

KJØPEKONTRAKT

For salg der det er 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.

Oppdrag 39-20-0015 formidlet av Landkreditt Eiendom AS med omsetningsnummer 39-20-0016

Mellom: Varghiet Skoger AS

Org.nr.: 979 345 070

Adresse: Bråteveien 200, 2013 Skjetten

Telefon: Mobil: 41 60 03 25

heretter kalt selgeren, og

Lars Valdor

Født: 19.10.1987

Adresse: Nils Lykkes vei 100, 7150 Storfosna

Telefon: Mobil: 97 89 17 38

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale:

PKT. 1 EIENDOM/KJØPESUM

Selgeren forplikter seg herved til å overdra til kjøperen sin eiendom:

Vorphaugen Gård, Gnr. 170 Bnr. 1 i Indre fosen kommune, heretter kalt **eiendommen**

for en kjøpesum stor

Kr 5 500 000,- kronerfemmillionerfemhundredetusen00/100 i tillegg til omkostninger, heretter kalt **kjøpesummen**,

som innbetales på følgende måte:

Kontant innen overtagelse, jfr. pkt. 3 og 6	kr	5 500 000,-
Samlet kjøpesum	Kr	5 500 000,-

Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto innen overtagelsen finner sted.

PKT. 2 OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøperen betale følgende omkostninger uoppfordret til Landkreditt Eiendom AS, org. nr. 912 641 066, heretter kalt **megler** samtidig med sluttoppkjøret:

2.1	Dokumentavgift på skjøtet til Staten (2.5%)	Kr.	137 500,-
2.2	Tinglysningsgebyr for skjøte til Staten	Kr.	585,-
2.3	Pantattest kr. 199,50 pr. matrikkel	Kr.	199,50
2.4	Tinglysningsgebyr for pantedokument kr.585,-	1 stk Kr.	585,-
2.5	Boligkjøperforsikring Help (valgfritt)	Kr.	11 500,-
	Totale omkostninger	Kr.	150 369,50
	Kjøpesum	Kr.	5 500 000,-
	Total innbetaling til megler	Kr.	5 650 369,50

Sign. kjøper(e)

Side 1

Sign. selger(e)

LAV

Rel

For hvert pantedokument kjøperen må la tinglyse på denne eiendom i forbindelse med etablering av lån, ut over ovennevnte, betales et tinglysningsgebyr kr. 585,- pr dokument. Dersom det skal tinglyses pantedokument på vegne av kjøper skal det fra kjøper innbetales kr. 199,50 pr. matrikkel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningene betales uoppfordret til megler samtidig med sluttoppgjøret.

Meglers vederlag og utlegg betales av selger og forfaller til betaling ved avtaleinngåelse.

PKT. 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til klientkonto: **93653091611** med KID-kode **3920001528088**. **Det presiseres at oppgjøret må være innbetalt i god tid slik at dette kan disponeres ved overtakelse. Pantedokumenter og andre tinglysingsdokumenter må være mottatt hos megler i god tid før overtakelse.**

Pantedokumenter fra finansieringskilde og eventuelle andre tinglysingsdokumenter sendes til:

Landkreditt Eiendom AS

Pb 4021, Angelltrøa

7457 TRONDHEIM

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter gjøres opp direkte mellom partene pr. overtagelsesdato dersom ikke noe annet er avtalt.

For oppgjør med selger finner sted, forplikter han seg til å returnere oppgjørsskjema i utfylt stand til megleren.

Oppgjør mellom partene foretas når hjemmel til eiendommen er overført til kjøper. Selger gjøres oppmerksom på at det tar inntil 14 virkedager fra skjøtet på eiendommen er tinglyst, penger og alle nødvendige papirer er oppgjørsavdelingen i hende, og til oppgjør overfor selger foretas.

Det beregnes renter av det beløp som til enhver tid er innbetalt til meglers klientkonto. Renter som påløper frem til overtakelse tilfaller kjøper. Renter som påløper etter overtakelse tilfaller selger. Rentebeløp som ikke overstiger et ½ rettsgebyr (pt. kr. 586,-) til kjøper eller selger avregnes ikke.

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

Selgeren har rett til å heve kontrakten dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt. Dersom selger hever kontrakten på grunn av kjøpers vesentlige mislighold samtykker kjøper i at det beløp som er innbetalt til meglers klientkonto ikke kan kreves tilbakeført til kjøper. For megler kan foreta utbetaling av disse pengene må det enten foreligge samtykke fra både kjøper og selger eller en rettskraftig avgjørelse som avgjør hvem pengene skal tilfalle.

PKT. 4 HEFTELSE

Kjøperen har fått seg forelagt ubekreftet utskrift av grunnboken for denne eiendom, datert 06.10.2020 og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for panteheftelser, med mindre annet er avtalt. Panteheftelser som ikke overtas av kjøperen, skal slettes for selgers regning. Servitutter, erklæringer, rettigheter og andre avtaler som fremgår av grunnboken følger eiendommen og videreføres til kjøper. Eventuell legalpant skal slettes for selgers regning. Kjøpers bank vil få tinglyst rettsvern og prioritet etter tinglysningsdato.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer panteheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler

Sign. kjøper(e)

LAU

Side 2

Sign. selger(e)

del

dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. for avtalt overtakelse som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selgeren gir herved Landkreditt Eiendom AS - Trøndelag ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av utskrift fra grunnboken / oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

PKT. 5 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos megler som foretar tinglysning når kjøperen har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jfr. pkt. 2) og megler har mottatt konsesjonsvedtaket i original.

