

KJØPEKONTRAKT VED KJØP AV EIENDOM

Denne kjøpekontrakt ("**Avtalen**") er inngått den 6. februar 2017

mellom:

- i. Veronika Skare, fnr. 240981 33271, Ornhøyen 2b, 5918 FREKKHAUG ("**Selger**")
- ii. Sølve Merkesdal, fnr. 170867 45755, Dalstøvegen 49, 5918 FREKKHAUG

og

- i. Gripsgård eiendom, org.nr. 911.752.336, Helanø 30, 5918 FREKKHAUG ("**Kjøper**")

Selger og Kjøper omtales i denne Avtale heretter i fellesskap som "**Partene**".

1 Salgsobjekt

Selger overdrar til Kjøper Eiendommen gnr. 18, bnr. 58 i Meland kommune ("**Eiendommen**") med tilliggende rettigheter og forpliktelser, herunder vann og veirett, med avtalt overtagelsestidspunkt senest 28. februar 2017, jf. Avtalens punkt 4.

2 Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen er

(enmillionethundretusen kroner 0/00)

NOK 1 100 000

Tinglysningsgebyr skjøte

NOK 525

Dokumentavgift

NOK 27 500

Tinglysningsgebyr pantobligasjon

NOK 525

Attest om rett prioritert

NOK 202

Total kjøpesum inklusive omkostninger ("**Kjøpesummen**")

NOK 1 128 752

som gjøres opp slik:

ved underskrift av Avtalen (forskudd)

NOK 0

innen Overtagelsestidspunktet

NOK 1 128 752

Det tas forbehold om endringer av dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

Handwritten signature and text "S-6 U.S."

3 Oppgjør

Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lotz AS org. Nr. 987 281 707, ved Advokat Hallvar Ræksten Husebø, Postboks 494 Sentrum, 5805 Bergen, skal forestå gjennomføringen av denne kontrakt. Det innebærer at megler utferdiger og tinglyser skjøte, registrerer og sletter nødvendige heftelser, oppretter og tinglyser andre dokumenter som har sammenheng med handelen og gjennomfører det økonomiske oppgjøret.

Selgerne gir herved megler ugenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokskritik og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Kjøpesummen og omkostningene skal innbetales til Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lotz AS sin klientkonto for eiendomsmegling, bankkontonummer 3730.02.78451. Innbetalingen merkes med: "900417". Kjøper har ansvar for at kjøpesummen og omkostninger er overført til Meglers klientkonto innen Overtakelsestidspunkt. Kjøper bærer risikoen for finansinstitusjoners betalingsmåte/forsinkelse i forbindelse med betalingen.

Dersom hele eller deler av kjøpesummen ikke er innbetalt ved forfall, legges forfallsdato til grunn ved beregningen av renter etter forsinkelsesrentelovens bestemmelser. Henvedelser i tilknytning til oppgjøret foretas til Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lotz AS org. Nr. 987 281 707, ved Advokat Hallvar Ræksten Husebø, Postboks 494 Sentrum, 5805 Bergen. Tlf 55560300, mobil tlf: 40075648 og e-post: huseboe@wolv.no. Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forpliktet seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for ev. kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket. Pro & contra oppgjør av Eiendommens kostnader/inntekter pr. Overtakelsestidspunktet (jf. Avtalens punkt 4) foretas direkte mellom kjøper og selger. Kopi av oppgjøret oversendes deretter Megler.

4 Overtagelse

Eiendommen skal overtas av Kjøper senest den 28. februar 2017 kl. 16:00 ("Overtagelsestidspunktet").

Fra Overtagelsestidspunktet svarer Kjøper for alle Eiendommens utgifter og oppbeærer alle inntekter fra Eiendommen. Kjøper har ikke rett til å ta Eiendommen i besittelse før fullt oppgjør er registrert på Meglers klientkonto.

Ved overtagelsen skal Selger levere Eiendommen i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele Eiendommen leveres ledig for Kjøper.

5-6
US

Risiko for Eiendommen går over på kjøper når Selger har overatt bruken til kjøper. Dersom slik overtageelse forsinkes som en følge av forhold på kjøpers side går risikoen likevel over på kjøper ved Overtagelsestidspunktet, jf. avhendingslova § 2-4 andre ledd. Når risikoen for Eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at Eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Kjøperen kan kreve at overtageelsen utsettes hvis ikke Eiendommen er i kontraktmessig stand, herunder også skikkelig ryddet og rengjort, på Overtagelsestidspunktet. Mangler som er uvesentlige for kjøperens bruk eller utnyttelse av Eiendommen gir ikke grunnlag for utsettelse. Ved utsatt overtageelse utsettes oppgjør av kjøpesummen, uten at Selgeren kan kreve rentekompensasjon.

Eiendommen anses som overatt ved innbetaling av kjøpesum og omkostninger til klientkonto. Oppdragsansvarlig gis ved signatur på denne kontrakt fullmakt til å foreta tinglysning av skjøte og videre oppgjør etter overtakelse.

5 Hefteiser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for Selgers regning.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleigsforretninger, utover det som fremkommer av grunnboka. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette Megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte skal finne sted. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter mv, som vedrører Eiendommen og som er påløpt før Overtagelsestidspunktet (jf. Avtalens punkt 4).

Selger gir herved Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet parteeobjekt, de lån som fremgår av bekræftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

6 Dokumenter/tinglysning

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med undertegning av denne Avtalen. Skjøtet skal oppbevares hos Megler, som foretar tinglysning når kjøper har overatt Eiendommen.

