

## KJØPEKONTRAKT

Navn: Morten Tveit Fødselsdato: 11.06.1966  
Adresse: Reikeråsvegen, 69 5913 Eikangervåg  
Tlf: 909 40 685

Navn: Merethe Vindenes Fødselsdato: 27.05.1966  
Adresse: Reikeråsvegen 69 5913 Eikangervåg  
Tlf: 482 99 738

Heretter kalt selger, og

Navn: Helen Thoren Fødselsdato: 24.07.1984  
Adresse: Espehaugen 22 5258 Blomsterdalen  
Tlf: +4741128593

Navn: Bjørnar Myntevik Fødselsdato: 20.12.1984  
Adresse: Espehaugen 22 5258 Blomsterdalen  
Tlf: 951 72 721

Heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.

### 1. KJØPESUM/BETALING

Selger selger herved til kjøper sin eiendom:

**Reikeråsvegen 69, gnr. 24 bnr. 3 og 1/20 av gnr.24 bnr.13 i Alver kommune**

for en kjøpesum stor:

**Kr 4 500 000,- -Kroner \*\*\*firemillionerfemhundretusen kroner**

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

## 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 4 500 000,-	Kr.112.500
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr. 585
Tinglysningsgebyr 1 stk. pantedokument	Kr. 585

Boligkjøperforsikring Södeberg & Partners Kr. 13 100

Kr.126 770
------------

I tillegg 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: 1222003624**. Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostningene er betalt på meglers kontor eller innkommet på klientkonto innen oppgjørsdato.

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.: 12220036

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 forlange 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 blir utbetalt til selger når skjøtet til kjøper er tinglyst.

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

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

## 4. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken datert 31.05.2022. og har gjort seg kjent med denne.

Selger garanterer at eiendommen vil bli levert fri pengeheftelser. Pengeheftelser som ikke overtas av kjøper, skal slettes for selgers regning. Heftelser/serivtutter/tinglyste dokumenter som er nevnt i salgsoppgaven følger eiendommen ved salg.

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

## **7. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT**

Selgers mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dette innebærer i hovedtrekk at:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1.

Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøperens vurdering, anses som en del av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

I den grad det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6. Som eksempler nevnes:

- Eiendommen har en mangel dersom den ikke svarer til det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand, jf. avhendingsloven § 3-2 (1).
- Eiendommen har en mangel dersom den ikke passer til et særlig formål som selgeren var eller måtte være kjent med da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke når forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap eller vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det., jf. avhendingsloven § 3-2 (2).
- Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for eiendommen da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke dersom forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap og vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det, jf. avhendingsloven § 3-2 (3).
- Eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).
- Eiendommen har en mangel dersom bygninger på eiendommen har mindre areal enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, og dersom avviket er større enn to prosent og utgjør minst én kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Eiendommen har også en mangel dersom 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. avhendingsloven § 3-7.

Det samme gjelder dersom selger har gitt uriktige opplysninger om 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. avhendingsloven § 3-8.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) første setning. Kjøper regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av tilstandsrapport som er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingsloven, eller av andre salgsdokumenter som kjøperen er gitt mulighet til å sette seg inn i, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) andre setning.

Dersom kjøperen før avtalen ble inngått har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge en oppfordring om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som en mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen, jf. avhendingsloven § 3-10 (2). Kjøper er oppfordret til å undersøke eiendommen før avtaleinngåelse.

Bestemmelsene i avhendingsloven § 3-10 (1) og (2) innskrenker ikke selgers opplysningsplikt etter § 3-7.

Kjøper er kjent med at selger har søkt om grensejustering for ca 450 kvm som tilføres gnr.24 bnr.153 i samsvar med vedlagt kart. Dersom arealoverføring ikke godkjennes av offentlige myndigheter er partene enige om at selgerne og fremtidige eiere av gnr.24 bnr.153 kan disponere det nevnte arealet vederlagsfritt.

Kjøper er også kjent med at eier har stilt et område ved Trekanten lekepark til disposisjon for bygdelaget slik fremlagt avtale viser.

## **8. KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

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 uaktsom, 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.

Kjøperen må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr. 10 000,-, om ikke annet er sagt i loven, jf. avhendingsloven § 3-1 (4). Dette gjelder likevel ikke for avtaler der en bygning er solgt som ny, jf. avhendingsloven § 3-1 (4) andre setning. Partene er innforstått med at beløpet ikke har betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel, men at kr. 10 000,- er kjøpers egenrisiko/egenandel som kommer til fradrag i utmålingen av prisavslag eller erstatning dersom selger er ansvarlig for mangler.

At en mangel medfører et tap eller en kostnad som er lavere enn kjøpers egenrisiko/egenandel innebærer imidlertid ingen unntak fra plikten til å reklamere innen rimelig tid.

Reklamasjon vedrørende eventuelle mangler skal rettes direkte til selger, eventuelt til det forsikringsselskapet hvor selger har tegnet boligselgerforsikring.

## 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.

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

Våningshus/kårbolig leveres i ryddig og rengjort stand (husvask) uten leieforhold av noen art. Uthusene leveres i ryddet stand.

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

Eiendommen overtas av kjøperen **01.10.2022 kl.10.00** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Skjøtet kan ikke tinglyses før konsesjon er gitt.

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

Eiendommen overtas slik den er uten annen klargjøring, rydding eller rengjøring av driftsbygning og uthus enn at selger evt fjerner noen eiendeler/løsøre gjenstander som de ønsker å beholde. Driftstilbehør, verktøy, maskiner, m.m. følger ikke med i salget. Partene inngår om ønskelig egne avtale om dette.

