

**LINDÅS KOMMUNE**  
**KJØPEKONTRAKT FOR SELVEIET BOLIG**

Oppdrag: 72016101  
Formidling: 72016098

16. 12. 2016

**Mellom: Lindås Kommune**

Født: 935 084 733

Adresse: Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

Tel (m:) 48 36 35 08

heretter kalt **selger**, og

**Kenneth Hodneland**  
**Trine Pedersen Hodneland**

Født: 09/03-1974

Født: 12/06-1973

Adresse: Vabøvegen 166  
5955 LINDÅS

Tel (m:) 95 28 48 15

heretter kalt **kjøper**,

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

### 1. SALGSOBJEKT/KJØPESUM

Selger forplikter seg herved til å overdra til kjøper sin eiendom:  
Vabøvegen 50, 5955 LINDÅS, gnr. 100, bnr. 13 i Lindås kommune,  
for en kjøpesum stor: kr 780000,- kroner \*\*\*sjuhundreåttitusen00/100  
heretter kalt kjøpesummen som gjøres opp innen overtagelse jfr. pkt 3 og 8.

Det er en forutsetning for denne handelen at forkjøpsrett ikke blir benyttet. Dersom forkjøpsrett blir benyttet er hver av partene fri fra sine forpliktelser etter kjøpekontrakten, og hver av partene bærer sine eventuelle kostnader i forbindelse med saken

### 2. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper uoppfordret betale følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret.

2.1 Dokumentavgift på skjøte til Staten (2,5%):	kr	19500,-
2.2 Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten:	kr	525,-
2.3 Tinglysingsgebyr for pantedokument (pr. stk.)	kr	525,-
2.4 Attestgebyr for pantedokument	kr	172,-
Til sammen	kr	<u>20722,-</u>

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

*Asmel Aa. Bjørnes*  
selger

*TRH*  
kjøper  
*UH*

### 3. OPPGJØR

Oppgjøret foretas av DNB Meglerservice AS, Pb 1600 Sentrum, 0021 Oslo. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til Meglerservice. Kopi av alle innbetalinger skal fakses til nr 22 00 88 66 slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt.

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 punkt om oppgjør og avtalt sikkerhet for partenes rettslige posisjoner frem til det er oppnådd rettsvern.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto nr. 5010.07.48190. Innbetales med KID 27201610120019 innen dato for overtagelse, se punkt 8.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtagelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved forsinkelse med innbetaling av kjøpesummen og omkostningene som utgjør vesentlig mislighold, kan selger heve kjøpet, jf. avhendingslova § 5-3 jf. § 5-1.

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 pantdokumenter for finansiering av kjøpet. Blir overtagelse og oppgjør forsinket som følge av manglende medvirkning fra kjøper knyttet til slike forhold, kan dette også anses som vesentlig mislighold.

Fordeling av eiendommens driftskostnader og eventuelle inntekter per overtagelsesdato foretas direkte mellom kjøper og selger.

Den som eier innestående på klientkonto godskrives også rentene. Omkostninger som er innbetalt i henhold til denne kontrakt 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.

Før oppgjør med selger finner sted, forplikter selger seg til å returnere oppgjørsinstruks i utfylt og undertegnet stand til megler.

Overtagelsesprotokoll i undertegnet stand skal sendes megler snarest mulig etter overtagelsen.

### 4. HEFTELSE

En bekreftet utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Pengeheftelser: Eiendommen overdras fri for pengeheftelser

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppgjøret.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før skjøtet er tinglyst. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsinstruks og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Asmid Aci. Bjelens  
selger

TPA  
kjøper  
v. 4

## 5. TINGLYSING OG SIKKERHET

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. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,
2. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen,
3. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst,
4. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
5. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

Forutsetningene nr. 4 og 5 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 5 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 1 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen/omkostningene er innbetalt.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. 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 i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Hjemmelshaver til eiendommen er navn Lindås Kommune foretaksnr. 935 084 733

Selger har utstedt et pantedokument – en sikringsobligasjon – til megler pålydende et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses av megler for selgers regning. Eiendomsmeglingsforetaket står som panthaver. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand.

