

KJØPEKONTRAKT

Navn: Kjell Steintveit's dødsbo Fødselsdato: 26.11.1944
Adresse: v/ Stig-Arne Steintveit, Lystadgrenda 46
2100 Skarnes og
Anne Beate Steintveit, Nordre Nesjavegen
80, 5108 Hordvik
Tlf: 406 15 199 (Anne Beate)

Heretter kalt selger, og

Navn: Renate Nordvik Fødselsdato: 06.06.1996
Adresse: Fjordgata 2 4790 Lillesand
Tlf: 917 91 326

Heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.

1. KJØPESUM/BETALING

Selger selger herved til kjøper sin eiendom:

Bygdavegen 151, gnr. 20, bnr. 1, i Samnanger kommune

for en kjøpesum stor:

Kr 2 450 000,- -Kroner *tomillionerfirehundreogfemtitusenkroner**

Hele kjøpesummen inkl. omkostninger innbetales innen overtagelsesdagen, jfr. pkt. 3 og 9.

REN

ES ABS

2. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale offentlige avgifter. Disse omkostninger betales uoppfordret til megler samtidig med sluttoppgjøret. Omkostningene utgjør:

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kr 2 450 000,-	Kr.61 250
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr. 585
Tinglysningsgebyr 1 stk. pantedokument	Kr. 585

Kr.62.420,-

Hertil kommer tinglysningsgebyr med kr. 731,- for ytterligere hvert pantedokument kjøper skal tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån og behandlingsgebyr for konsesjon med inntil kr.5.000,- som faktureres direkte fra kommunen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler. Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert klientkonto nummer **3625 07 64000, KID: 1220002628**. Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostningene er betalt på meglers kontor eller inkommet på klientkonto innen oppgjør dato.

Oppgjørsavdelingen kan nåes på følgende adresse: Eiendomsmegler Vest AS, Oppgjørsavd. , Pb. 7999, 5020 Bergen. Tlf: 05560. Epost: oppgjor@emvest.no. Organisasjonsnummer: 940 434 254. Ved kontakt ref. til saksnr.: 12200026

Oppdragsgiver gir herved megler fullmakt til å trekke hele sitt tilgodehavende, samt utlegg, direkte fra innbetalt kjøpesum fra kjøper.

Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dato kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Dersom kjøpesummen og omkostningene ikke er innbetalt til megler pr. overtagelsesdato, eller kjøpers pantedokument ikke er mottatt hos megler i rett tid, svarer kjøper renter på hele kjøpesummen. Det gjøres oppmerksom på at dette er en fravikelse av forsinkelsesrentelovens bestemmelser. Rentesatsen er den til enhver tid gjeldende rente ifølge lov om forsinkelsesrente av 17 des. 1976. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 9.

Dersom selger pr. overtakelsesdato ikke kan stille eiendommen til kjøpers disposisjon, og kjøper har innbetalt fullt oppgjør, aksepterer selger å dekke rentetapet med den til enhver tid gjeldende rente, ifølge lov om forsinkelsesrente av 17 des. 1976. p.a. fra overtakelsesdato til overtakelse finner sted.

Selger er innforstått med at megler trenger en rimelig ekspedisjonstid før beløp som er innbetalt av kjøper kan utbetales til selger eller nyttes til innfrielse av selgers lån. Normal ekspedisjonstid vil si ca. 15 virkedager etter at overtagelsesprotokollen er mottatt. Oppgjør vil bli foretatt mot tinglyst og konferert hjemmelsovergang/mot tinglyst sikringsobligasjon.

Megler er ikke ansvarlig for forsinkelser med oppgjøret som skyldes lang ekspedisjonstid hos tinglysmyndighetene.

SOP ABS

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter avregnes direkte mellom partene.

4. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken datert 30.04.2020. og har gjort seg kjent med denne.

Selger garanterer at eiendommen vil bli levert fri for andre pengeheftelser enn nevnt i salgsoppgave. Heftelser som ikke overtas av kjøper, skal slettes for selgers regning. Alle tinglyste dokumenter/erklæringer blir ikke slettet

Selger garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger utover det som grunnboken viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt. Videre garanterer selger at alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller som vil forfalle før overtakelsen er betalt/vil bli betalt.

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

5. TINGLYSNING

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing skjer når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkl. omkostningene.

Ved kontraktens underskrift utsteder selger en sikringsobligasjon til megler som lyder på hele kjøpesummen. Obligasjonen inneholder også en urådighetserklæring. Obligasjonen tinglyses av megler for selgers regning straks kontrakten er undertegnet.

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

All tinglysing av dokumenter i forbindelse med handelen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet stand.

Skjøtet kan ikke tinglyses før kjøper har fått konsesjon til å overta Eiendommen.

6. TILBEHØR

Kjøperen har besiktiget tilbehøret og overtar dette i samme stand som det var ved besiktigelsen.

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

SS
ABS

7. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT

Eiendommen selges som den er med begrenset reklamasjonsrett, jfr. lov om avhending av fast eiendom §§ 3-9 flg.

Eiendommen har mangel dersom kjøper ikke får opplysning 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 innvirkning på avtalen at opplysning ikke ble gitt.

Eiendommen har mangel dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysning som selger har gitt kjøperen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning 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 innvirkning på avtalen, og opplysningene ikke i tide er rettet på en tydelig måte.

Eiendommen har mangel når selgeren har gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, eller ikke er blitt rettet i tide.

