

Megler: Fana Sparebank Eiendom AS Foretaksregisteret orgnr. 958499558MVA
Type oppdrag: 01.Salg eiendom
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr: 1-17-0348
Omsetningsnr: 1 170 399.

KJØPEKONTRAKT FAST EIENDOM

For salg der det er tatt forbehold i salgsoppgaven om at eiendommen er solgt "som den er".
Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)
av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

Mellom

Christian Helland	02.11.1989
Julie Stormark	19.06.1991

Nordgardshaugen 27B
5918 Frekhaug
Mob: 91 77 17 70

heretter kalt **selgeren**, og

Meland Kommune	951 549 770
v/ Erik Knag Johannesen	
PB 79	
5906 Frekhaug	
Mob: 952 15 009 (Erik Knag Johannesen)	

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt

§ 1

SALGSOBJEKT

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom: Nordgardshaugen 27B
Gnr. 23 Bnr. 412 Snr. 1 i Meland kommune m/Fellestomt, seksjonsbrøk 100/1074,
ideell andel 1/1, heretter kalt **eiendommen**.

Hjemmelshaver til eiendommen er: Christian Helland og Julie Stormark

§ 2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- [1] Eiendommen overdras for en kjøpesum stor: Kr. 2 990 000 -kroner
tomillionernihundredeognittitusen00/100, + omkostninger, heretter kalt **kjøpesummen**,
som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontrakt	2 990 000,-
Dokumentavgift	74 750,-
Tingl.gebyr skjøte	525,-
Tingl.gebyr obligasjon	525,-
Pantattest	172,-
Totalt kr.	3 065 972,-

Ref § 3 for informasjon om klientkonto og merking av innbetaling.

Innbetalingsplan	Beløp
19.10.2017 Innbetaling innen overtagelse	3 065 972,-

Det presiseres også at pantedokument til kjøpers bank må være oppgjørsavdelingen i hende før overtakelse.

- [2] I tillegg kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 697-, for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
- [3] Meglers provisjon/vederlag og utlegg betales av oppdragsgiver. Beløpet forfalt til betaling ved avtaleinngåelsen. Selger gir med dette megler fullmakt til å trekke sitt krav fra kjøpers innbetalinger til klientkonto.

§ 3

OPPGJØR

- [1] Oppgjør mellom partene foretas av
Fana Sparebank Eiendom AS
Postboks 10 Nesttun
5852 Bergen.
Orgnr: 958499558
Tlf 55 91 98 00 Fax: 55 91 99 69

Kjøpers pantedokument skal sendes til overnevnte adresse.

Oppgjøret 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 § 5 pkt. 1 om oppgjør og avtalt sikkerhet for partenes rettslige posisjoner frem til det er oppnådd rettsvern.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **34110860783, og merkes med: KID-kode 117034824823**. Det presiseres at oppgjøret må betales senest 2 virkedager før overtagelse slik at de står på klientkonto senest siste virkedag før overtagelse. Kjøpesummen samt omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er kreditert meglerforetakets klientkonto. Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved en eventuell renteberegning mellom partene.

Fana Sparebank Eiendom gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper, og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

- [2] 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 rentene. Omkostninger som er innbetalt i henhold til 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.

- [3] For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megler i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente, for tiden 8,50 % p.a. til selger. Dersom det allerede innbetalte beløp ikke kan disponeres av megler, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt på meglers klientkonto. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. 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 § 2.

Betalingsforsinkelse fra kjøper som utgjør vesentlig mislighold:

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å heve kjøpet, jf. avhendingsloven § 5-3 jf. § 5-1. Før selger

kan gjøre hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper og megler forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige innen 1 – en – uke fra varslet dato.

Forsinket overlevering fra selger:

Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18, § 13-2 tredje ledd bokstav e jf. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted innen 14 dager etter avtalt overtagelsestidspunkt. Dette gjelder såfremt ikke annen skriftlig avtale er gjort mellom partene.

- [4] 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 pantedokumenter for finansiering av kjøpet. Blir 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.
- [5] Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysning av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysning og oppgjør som måtte følge herav er kjøpers ansvar jfr. pkt. 3.
- [6] Det økonomiske oppgjøret vil bli igangsatt når signert overtakelsesprotokoll er oppgjørsavdelingen i hende, og skjøte/pantedokument er returnert fra Statens Kartverk i tinglyst stand.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysning og påfølgende oppgjør.

