

Kontrakt nr. HV/...

## KJØPEKONTRAKT

Denne kontrakten er inngått i Torre Pacheco (Murcia) den .....

### MELLOM PARTENE

#### på den ene side

Herr/Fr...., som er myndig, ..... statsborger med bopel i ..... og passnummer ..... (heretter kalt "kjøper")

#### og på den annen side

selskapet Hacienda Verde, S.L., med forretningsadresse Torre Pacheco (Murcia), Carretera Murcia – San Javier Km. 18, Edif. Polaris World (Parque empresarial Polaris), Balsicas 30591, med skatteidentifikasjonsnummer B-73271009, og registrert i Handelsregisteret i Murcia i bind 2032, side 156, blad nr. MU-43501 (heretter kalt "selger").

Selger er i denne rettshandlingen representert ved José Luis Hernández de Arce, som er myndig, spansk statsborger, med samme adresse som selskapet han representerer for formålene i denne kontrakten, og med skatteidentifikasjonsnummer 34.810.104-H.

Kjøper og selger, som heretter enkeltvis kalles en "part" og sammen "partene",

## ERKLÆRER

I. Selger eier en rekke eiendommer i kommunen Torre Pacheco, som er registrert i Eiendomsregisteret i Murcia nr. 7 under nummer 17650 og 33721, med et samlet areal på omtrent 1.541.454 kvadratmeter. På disse eiendommene har selger et prosjekt under utvikling for å bygge et boligområde som skal kalles "Terrazas de La Torre Golf Resort" (heretter kalt "prosjektet"). Selger erklærer å kjenne situasjonen til byggesaken for nevnte prosjekt.

II. Når prosjektet er gjennomført og den aktuelle saksbehandlingen er ferdig, vil Selger som følge av prosjektets gjennomføring bli eier av boligtype BLOKK..... med nummer .... (heretter kalt "boligen").

Vedlagt følger et sammendrag av spesifikasjonene for boligen. Videre er oversiktskart som viser plasseringen av boligen innenfor boligprosjektet, en tegning av selve boligen med beskrivelse og areal samt øvrig dokumentasjon som kreves etter gjeldende lovgivning, stilt til disposisjon for kjøper.

III. Kjøper er interessert i å kjøpe boligen, og selger er interessert i å selge den, og partene inngår til dette formål denne kjøpekontrakten ("kontrakten") i samsvar med følgende

## KLAUSULER

### 1. Kontraktsgjenstand

I henhold til denne kontrakt kjøper kjøperen, og selgeren selger, boligen som en fremtidig ting, fri for heftelser og leieforhold, og med alle anvendelser, rettigheter, tilbehør og servitutter som hører til.

Selger skal levere boligen som er gjenstand for kontrakten, til kjøper innen 18 måneder etter at byggearbeidene har begynt, forutsatt at kjøper har betalt de beløp som er påløpt i samsvar med klausul 2 i denne kontrakten.

## 2. Pris og betalingsvilkår

Den totale kjøpesummen er EUR ..... med tillegg av mva (EUR .....), til sammen EUR ....., som kjøper skal betale til selger på følgende måte:

(i) 25 % av kjøpesummen, det vil si, EUR ..... med tillegg av mva (EUR.....), til sammen EUR ..... ("første avdrag"), skal betales som følger:

(a) EUR 3 000,00 er betalt forut for denne kontrakten, og selger bekrefter herved at denne kontrakten gjelder som fullgod kvittering for dette beløpet.

(b) EUR ..... skal betales av kjøper innen tretti (30) dager fra datoen for denne kontrakten ved overføring til selgers bankkonto nummer 2043 0011 15 0200526817, I BAN: ES722043011150200526817, SWIFT: CECAESMM043 i filialen til Caja Murcia med adresse Calle Mayor nr. 2, CP 30700 Torre Pacheco, Murcia, Spania.

(ii) 15 % av kjøpesummen, det vil si EUR ..... med tillegg av mva (EUR .....), til sammen EUR ... ("andre avdrag"), skal betales innen to hundre og sytti (270) dager fra datoen for denne kjøpekontrakten.

Det er uttrykkelig nevnt at første avdrag og andre avdrag anses som delbetalinger av kjøpesummen, idet dette er en bindende kjøpekontrakt.

(iii) 60 % av kjøpesummen, det vil si EUR ... med tillegg av mva (EUR ...), til sammen EUR ..., skal være betalt av kjøper når det opprettes notarialbekreftet skjøte (som definert i punkt 3).