Senest ved undertegning av Avtalen utsteder Selger et sikringspant med urådighetserklæring til Megler som lyder på hele kjøpesummen med tillegg av 15 %. Partedokumentet tinglyses av Megler for Selgers regning straks Avtalen er undertegnet. Partet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen, og all utbetaling til Selger skal inn til tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor pantets ramme. Under ingen omstendigheter utbetales mer enn differansen mellom kjøpesum og pengeheftelser.

Megleren skal vederlagsfritt kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjør mellom Partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

V.S. 5-5

7 Tilbehør

Med Eiendommen følger de gjenstander som befinner seg på Eiendommen på Overtagelsesstidspunktet og som etter presseptorisk lov og forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med Eiendommen.

Partene vedtar at tilbehørsliste vedtatt av Norges Eiendomsmeglingsforbund skal gjelde, slik den fremstår på tidspunktet for overtakelse av Eiendommen.

8. Selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt

Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, vil det foreligge en mangel.

Kjøper 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 ha kjent til da Avtalen ble inngått.

9. Eiendommens tilstand

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, altså "som den er" jf. avhendingslova § 3-9.

Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfeller:

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 Selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på Avtalen og ikke er blitt rettet i tide, jf. avhendingslova § 3-8.

- Når Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpsummens størrelse og forholdene ellers, jf. avhendingslova § 3-9.

10. Mislighold / reklamasjon

Dersom Eiendommen har mangel eller Selger ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter Avtalen (forsinkelse), kan kjøper på de vilkår som følger av avhendingslova kapittel 4, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpsummen.

Dersom kjøper ikke betaler kjøpsummen eller ikke oppfyller andre plikter etter Avtalen, kan Selger på de vilkår som følger av avhendingslova kapittel 5, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og eller nekte å overlate bruken av Eiendommen til kjøper. En måneds betalingsmislighold av hele eller deler av kjøpsummen fra kjøper skal anses som vesentlig mislighold, og berettiger til heving fra Selgers side.

5-6


Selv om Selger har gitt en rimelig tilleggsfrist for betaling kan Selger heve innen fristen dersom det er åpenbart at Kjøper ikke vil innfri kravet innen den fastsatte tilleggsfrist. Dersom en av Partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen Parts oppfyllelse av sine plikter etter Avtalen, må han gi motparten skriftlig melding om hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingslova § 4-19 og § 5-7.

11 Forsikring

Selger er forpliktet til å holde Eiendommen fullverdiforsikret frem til Overtagelsesstidspunktet, jf. Avtalens punkt 4.

Dersom Eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtagelse, har Kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen. Kjøper tegner selv innboforsikring.


12 Diverse

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som han har gjort seg kjent med:

- Grunnbokskrift for gnr. 18, bnr. 58 i Meland kommune av 13. januar 2017
- Registrering av grunn, tgl. 27.12.1974 med dnr. 8323
- Grunnbokskrift for gnr. 18, bnr. 5 i Meland kommune av 13. januar 2017
- Skjøte tgl. 16. januar 1956 med dnr. 141
- Transport av 22. september 1997, tgl. 8. desember 1997 med dnr. 8600
- Kopi av transport av 17. januar 2006, ikke tgl.
- Jordskifte, tgl. 08.03.1989 med dnr. 1826
- Godkjenning fra Meland kommune av 7. august 2014
- Finn-annonse med finkode 87415221

Selger er informert om muligheten til å tegne eierskifteforsikring. Selger opplyser at det i forbindelse med overdragelse av Eiendommen også overdras en bruksett til halvpart av nautestomt beliggende på Dalstøi, iht. skjøte tgl. 16. januar 1956 med dnr. 141 og jordskifte tgl. 8. mars 1989 med dnr. 1826. Selger tilplikter å transportere rettigheten til Kjøper. Kjøper tilbakeholder kr. 100.000,- på mæglerens klientkonto ved oppgjøret, til erklæring om at rettigheten er transportert til Kjøper, er tinglyst.

Kjøper har risiko for at eiendommen kan overdras iht. lovens regler om konsesjon. Eventuelle gebyrer ifm. søknad om konsesjon betales av Kjøper.

5-6 V.S. 

Kjøper og selger bekrefter ved sin signatur på denne avtale å være kjent med at dette er et rent oppgjørsoppdrag, og denne kjøpekontrakt er inngått på bakgrunn av dialog og forhandlinger direkte mellom selger og kjøper. Oppdragsansvarlig ble først kontaktet etter at partene hadde inngått bindende avtale. Det er således ikke utarbeidet salgsoppgave og ikke innhentet takst. Oppdragsansvarlig har heller ikke befat eiendommen.

Oppdragsansvarligs rolle i nærværende sak er begrenset til utarbeidelse av kjøpekontrakt, utferdigelse og tinglysing av skjøte og gjennomføring av det økonomiske oppjøret. Oppdragsansvarlig har ved kontraktsunderskrift derfor ikke rekvisitert reguleringsbestemmelser, målebrev, kommuneplan eller andre tilsvarende dokumenter som normalt rekvireres ved eiendomssalg, jfr. emgl. §6-7. Oppdragsansvarlig har derfor ingen kjennskap til eventuelle forhold, offentligrettslige, faktiske eller private som berører eiendommen. Partene er kjent med og akseptører ovenstående.

13 Avhendingslova

Avtalens bestemmelser utfylles av lov om avhendning av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova) om ikke annet er avtalt.

* * *

Denne Avtale er utferdiget i 5 - fem - likelydende eksemplarer, hvorav Partene får hvert sitt eksemplar og to beror hos Megler.

Selger:

Sted: Bergen
Date: 6/2-17

Veronika Skare

Veronika Skare

Sølve Merkesdal

Sølve Merkesdal

Sted: Bergen
Date: 06.02.2016

Stian Gripsgård

Stian Gripsgård, for Gripsgård Eiendom AS