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

## 10. FORSIKRING

Selger forplikter seg til å holde eiendommen med bygninger 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 Boligselgerforsikring: JA  NEI

Kjøper har tegnet Boligkjøperforsikring: JA  NEI

Boligselger- og boligkjøperforsikringen gjelder kun for bolighuset.

## 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. Eiendommen har størrelse til å være odelseiendom, men ikke odel ved dette salget fordi krav til eiertid ikke er oppfylt.

Selger har ansvar og risiko for at salgssummen godkjennes av kommunen, men har forbehold om at han kan trekke salget dersom den salgssummen som er avtalt ikke blir godkjent og kan i et slikt tilfelle heve avtalen eller forhandle med kjøper om nye salgsvilkår. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av evt oppsigelse av avtalen fra selger.

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. Kjøpesummen utbetales i et slikt tilfelle til selger mot tinglyst urådighetssperre/sirkingsobligasjon i eiendommen.

### 13. BILAG

Kjøper har fått forelagt følgende vedlegg:

- Salgsoppgave som inneholder de i Lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73,
  - paragrafen 6-7, pålagte opplysninger
- Informasjonsskrivet ”viktig informasjon til kjøper og selger av boligeiendom”.
- Rapport fra takstmann Nesttun Taksering AS, datert 10.05.2022
- Utskrift av grunnboken datert 11.05.2022
- Tinglyste dokumenter, dagboknr:
  - 4180bestemmelse om vannrett, 5 elektriske kraftlinjer, 1441 bestemmelse om vannrett,
  - 1250 bestemmelse om vannrett, 959 bestemmelse om vannrett, 2932 bestemmelse om vei, 1978 bestemmelse om vannledning, 1977 bestemmelse om vannledning, 2563 erklæring/avtale, 444 utskifting, 303 erklæring/avtale, 418 bestemmelse om vei, 1703 erklæring/avtale, 2185 bestemmelse om gjerde/vei/registrering av grunn, 3002 bestemmelse om kloakkledning/vann, 2762 bestemmelse om gjerde/vannrett, 3151 bestemmelse om gjerde/vannrett, 3462 bestemmelse om gjerde/vei, 3461 bestemmelse om gjerde/vei, 3828 bestemmelse om gjerde/vei, 5006 bestemmelse om gjerde/vannrett, 5949 bestemmelse om vei, 6668 bestemmelse om adkomstrett, 5968 erklæring/avtale, 399851 bestemmelse om vann/kloakk/vei, 4615 jordskifte, 4735 bestemmelse om vannrett, 3685 bestemmelse om gjerde/vei, 983 bestemmelse om gjerde/vei, 1426 bestemmelse om vei, 6140 bestemmelse om vann/kloakkledning, 2182 bestemmelse om gjerde/vannrett, 640937 erklæring/avtale, 800552 bestemmelse ifølge skjøte, 460793 bestemmelse om adkomstrett, 500 bestemmelse om gjerde/vannrett, 985 bestemmelse om gjerde/vei
- Svarbrev fra Alver kommune med følgende dokumenter: matrikkelkart, utskrift fra grunnboken, matrikkelutskrift, renovasjonsgebyr, restanser og legalpant, kommunale avgifter og eiendomsskatt, tilknytning til vei, vann og avløp, kart, plankart, planopplysninger, søknad om utslipp av sanitært og kommunalt avløpsvann, klage på avslag om fradeling av boligtomt, utslippstillatelse, serviceavtale, tillatelse til utslipp for ny boligtomt, forespørsel om forhåndskonferanse, referat fra forhåndskonferanse, dispensasjon, tegninger, svar på søknad om avkjørsel, søknad om avkjørsel, møteinnkalling forhåndskonferanse, vedkommende forespørsel om forhåndskonferanse, foreløpig tilbakemelding på forespørsel om forhåndskorrespondanse, søknad om ferdigattest, gjennomføringsplan, samsvarserklæringer, dispensasjon og tillatelse til etablering av vannledning, uttalelse til dispensasjon fra kommuneplan, oversending av søknad om dispensasjon vannledning, søknad om dispensasjon om supplering av søknad om tillatelse til tiltak, ferdigattest vannledning datert 24.01.2018, svarbrev ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, plantegning hovedvannledning, dispensasjonssak til uttalelse for vannledning, lengdeprofil, foreløpig svar for trang til tilleggsdokumentasjon, søknad om tillatelse til tiltak i ett-trinn, tegninger, erklæring om ansvarsrett, forelegging av frittstående nettstasjon, skisse sinett, forelegging ny frittstående nettstasjon, gårdskart
- Energiattest
- Ligningsverdi
- Egenerklæring fra selger, datert 13.06.2022
- Avtale med Kløvheim bygdelaag om bruk av areal ved Trekanten aktivitetspark
- Kartutsnitt for arealoverføring til gnr.24 bnr.153

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

-----  
Morten Tveit  
Selger

Fammestad, den 17.08.2022

-----  
Merethe Vindenes  
Selger

-----  
Helen Thoren  
Kjøper

Blomsterdalen, den 17.08.2022

-----  
Bjørnar Myntevik  
Kjøper





## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Myntevik, Bjørnar	20.12.1984	BANKID	18.08.2022 16:03
Thoren, Helen Margareta Christina	24.07.1984	BANKID	17.08.2022 13:39
Tveit, Morten	11.06.1966	BANKID	18.08.2022 12:43
Vindenes, Merethe	27.05.1966	BANKID_MOBILE	17.08.2022 13:41



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autensitet.