Uansett det foregående, dersom notarialbekreftet skjøte blir opprettet før det er gått to hundre og sytti (270) dager fra datoen for denne kontrakten fordi boligen er blitt ferdigstilt, skal andre avdrag fremskyndes, og skal betales av kjøper sammen med tredje avdrag når det notarialbekreftede skjøtet opprettes.

Eventuelle beløp som ikke er betalt innen den fastsatte betalingsfristen, skal belastes med forsinkelsesrente tilsvarende Euribor pluss 1 % per måned i selgers favør fra den dagen et slikt beløp skulle vært betalt til det faktisk er betalt, og denne renten er uttrykkelig avtalt med hjemmel i Sivillovbokens artikkel 1.108.

Ovennevnte sum omfatter ikke noen valgfrie elementer som kjøper måtte ha anmodet om. Slike valgfrie ting skal eventuelt velges og betales av kjøper før arbeidene på boligen begynner, i samsvar med de prisene som selger tilbyr.

Selger skal gi kjøper bankgarantier som dekker refusjon av de beløpene som er innbetalt av kjøper til selger før den formelle opprettelsen av det notarialbekreftede skjøtet.

## 3. Undertegning av notarialbekreftet skjøte

Partene forplikter seg til å undertegne det aktuelle skjøtet for overdragelse av boligen til kjøper ("notarialbekreftet skjøte") på anmodning fra selger når som helst etter at boligen er ferdigstilt, og boligen skal anses for å være ferdigstilt når den aktuelle ferdigattesten er utstedt. Dersom selger ikke

har rettet noen anmodning til kjøper om å undertegne det notarialbekreftede skjøtet innen to (2) måneder etter at boligen er ferdigstilt, kan kjøper rette en slik anmodning til selger etter bestemmelsene i dette punkt 3, på den måte som er fastsatt i Sivillovbokens artikkel 1.279, jf. artikkel 1280.1 samme sted.

Partene utpeker etter felles overenskomst Notarius Publicus Juan Isidro Gancedo del Pino i Torre-Pacheco (Murcia), eventuelt hans stedfortreder, til å forestå opprettelsen av skjøtet for boligen.

Anmodningen om undertegning av det notarialbekreftede skjøtet skal omfatte datoen for undertegning, som må være minst tjue (20) dager etter at forhåndsvarsel er mottatt.

Dersom selger retter anmodning om å opprette det notarialbekreftede skjøtet, skal selger i anmodningen opplyse om hvilken dokumentasjon kjøper må sende til selger innen en frist på ti (10) dager slik at skjøtet kan settes opp, og eventuelt opplysninger om bankfinansiering av kjøpet. Kjøper er forpliktet til å sende denne dokumentasjonen innen den angitte fristen.

Alle utgifter, honorarer og avgifter i forbindelse med overdragelsen og undertegningen av skjøtet hos notarius publicus, med unntak av avgift på verdiøkningen av grunn av bymessig art (*plusvalía*), som skal betales av selger, skal bæres ene og alene av kjøper, som må betale dette ved å stille tilstrekkelige midler til disposisjon samtidig med undertegningen av det notarialbekreftede skjøtet; dette avtales i henhold til Sivillovbokens artikkel 1.455.

#### **4. Heving**

Ethvert brudd fra kjøpers side på hans forpliktelse til å møte fram for å undertegne det notarialbekreftede skjøtet når han blir anmodet om det av selger, på hans plikt til å betale avdragene etter denne kontrakt eller på noen av forpliktelsene etter kontrakten generelt, skal gi selger rett til å heve denne kontrakten og rett til å motta en konvensjonalbot tilsvarende de beløpene som til da er betalt av kjøper, og for dette formålet kan selger beholde første avdrag og eventuelt andre avdrag som sivilrettslig straff uttrykkelig avtalt mellom partene, og herunder erstatning for skade og tap som selger er blitt påført.

Partene avtaler at alle slags meldinger og varsler, spesielt dem som gjelder heving av kontrakten, kan sendes per telefaks, e-post, rekommandert brev eller generelt med et hvilket som helst fyllestgjørende medium, uten at det er nødvendig med notarialbekreftet eller rettslig varsel for å kreve heving av kontrakten, og partene avtaler uttrykkelig at Sivillovbokens artikkel 1.504 ikke skal få anvendelse, slik at ved eventuelt mislighold fra kjøpers side, skal slikt varsel fra selger alene være tilstrekkelig til å kreve kontrakten hevet.