Selgeren har utstedt et pantedokument med urådighet til Landkreditt Eiendom - Trøndelag pålydende kr. 7.300.000,-. Pantedokumentet er tinglyst på eiendommen av megleren for selgers regning. Megler skal vederlagsfritt kvittere pantedokumentet til avlysning og besørge dette slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet.

ALL ANNEN TINGLYSNING AV DOKUMENTER PÅ EIENDOMMEN SKAL FORETAS AV LANDKREDITT EIENDOM - TRONDELAG. DOKUMENTER SOM SKAL TINGLYSES, MÅ SNAREST OVERLEVERES MEGLEREN I UNDERTEGNET OG TINGLYSNINGSKLAR STAND.

PKT. 6 SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selgeren har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til.

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.

PKT. 7 FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendingsloven § 3-9. Bestemmelsen her innebærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper. Partenes plikter etter kontraktens punkt 6 gjelder uinnskrenket.

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 opplysningen 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.

Sign. kjøper(e)

LAV

Side 3

Sign. selger(e)



PKT. 8 OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av kjøperen den **29.12.2020** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser og konsesjon er innvilget og klagefrist er utlopt jf. punkt 12 i kontrakten.

Eiendommen overtas slik den fremstår ved visning. Boligene overtas ryddet og rengjort. Øvrige bygninger og utearealer overtas som det fremstod ved visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

Risikoen går over på kjøperen 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.

Partene er enige om at begge sammen skal møte og gjennomgå eiendommen på overtakelsesdagen. Det skal utarbeides en protokoll fra befaringen der eventuelle feil og mangler noteres samt tidspunktet for overtakelsen. Selger skal straks overlevere megler kopi av overtakelsesprotokollen.

Kjøperen svarer fra overtakelsesdagen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

PKT. 9 MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selger ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøper 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 kjøper 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 kjøper. Oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig forsinket når oppgjøret, uansett grunn, er forsinket over 30 – tretti – dager etter overtakelsesdato, jf. pkt. 8. 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.

Ved forsinket betaling kan selger kreve at kjøper betaler den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Selger kan også kreve forsinkelsesrenter for mottatt beløp som ikke kan disponeres til fordel for selger. Pålopte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtagelse/forfall til betaling finner sted. Pr. i dag er forsinkelsesrenten 8% pa. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt for også eventuelle pålopte forsinkelsesrenter er innbetalt. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 8.

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, dog senest 5 år etter overtakelsestidspunkt.

PKT. 10 FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde våningshuset på eiendommen fullverdiforsikret frem til overtagelsesdagen, jf. pkt. 8. Øvrige bygninger på eiendommen har kun forsterisikodekning (forsikret for en på forhånd fastsatt sum). Selger er forpliktet til å fremlegge gjeldende forsikringsavtaler på eiendommen dersom kjøper ønsker dette.

Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen for overtagelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Sign. kjøper(e)



Side 4

Sign. selger(e)



PKT. 11 VEDLEGG

Kjøperen har fått seg forelagt og akseptert følgende vedlegg:

- Salgsprospekt, datert 24.09.2020
- Verditakst for landbrukseiendom, datert 23.03.2019
- Gårdskart (Nibio) målestokk 1:25000, datert 27.02.2019
- Egenerklæringsskjema fra selger, ikke datert
- Geoteknisk vurdering - Rapport fra Multiconsult, sist revidert 04.07.2011
- Byggesak, tillatelse til rehabilitering av skorstein, datert 22.09.2016
- Ferdigattest, datert 31.10.2016
- Tilstandsrapport (Ny-/gammelstua, låve/fjos og butikken) utarbeidet av Norges Vel, datert 12.02.2018
- Allskog - Ressursoversikt med miljøregistreringer, utarbeidet 26.11.2017
- Andelsbrev Råk utmarkslag, ikke datert
- Vedtekter for Råk utmarkslag, datert 09.02.2005
- Planskisser over Gamle våningshuset og Nye våningshuset, ikke datert
- Matrikelutskrift, datert 27.02.2019
- Fstekontrakt, tinglyst 22.04.1983
- Fstekontrakt, tinglyst 11.12.1984
- Avtale mellom Varden Eiendom & Invest AS og Varghiet Skoger AS, datert 30.05.2018
- Grunnboksutskrift, datert 06.10.2020
- Reguleringsplan (kart og bestemmelser) for deler av Vorphaugen Gård, vedtatt 19.06.2012
- Utskrift av gammel grunnbok på eiendommen
- Jordleieavtale, datert 25.08.2017
- Jordleieavtale, datert 21.07.2017
- Kopi av tinglyste servitutter

PKT. 12 SPESIELLE VILKÅR/FORBEHOLD

Kjøper har tatt følgende forbehold i sitt kjøpetilbud:

«Forbehold om at kjøper får konsesjon av kommunen jfr. konsesjonsloven av 2003».

Konsesjonsbestemmelser

Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig iht Lov om konsesjon. Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon til avtalt pris og øvrige avtalte betingelser. Dersom kjøperen ikke får innvilget konsesjon har partene intet å kreve overfor hverandre. Partene er forpliktet til å undertegne Søknad om konsesjon samtidig med kontrakts underskrift. Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker, og betales av kjøper.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Sign. kjøper(e)



Side 5

Sign. selger(e)



Pkt. 13

Denne kontrakt er utferdiget i 4 - fire - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og 2 - to - beror hos megleren.

Sted/dato: Trondheim/09.10.20

Sted/dato: HELLEROD/16/10/2020

Som kjøper: 

Som selger: 

Lars Valdor

Varghiet Skoger AS

Som kjøper:

Som selger:

Roger E. Søren

Sign. kjøper(e)



Side 6

Sign. selger(e)

