



PRIVATMEGLEREN

# Kjøpekontrakt Fast eiendom

Rambergsbrekka 16

74 180 065

**Oppdrag:** 74-18-0036 **formidlet av** PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen AS avd Jon Smørsgt 11 med omsetningsnummer 74 180 065

*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**

Osterøy Utvikling AS

Fødselsdato: orgnr. 970956433

Mob: 91 73 13 86

E-post: tobb@osteroyutvikling.no

**heretter kalt selgeren, og**

OSTERØY KOMMUNE

Fødselsdato: orgnr. 864338712

5282 Lonevåg

Mob: 91 18 72 97

E-post: post@osteroy.kommune.no

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

**§ 1 SALGSOBJEKT/KJØPESUM**

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom:

Rambergsbrekka 16, 5282 Lonevåg, Gnr. 14 Bnr. 314 i Osterøy kommune, m/Fellestomt, heretter kalt **eiendommen**

for en kjøpesum stor: Kr 4 000 000,- + omkostninger, heretter kalt **kjøpesummen**

som avgjøres på følgende måte: Fullt oppgjør må være innbetalt til meglers klientkonto senest to virkedager før overtagelsen finner sted.

Hjemmelshaver til eiendommen er: Osterøy Utvikling AS

**§ 2 OMKOSTNINGER**

- [1] I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger uoppfordret til PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen AS avd Jon Smørsgt 11 heretter kalt **megler** samtidig med sluttoppgjøret, jf. § 1.

| Kjøpesum og omkostninger                        | Beløp       |
|-------------------------------------------------|-------------|
| Kontrakt                                        | 4 000 000,- |
| Dokumentavgift                                  | 100 000,-   |
| Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg) | 2800,-      |
| Tingl.gebyr skjøte                              | 525,-       |
| Tingl.gebyr pantedokument                       | 525,-       |
| Pantattest kjøper                               | 172,-       |

|                          |                                                         |              |
|--------------------------|---------------------------------------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> | Totalt kr. (ekskludert HELP Boligkjøperforsikring)      | 4 101 222 ,- |
| <input type="checkbox"/> | Total kr. (inkludert HELP Boligkjøperforsikring)        | 4 101 222 ,- |
| <input type="checkbox"/> | Totalt kr. (inkludert HELP Boligkjøperforsikring Pluss) | 4 104 022 ,- |

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

- [2] Hertil kommer tinglysningsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 729,50-, 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 selger. Beløpet forfalt til betaling ved avtaleinngåelsen. Meglers krav på provisjon vil blir fakturert selger direkte fra megler. Dersom selger har inngått avtale om finansiering av vederlaget med Nordea Finans gir selger fullmakt til at fakturaen finansieres gjennom denne avtalen. Megler gis uansett fullmakt til å innfri ev. lån i Nordea Finans eller å trekke meglers vederlag og utlegg fra selger i oppgjøret.

### § 3 OPPGJØR

- [1] Oppgjør mellom partene foretas av:  
983570658 WebOppgjør AS

WebOppgjør AS

Pb 2454, Drottningsvik, 5834 Bergen

Tlf.: 55 50 85 90 Fax: 55 50 85 99 / E-post: oppgjor@weboppgjor.no

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **64010677392**, og **merkes med: KID-kode 7418003626576**. Det presiseres at oppgjøret må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet med megler i god tid før oppgjør.

- [2] Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter gjøres opp direkte mellom partene.
- [3] Dersom den avtalte kjøpesummen og omkostninger ikke måtte være betalt til megler, eller at pantedokument fra kjøpers bank ikke er mottatt hos megler i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente på hele kjøpesummen, for tiden 8,50 % p.a. til selger. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i § 1. Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dag kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunktet for eventuell renteberegning mellom partene.
- [4] Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysning av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger og kjøpers ev. pantedokument er mottatt fra kjøpers bank. Eventuell forsinkelse med tinglysning og oppgjør som måtte følge herav er kjøpers ansvar, jfr. §. 10.
- [5] Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør eller deloppgjør før:
- Skjøtet og ev. pantedokumenter fra kjøpers bank er tinglyst.
  - Panteheftelser som ikke skal følge med eiendommen ved salg, er slettet.
  - Kjøper har overtatt eiendommen, og megler i den forbindelse har mottatt signert overtakelsesprotokoll.