#### **5. Overdragelse**

Før kjøper eller selger mottar krav om opprettelse av notarialbekreftet skjøte, kan begge parter overdra sin rettslige stilling i denne kontrakten til enhver enkeltperson eller juridisk person som vedkommende finner passende, forutsatt at de har varslet den annen part minst 10 dager før datoen for ovennevnte krav. Overdragelsen skal bare være gyldig for kjøper dersom overdragelsesmottaker uttrykkelig påtar seg alle kjøpers forpliktelser etter denne kontrakten, og overdragelsen skal godkjennes skriftlig av selger.

## 6. Tilleggsbestemmelser

Kjøper samtykker i at det kan gjøres endringer vedrørende boligen eller tomten den oppføres på under byggingen, på grunn av prosjektets behov eller bygningsmessige eller kommunale krav, men hele tiden etter byggeledelsens skjønn. Kontraktspartene godtar at all uenighet som måtte oppstå mellom dem vedrørende arbeidene, skal avgjøres av prosjektarkitekten, og partene er forpliktet til å rette seg etter denne avgjørelsen.

Videre aksepterer kjøper at både tomten der boligen skal bygges og selve boligen kan pantsettes av selger under oppføringen, med utgifter og avgifter for selgers regning, for finansiering av byggingen.

Til slutt bekrefter og godtar kjøper at boligen vil bli levert med de materialene, den overflatebehandlingen og den rominndelingen som fremgår av tegningene stilt til disposisjon for kjøper, samt i kvalitetsbeskrivelsen som er vedlagt denne kontrakten.

## 7. Melding om ny bygning under oppføring og inndeling i eierseksjoner. Vedlikeholdsenhet.

7.1 Kjøper gir herved selger myndighet til formelt og i eget navn å foreta notarialbekreftet melding om ny bygning under oppførelse og inndeling i eierseksjoner i samsvar med det tekniske prosjektet fremlagt av prosjektarkitekten, som er blitt gjort tilgjengelig for kjøper. Til oppfylling av gjeldende lovgivning, og siden første overdragelse av eiendomsrett til boligen skal fremgå av kjøpekontrakten, erklærer partene herved at prosjektarkitektene er Francisco Cavas García, José Ramón López Muñoz og Jesús R. Ortín Avilés, og byggeselskapet er Polaris Desarrollo, S.L..

7.2 Videre gir kjøper herved selger myndighet til at selger enten i selve meldingen av bygget eller etter at dette er gjort, kan utarbeide og registrere vedtektene og de øvrige vilkårene som gjelder for seksjonering av Terrazas de la Torre Golf Resort, på den måte selger anser hensiktsmessig, og som skal være bindende for kjøper. Videre kan selger endre vedtektene før boligen leveres til kjøper, og skal for dette formålet ha rett til å undertegne eller formelt opprette alle nødvendige dokumenter, enten de er offentlige eller private, herunder dokumenter for retting av feil eller mangler eller foreta endringer.

7.3 Kjøper gir selger fullmakt til å innkalle til første generalforsamling i sameiet i komplekset der boligen ligger, med det formål å stifte sameiet/eierforeningen og velge styreleder og bestyrer/sekretær.

I samsvar med Lov om eierleiligheter skal selger tilstrekkelig tid i forveien skriftlig fastsette dagsorden, tid og sted for møtet, og dersom kjøper ikke er til stede selv eller ved representant på møtet, gis selger uttrykkelig fullmakt til med alle virkninger å representere kjøper i alle saker som skal behandles på møtet.

7.4 Kjøper bekrefter og godtar at en enhet for vedlikehold av komplekset (*entidad urbanística de conservación*) kan opprettes for å foreta vedlikehold av veier, hager, utemøbler og andre elementer i prosjektet, dersom dette kreves av vedkommende myndigheter etter gjeldende lovgivning eller gjeldende reguleringsplanregler. Kjøper godtar de vedtektene som selger setter opp for en slik vedlikeholdsenhet, og at selger om nødvendig kaller inn til stiftelsesmøte for samme. Videre godtar kjøper at han eller hun ved erverv av boligen vil bli medlem av en slik enhet, med alle rettigheter og plikter som følger av en slik status.

