datert 18.2.11
- Bilag 6: Utskrift av grunnboken datert 2.7.11
- Bilag 7: Vedtekter for Dalskilen Brygge AS, vedtatt mars 2011
- Bilag 8: Rettighetsdokument for aksjonærene i Dalskilen Brygge AS
- Bilag 9: Regnskap og budsjett for Dalskilen Brygge AS
- Bilag 10: Overtakelsesprotokoll

* * * * *

Kontrakten er undertegnet i fire likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og megler beholder to eksemplarer.

....., den / 2012

Selger

Kjøper:

Dalskilen Utvikling AS