Eiendommen har mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Selger har plikt til å opplyse kjøper om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner til eller måtte kjenne til. Fortielse av slik kjennskap kan medføre erstatningsansvar, prisavslag eller heving av kjøpet. Kjøper er forelagt rapport fra takstmann, datert. Selger er ikke kjent med muntlige eller skriftlige private eller offentlige avtaler/pålegg som berører eiendommen, utover det som fremgår av salgs- og eiendomsdokumentene. Kjøper er særskilt gjort oppmerksom på at eiendommen selges fra dødsbo og at arvingene har svært begrenset kjennskap til eiendommen og standard på bygningene.

8. KJØPERS UNDERSØKESPLIKT

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Har kjøper før avtalen ble inngått, undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger om å foreta en undersøkelse, kan kjøper heller ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde ha blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selger har vært grovt uaktksom, uærlig, eller forøvrig handlet i strid med god tro.

Kjøper er kjent med planforholdene for området.

Partene gjøres oppmerksom på at selgers opplysningsplikt generelt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Kjøpers undersøkelsesplikt innskrenker ikke den opplysningsplikt selger har etter pkt. 7.

21/11
Sg ABS

9. OVERTAKELSE

Kjøperen har besiktiget eiendommen og overtar denne i samme stand som den var ved besiktigelsen, jfr. § 3-9 i Lov om avhending av fast eiendom av 03.07.1992 nr. 93.

Risikoen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

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 hendelse som selger ikke svarer for.

Eiendommen overtas av kjøperen senest 2 måned etter at endelig konsesjonsvedtak er truffet, jfr. pkt. 1, med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og mottar eventuelle inntekter.

Eiendommen overtas i den stand den er uten at selger foretar ytterligere rydding, rengjøring eller klargjøring enn evt å fjerne eiendeler og løsøre gjenstander som de ønsker å beholde.

Eventuell uenighet om rengjøring må avklares direkte mellom partene da meglere ikke har anledning til å holde tilbake beløp i en slik forbindelse.

Eiendommen overtas av kjøperen så snart som mulig og senest

3 uker etter at endelig konsesjonsvedtak er truffet, jfr. pkt. 1, med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og mottar eventuelle inntekter.

10. FORSIKRING

Selger forplikter seg til å holde eiendommen med bygninger og skog er fullverdiforsikret fram til og med overtakelsen.

Kjøper forplikter seg til å tegne ny forsikring fra og med overtakelsesdagen.

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.

Selger har tegnet Eierskifteforsikring: JA NEI

Kjøper har tegnet Boligkjøperforsikring: JA NEI

SB
ABS

REN

11. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD - REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

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 melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. Avhendingsloven § 4-19 og § 5-7.

12. ODEL OG KONSESJON

Eiendommen har ikke odel fordi arealkravet ikke er oppfylt.

Kjøper har selv valgt å påta seg utfylling og innsending av konsesjonssøknaden til Samnanger kommune. Selgeren har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1, men det skal etter gjeldende rundskriv normalt ikke foretas priskontroll for bebygget landbrukseiendom når salgssummen er lavere enn kr.3.500.000,-.

Dersom den situasjonen likevel skulle oppstå at kommunen vil gjennomføre priskontroll og endre den avtalte prisen, er grunnlaget for denne avtalen falt bort og selgeren kan fritt velge om de vil oppheve avtalen uten økonomaisk ansvar overfor kjøper.

Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser herunder § 9 første ledd nr. 2- 5 eller § 9 andre til fjerde ledd.

Hvis den situasjon skulle oppstå at kjøper ikke får konsesjon begrunnet i de forhold som er vist til i konsesjonslovens øvrige bestemmelser herunder § 9 første ledd nr. 2-5 eller § 9 andre til fjerde ledd, skal oppgjøret til selger foreligge som avtalt i § 1, men da 2 måneder fra endelig avslagsvedtak er truffet. Nødvendig sikkerhet for kjøpesum må i et slikt tilfelle opprettes som tredjemannspant i eiendommen, og selger forplikter seg til å undertegne på pantedokument for tredjemannspant, dersom partene ikke innen 2 uker fra endelig konsesjonsavslag blir enige om annen sikkerhet.

85

ABS

13. BILAG

Kjøper har fått forelagt følgende vedlegg:

-
- Rapport fra takstmann Helge Fjellro datert 21.04.2020
- Utskrift av grunnboken datert 30.04.2020
-

Avtalen om kjøp er inngått mellom partene direkte, og megler skal kun bistå med å utarbeide kontrakt basert på partenes avtale, foreta tinglysing og gjennomføre oppgjør i tråd med partenes avtale. Megler har ikke vurdert eiendommens verdi, og både kjøper og kjøpers långivere oppfordres til selv å undersøke hvorvidt den avtalte kjøpesummen reflekterer eiendommens verdi. Megler har ikke noe erstatningsrettslig ansvar overfor kjøper eller kjøpers långivere for eventuelt økonomisk tap som følge av eventuelt avvik mellom den avtalte kjøpesummen og eiendommens reelle verdi. Det foreligger landbrukstakst på eiendommen som kjøper har mottatt og læst.

Eiendomsmegler har ikke fortatt slike undersøkelser som er vanlige og lovpålagt å forta ved ordinære salgsoppdrag, mne var på befaring på eiendommen 06.09.2019.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og et eksemplar beholdes av megler.

ARNA/BERGEN, den 06/5-20

ARNA/BERGEN, den 06.05.20

Sks A Skild
Anne Beate Steintveit

Kjell Steintveit's dødsbo
Selger

Renate Nordvik

Renate Nordvik
Kjøper