## 8. Varsler

Alle varsler, anmodninger, krav og andre meddelelser som partene skal gi når det gjelder denne kontrakten, må være skriftlige og skal anses for å ha blitt riktig gitt når de er sendt med rekommandert brev, telegram, faks eller annet medium som tillater kvittering for mottak, til den annen parts adresse som oppgitt i innledningen til kontrakten, eller til en annen adresse som er uttrykkelig oppgitt skriftlig av den enkelte part til den annen part for disse formålene.

I denne forbindelse avtaler partene at kjøper skal anses å ha blitt riktig varslet når en enhver som opptrer som kjøper, er varslet eller har fått påkrav.

Kjøper oppgir følgende e-postadresse og faksnummer som alle meldinger i forbindelse med kontrakten kan sendes til, og partene avtaler at meldinger og varsler sendt til disse skal være gyldige, og at kjøper er pliktig å gi beskjed om eventuelle endringer i disse adressene.

E-POSTADRESSE: \_\_\_\_\_

TELEFAKSNUMMER: \_\_\_\_\_

## 9. Tvisteløsning

9.1 Dersom det skulle oppstå uenighet eller uoverensstemmelse i forbindelse med foreliggende kontrakt, vedtar partene myndigheten til domstolene der boligen ligger som verneting, og frasier seg uttrykkelig ethvert annet verneting som de måtte ha rett til.

9.2 Partene avtaler frivillig på den måten som er tillatt etter Roma-avtalen av 1980 at denne kontrakten og alle tvistesporsmål som måtte oppstå i forbindelse med samme, skal reguleres av spansk lov.

## 10. Hemmelighold av opplysninger

Kjøper samtykker i at en kopi av denne kontrakten leveres til den salgsagenten som er involvert i transaksjonen. Videre tillater kjøper uttrykkelig at opplysninger om ham eller henne i denne kontrakten og eventuelle ytterligere opplysninger som måtte bli innhentet under kontraktens normale forløp, blir registrert i et arkiv som skal tilhøre POLARIS WORLD. Videre samtykker kjøper i at disse opplysningene kan overleveres ene og alene til andre selskaper innenfor konsernet som driver med blant annet salg, service og salgsfremmende tiltak slik at disse selskapene kan sende ham opplysninger om de produktene og tjenestene de tilbyr. Kjøper har rett til innsyn i opplysningene, og å anmode om at de rettes eller slettes, noe som kan gjøres skriftlig til den ansvarlige for kunden i POLARIS WORLD, med adresse Parque empresarial Polaris World, Autovía Murcia-San Javier Km 18, 30951 Balsicas (Murcia) Spania.

Likeledes samtykker kjøper i at opplysninger om ham eller henne i denne kontrakten og eventuelle ytterligere opplysninger som måtte bli innhentet under kontraktens normale forløp, blir overdradd av POLARIS WORLD i egenskap av eier av datasystemet der de oppbevares, til banken som finansierer utførelsen av komplekset der boligen ligger, for det formål at dataene kan behandles for tilbud om og yting av finansielle eller kommersielle tjenester eller tilleggstjenester fra bankens side.

I samsvar med bestemmelsene i artikkel 5 i gjeldende Organiske lov nr. 15/1999 om vern av persondata (LOPD), opplyser mottakeren av opplysningene at de overdradde persondataene skal settes inn i og behandlet i et datafilssystem for internt bruk og yting av finansielle eller kommersielle tjenester eller tilleggstjenester fra den aktuelle bankens side, slik at personer som er legitimert til det, kan utøve rettighetene til tilgang, rettelse og sletting etter nevnte organiske lov med forskrifter, og til dette må de henvende seg til den ansvarlige avdelingen ved POLARIS WORLD på den måten som er beskrevet i første avsnitt i denne klausul.

#### **11. Kontrakten er underlagt spansk lovgivning om hvitvasking av penger.**

Ettersom denne operasjonen er underlagt spansk lovgivning om hvitvasking av penger, vil kjøper dersom det skulle bli nødvendig, kreve at kjøper sender den nødvendige dokumentasjon for å oppfylle nevnte lovgivning, og kjøper er forpliktet til å sende slik dokumentasjon innen 15 dager.

Som bevitnelse på dette er denne kontrakten blitt undertegnet av partene på det sted og den dag som står skrevet først ovenfor.

Kjøper:

\_\_\_\_\_

Selger:

\_\_\_\_\_  
Hacienda Verde, S.L.

Ved:

José Luis Hernández de Arce