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. TILBEHØR

Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen hvis ikke annet fremkommer av salgsvilkårene/salgsoppgaven. Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen/visning uten ytterligere utvask eller tømning. Eiendommen overtas med inventar og løsøre foruten kanoer som var på eiendommen ved visning. Kanoene er Speiderens eiendom og skal være fjernet fra eiendommen innen overtagelse.

Asmund Ar. Bjørnås  
selger

TR4  
kjøper  
K.H.

## 7. FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND SELGERS MANGELSANSVAR

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingslova § 3-9. Den har likevel mangel i følgende tilfeller:

- 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 kjøper 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.

## 8. OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av kjøper den 06.01.17 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Partene er enig om å møtes på eiendommen kl. 1200 for å gjennomføre overtagelsen og hvor man i fellesskap gjennomgår eiendommen. Kjøper skal straks meddele selger dersom kjøper ikke finner boligen ren- og ryddiggjort. I motsatt fall anses dette forhold for godtatt.

Før overtagelse kan finne sted må hele kjøpesummen og omkostninger være innbetalt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art. Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos vedkommende, har kjøper risikoen fra det tidspunktet kjøper kunne ha fått overta bruken.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

## 9. FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret. Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til og med overtagelsesdagen. Kjøper skal fra overtagelsen tegne egen forsikring.

Dersom eiendommen før overtagelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Ashild Aa. Bjørnøy  
selger

TRH  
kjøper  
K.H.

## 10. SPESIELLE FORHOLD, FORKJØPSRETT

Det er en forutsetning for denne handelen at forkjøpsrett ikke blir benyttet. Dersom forkjøpsrett blir benyttet er hver av partene fri fra sine forpliktelser etter kjøpekontrakten, og hver av partene bærer sine eventuelle kostnader i forbindelse med saken. Eiendommen selges som forevist med innventar og løsøre. Ytterligere utvask og rydding av fritidsbolig, nøst og uthus vil ikke bli foretatt. Båt og kanoer som vist på bilder i salgoppgave medfølger ikke.

## 11. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter:

- Salgsoppgave med vedlegg, datert 10.11.2016
- Energiattest datert 22.09.2016
- Utskrift av grunnboken datert 27.09.2016
- Tinglyst dokument dbnr. 2158 tgl. 13.06.1955, Skyldskifte, best. om gjerde, veg, grunn.
- Tinglyst dokument dbnr. 2159 tgl. 13.06.1955, forkjøpsrett / skjøte
- Standard kommunale opplysninger via "Infoland-pakke" m/bla. kartutsnitt med reguleringsplan
- Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse finnes ikke på eiendommen
- Viktig informasjon til kjøper og selger herunder liste over løsøre og tilbehør

## 12. BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har blitt forelagt tilbud om å kjøpe boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikringen er en rettshjelpsforsikring knyttet til kjøpet av denne boligen. Forsikringen innebærer at kjøper vil motta juridisk bistand ved feil eller mangel. Se salgsoppgaven og forsikringsvilkårene for priser og ytterligere informasjon.

- Jeg ønsker boligkjøperforsikring  
 Jeg ønsker ikke boligkjøperforsikring

Denne kontrakt er utferdiget i 4 - fire - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og to beror hos megler, DNB Eiendom Knarvik .

ISDALSTØ, 16.12.2016

ISDALSTØ, 16.12.2016

Som selger:

*Asmund Aarhus Byrnes*  
For Lindås Kommune *Ordfører*

Som kjøper:

*Kenneth Hodneland*  
Kenneth Hodneland

*Trine Pedersen Hodneland*  
Trine Pedersen Hodneland



*Asmund Aarhus Byrnes*  
selger

*Trine Pedersen Hodneland*  
kjøper