R.T.

Selger gjøres oppmerksom på at oppgjøret tar noen dager (ca. 2 uker) fra overtakelsesprotokoll er megler i hende, til dokumenter er tinglyst, og oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Det godtgjøres ev. rente på klientkonto til partene. Det godtgjøres dog ikke renter under ½ rettsgebyr, jfr. forskrift til Lov om Eiendomsmegling § 3-10, 3. ledd.

#### § 4 HEFTELSE

- [1] Kjøper har fått seg forelagt ubekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.
- [2] Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil 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 pantattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet 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 (jf. § 9).
- [4] Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt de lån som fremgår av bekreftet grunnbokkopi/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.
- [5] 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. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler eller meglers oppgjørsavdeling som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. § 2).
- [2] Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til WebOppgjør AS som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.
- [3] Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt kvittere sikringsobligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst.
- [4] All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglers oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand i god tid før overtagelse.



- [5] Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

## **§ 6 TILBEHØR**

- [1] Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.
- [2] Med eiendommen følger tilbehør som var på eiendommen ved besiktigelsen og som etter lov, forskrift, annet offentlig vedtak, bransjenorm eller avtale mellom partene skal følge eiendommen ved salg.

## **§ 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.

## **§ 8 FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND**

- [1] Kjøper har besiktiget eiendommen. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9.

## **§ 9 OVERTAGELSE**

- [1] Eiendommen overtas av kjøper den **13.04.2018** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning av at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Eiendommen overtas uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Partenes bestemmer selv klokkeslett for signering av overtagelsesprotokoll på overtagelsesdagen.
- [2] Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer 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, mv., samt rydding og rengjøring av loft, boder, kjeller, uthus og rydding av tomt. Kjøper aksepterer rengjøring ved signering av overtagelsesprotokoll.
- [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 jf. pkt. 1, må partene skriftlig bekrefte at oppgjør og overtakelse endres til ny dato overfor både kjøpers finansieringskilde og megler.
- [7] Partene er bundet av signert overtagelsesprotokoll dersom den er signert av en representant fra hver.

## **§ 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 og 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, jf. avhendingsloven §§ 4-19 og 5-7.

## **§ 11 FORSIKRING**

- [1] Eiendommen er fullverdiforsikret av selger frem til overtagelse.
- [2] Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen, jf. § 9. Kjøper tegner selv forsikring fra denne dato.
- [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 DIVERSE**

- [1] Kjøper er gjort kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslovens § 3-10, og er innforstått med at selger har utarbeidet egenerklæringsskjema. Kjøper erklærer herved å være kjent med denne

HELP Boligkjøperforsikring:

Hvorvidt kjøper ønsker å tegne Boligkjøperforsikring fremgår av kjøpers avkrysning i denne kontrakts § 2 Omkostninger.

### § 13 VEDLEGG

- [1] Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg kjent med innholdet i disse:

- Salgsoppgave
- Vedlegg til salgsoppgave
- Verdi og lånetakst
- Kopi av selgers egenerklæringsskjema
- Budjournal

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

- [3] Kjøper og selger har fått seg forelagt kopi av budjournalen. Partene aksepterer at megler kan benytte objektets adresse, bilder, salgssum m.v. i senere markedsføring.

Sted/dato: *Lonevig 12.04.18*

Kjøper:

Selger:

*Syvild Gjermund.*  
OSTERØY KOMMUNE v/Rådmannen

*Rita Aud Tveiten*  
Osterøy Utvikling AS

