

Megler: Advokatfirmaet Hustvedt & Co AS, org.nr. 997795075
Oppdragsnr: 89-18-0005
Omsetningsnr: 89 180 007

KJØPEKONTRAKT FAST EIENDOM

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

Mellom

Gripsgård Eiendom orgnr. 911752336
Moldekleivmarka 69a
5918 Frekhaug
Mob: 48 03 82 27 E-post: gripbygg@start.no

heretter kalt selgeren, og

Meland Kommune orgnr. 951549770
Postboks 79
5906 Frekhaug
Mob: 95 21 50 09

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT/KJØPESUM

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom: Løypetona 4
Gnr. 23 Bnr. 528 Snr. 1 i Meland kommune med Eiet tomt, seksjonsbrøk 1/2, ideell andel 1/1,
heretter kalt **Eiendommen**
for en kjøpesum stor: Kr. 3 300 000, + omkostninger, heretter kalt **kjøpesummen**

Hjemmelshaver til eiendommen er: Gripsgård Eiendom

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


Sign kjøpere

Side 1 av 8


Sign selgere

§ 2

OPPSTILLING OMKOSTNINGER OG KJØPESUM

- [1] Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktssum	3 300 000,-
Dokumentavgift	20 620,-
Tingl.gebyr skjøte	525,-
Panteattest kjøper	172,-
Totalt kr.	3 321 317,-

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

Innbetalingsplan	Beløp
04.07.2018 Innbetaling innen overtagelse	3 321 317,-

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

- [2] Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 697,- for hver obligasjon 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 selger. 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
Weboppgjør AS
Boks 2454, Drottningsvik
5834 Bergen.
Tlf 55 50 85 90

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **15036193228, og merkes med: KID-kode 8918000528492.** 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.

Weboppgjør AS, org.nr 983570658 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 gjøres opp direkte mellom partene.
- [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:

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.

Partene er enige om at 30 dager anses som vesentlig mislighold.

Forsinket overlevering fra selger:

Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdsloven § 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] Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysing av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør som måtte følge herav er kjøpers ansvar jfr. pkt. 3.
- [5] Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør, eller deloppgjør, før:
- Kjøper har overtatt eiendommen, og oppgjørskontoret har mottatt signert overtakelsesprotokoll.
 - Skjøte og kjøpers evt. pantedokument(er) er tinglyst. Skjøte og evt. pantedokument(er) sendes til tinglysing først når overtakelsesprotokoll er mottatt av meglers oppgjørsavdeling.

Selger gjøres oppmerksom på at det kan ta inntil 10 virkedager fra ovennevnte forutsetninger er oppfylt, og til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Det beregnes rente til partene dersom rentebeløpet overstiger et ½ rettsgebyr (pt. kr. 565,-). Pga. varierende behandlingstid hos Statens Kartverk, vil det rundt enkelte datoer og sommerstid kunne ta noe lenger tid enn normalt før oppgjør kan foretas.

Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Det utbetales renter til selger på evt innbetalt forskudd og kjøpesum dersom rentebeløpet overstiger ½ rettsgebyr. Rentesatsen tilsvarer klientkontoens rentesats i banken.

Kjøper godskrives renter av innbetalinger frem til overtagelsestidspunktet dersom disse ikke er avtalte forskudd, deretter godskrives kjøper kun rente av restbeløpet frem til disse disponeres (betalingstidspunkt for dokumentavgift og andre omkostninger).

§ 4

HEFTELSE

- [1] Kjøper har fått seg forelagt ubekreftet utskrift av grunnboken datert 29.06.18 for eiendommen, og har gjort seg kjent med innholdet av denne.
- [2] Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av tinglyste erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Dersom kjøpers bank skal ha pant i den kjøpte eiendommen, vil **kjøpers bank få prioritet etter disse**. Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.
- [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 overtagelse og tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jfr. § 9). Selger garanterer videre at det ikke er kommet pålegg fra offentlige myndigheter som ikke er utført eller at det foreligger latente refusjonskrav vedr. eiendommen.
- [4] 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] Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommen grunnboksblad:

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter.

Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 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).
- [2] Selger har utstedt / forplikter seg til å utstede et pantedokument med urådighetserklæring pålydende salgssummen + en sikkerhetsmargin til Advokatfirmaet Hustvedt & Co AS, som vil foreta / har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet.
- [3] Meglers oppgjørsavdeling vil vederlagsfritt besørge denne slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.
- [4] All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglers oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

§ 6

TILBEHØR

- [1] Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.
- [2] Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.
- [3] Spesielle avtaler angående tilbehør :
Det er ikke tilbehør som skal overtas, med unntak av hvitevarer som er integrerte.

§ 7

SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT / KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

- [1] Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til.
- [2] 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.
- [3] Selger har før kjøper la inn bud på eiendommen, bestilt tilstandsrapport / boligsalgsrapport, utferdiget av takstmann og datert .
Kjøper har lest rapporten, og er oppmerksom på at feil, eller indikasjoner på feil som er påpekt i rapporten, ikke senere kan påberopes som mangler etter avhendingsloven.

§ 8

FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

- [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 mangler, fravikes til ugunst for kjøper.
- [2] Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfelle:
 - 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.
 - 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.
 - Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.
 - Når eiendommens tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren.

§ 9

OVERTAKELSE

- [1] Eiendommen overtas av kjøper den **06.07.2018 kl. 15:00** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.
- [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 eventuelle loft, boder, kjeller, uthus og rydding av tomt (evt. fellesarealer hvis fellestomt). 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 endre overtakelsestidspunktet, må partene skriftlig bekrefte at oppgjør og overtakelse endres til ny dato overfor både kjøpers finansieringskilde og megler.

§ 10

KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

- [1] Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving 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. Oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig forsinket når oppgjør, uansett grunn, er forsinket over 30 – tretti – dager etter forfallsdato iht. §§ 3 & 9. Selger har deretter rett til å heve kontrakten og selge eiendommen til en annen kjøper. Kjøper garanterer i så tilfelle å holde selger skadesløs for ethvert tap dette måtte påføre selger.
- [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.

§ 11

FORSIKRING

- [1] Eiendommen er fullverdiforsikret i.
- [2] Selger er forpliktet til å holde Eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen, jfr. § 9. Kjøper er selv ansvarlig for å holde eiendommen forsikret fra og med overtakelsesdagen.
- [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.

§ 12

BOLIGSELGERFORSIKRING/BOLIGKJØPEFORSIKRING

- [1] Kjøper er gjort oppmerksom på at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salg av eiendommen, da selger er firma og ikke kan opprette slik forsikring.

§ 13

VEDLEGG

[1] Kjøper har fått seg forelagt følgende:

- Salgsoppgave
- Takst / Boligsalgsrapport
- Grunnboksutskrift, à jour pr.: 29.06.18
- Instruks om oppgjør

[2] Denne kontrakt er utferdiget i 4 - fire - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler.

Sted/dato: , 04.07.2018

Kjøper:



MELAND KOMMUNE
Rådmann

Meland Kommune

Selger:



Gripsgård Eiendom