§ 4

HEFTELSE

- [1] Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.
- [2] Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.
- [3] Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av kjøpet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jfr. § 9).
- [4] Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning. Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

§ 5

TINGLYSING/SIKKERHET

- [1] Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos meglers oppgjørsavdeling som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jfr. § 2).
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. Pantdokument med urådighetserklæring er tinglyst.
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,
3. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen,
4. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet
5. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.
6. Kjøpers skjøte på eiendommen uten andre heftelser enn det partene har avtalt er tinglyst–

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.

- [2] Selger har utstedt et pantdokument med urådighet til megler pålydende et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantdokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantdokumentet tinglyses av megler for selgers regning. Fana Sparebank Eiendom står som panthaver. Pantdokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten.

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

- [3] All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglers oppgjørsavdeling. 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/megler oppgjørsavdeling i undertegnet og tinglysingsklar stand.

- [4] 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.

§ 6

FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

SELGERS MANGELSANSVAR

- [1] Kjøper har besiktiget eiendommen. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingsloven § 3-9. Det innebærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper.
- [2] Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfelle:
- Når selger ikke oppfylder 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. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. 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 med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf., avhendingslova § 3-10.

§ 7

OVERTAKELSE

- [1] Eiendommen overtas av kjøper den **23.10.2017** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Eiendommen overtas uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.
- [2] Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og eventuelle inntekter.
- [3] Ved overtagelsen skal eiendommen av selger leveres i ryddig og rengjort stand. Med ryddig- og rengjort stand menes vask av gulv, vegger, vinduer, og tak i oppholdsrom, rengjøring av ildsteder, ventilator, m.v., samt rydding og rengjøring av loft, boder, kjeller, uthus og rydding av tomt. Kjøper aksepterer rengjøring ved signering av overtakelsesprotokoll.

- [4] Risikoen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunktet han kunne overtatt bruken.
- [5] 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.
- [6] Dersom partene ønsker å fravike overtakelsestidspunktet jfr. §7, må partene skriftlig bekrefte at oppgjør og overtakelse endres til ny dato overfor både kjøpers finansieringskilde og megler.

§ 8

KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

- [1] 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.
- [2] Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.
- [3] Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den andre parts oppfyllelse av sine 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, jfr. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7.

§ 9

FORSIKRING

- [1] Eiendommen er fullverdiforsikret.
- [2] Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til og med overtakelsesdagen, jfr. § 7.
- [3] Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtakelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.
- [4] Kjøper er blitt tilbudt å tegne boligkjøperforsikring. Dersom kjøper har valgt å tegne en slik forsikring vil kostnad for dette fremgå av foregående oppgjørsoppstilling (§2 pkt 1.)

§ 10

DIVERSE – ANDRE AVTALER MELLOM PARTENE

- [1] Kjøper er gjort kjent med at Eiendommen er eierskifteforsikret. Videre er kjøper gjort kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Avhendingslovens § 3.10, og er innforstått med at selger har utarbeidet egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring. Kjøper erklærer herved å være kjent med denne.
- [2] Selger og Kjøper samtykker til at megler oversender kopi av signert kontrakt til forretningsfører dersom dette forlanges.

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

Følgende er spesielt avtalt vedrørende løsøre:

1. Inkl. hvitevarer.

2. _____
3. _____

Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

§ 11

BILAG

[1] Kjøper har fått seg forelagt følgende:

- Salgsoppgave
- Takst på eiendommen datert: 31.07.2017
- Grunnboksutskrift, à jour pr.: 03.07.2017
- Bekreftet utskrift av tinglyste erklæringer
- Informasjonsskriv til kjøper og selger av boligeiendom
- Kopi av selgers egenerklæringsskjema
- Opplysninger fra kommunen
- Midlertidig brukstillatelse
- Liste over løsøre og tilbehør
- Budjournal

[2] Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar beror hos megler.

Sted/dato: Nesttun,

Kjøper:

Selger:

.....
Meland Kommune
v/Erik Knag Johannesen

.....
Christian Helland
Julie Stormark