

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 3920001 formidlet av Ketil Koppang - Landbruk og Næringsmegling AS med omsetningsnummer _____.

Mellom: Hans Henrik Horneman

F.nr: 28.08.1963

Adresse: 7100 Rissa

Telefon: Mobil: 91 36 17 30

heretter kalt selgeren, og

Gisle Håvard Bedin

F.nr: 04.12.1974

Adresse: Modalsveien 111

Telefon: Mobil: 48114412

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale:

PKT. 1 EIENDOM/KJØPESUM

Selgeren forplikter seg herved til å overdra til kjøperen sin eiendom p.t. under fradeling:

Agnetlia- Indre Fosen, Gnr. 90 Bnr. 10 i Indre fosen kommune, heretter kalt **eiendommen**

for en kjøpesum stor

Kr 4 000 000,- kroner fire millioner 00/100 i tillegg til omkostninger, heretter kalt **kjøpesummen**,

som innbetales på følgende måte:

1	Kontant ved kontrakts underskrift	kr	400 000,-
2	Kontant innen overtagelse, jfr. pkt. 3 og 6	kr	3 600 000,-
Samlet kjøpesum		Kr	4 000 000,-

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 Ketil Koppang - Landbruk og Næringsmegling AS, org. nr. 912 641 066, Kalnesveien 5, 1712 Grålum, heretter kalt **megler** samtidig med sluttoppgjøret:

2.1	Dokumentavgift på skjøtet til Staten (2,5%)	Kr.	100 000,-
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.525,-	1 stk Kr.	585,-
Totale omkostninger		Kr.	101 369,50
Kjøpesum		Kr.	4 000 000,-

Sign. kjøper(e)

Side 1

Sign. selger(e)

Gisle H. Bedin

Hans H. Horneman

Total innbetaling til megler

Kr. 4 101 369,50,-

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. Megleren gis rett til å få dekket sitt krav på vederlag og utlegg av første innbetaling fra kjøper, jfr. forskrift om eiendomsmegling § 6-5 (1) og Rundskriv fra Finanstilsynet nr. 7/2014 punkt 3.3.

PKT. 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til klientkonto: med KID-kode. **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:

Ketil Koppang landbruks- og næringsmegling AS
Kalnesveien 5
1712 Grålum

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

Før 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 av forskuddsbeløp/depositum tilfaller kjøper frem til overtagelse, alternativt inntil beløpet eventuelt kan disponeres i.h.h.t Rundskriv fra Finanstilsynet nr. 7/2014 punkt 3.3 3. ledd. Renter som påløper etter overtakelse tilfaller selger. Rentebeløp som ikke overstiger et ½ rettsgebyr til kjøper eller selger avregnes ikke.

Avtalt forskudd forutsettes innbetalt iht. pkt. 1. Avtalt forskuddsbeløp utbetales selger sammen med sluttoppgjøret.

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. Før 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.

Sign. kjøper(e)

Side 2

Sign. selger(e)

PKT. 4 HEFTELSE

Kjøperen har fått seg forelagt ubekreftet utskrift av grunnboken for denne eiendom, datert 12.02.2020 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 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 for overtagelsen.

Selgeren gir herved Koppang Landbruks- og Næringsmegling AS - Levanger 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.

Ved underskrift av denne kontrakt utsteder selgeren et pantedokument med urådighet til Koppang Landbruks- og Næringsmegling AS - Levanger som lyder på hele kjøpesummen. Pantedokumentet tinglyses av megleren for selgers regning straks kontrakten er undertegnet. 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 KOPPANG LANDBRUKS- OG NÆRINGSMEGLING AS - LEVANGER. 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.

Sign. kjøper(e)

Side 3

Sign. selger(e)

Carole H. Hedén

Has H. Høne

- 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.

PKT. 8 OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av kjøperen så snart partenes forbehold er avklart (ref. pkt 12) og matrikulering er gjennomført/tinglyst. Overtagelse estimeres til 2. el. 3. kvartal 2020, med mulighet for endring ut fra offentlig behandlingstid. Eiendommen overtas med alle rettigheter og forpliktelser, slik den har tilhørt selgeren, under forutsetning av at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Eiendommen overtas slik den fremstår ved visning, uten leieforhold av noen art. Hytta overtas uten videre rydding/rengjøring.

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, såfremt kjøper ønsker dette.

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. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtagelse/forfall til betaling finner sted. Pr. i dag er forsinkelsesrenten 8,50% pa. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt for også eventuelle påløpte 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.

Sign. kjøper(e)

Side 4

Sign. selger(e)

Gørh H. Nelson

Hos H. Ho

PKT. 10 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtagelsesdagen, jf. pkt. 8.

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.

PKT. 11 VEDLEGG

Kjøperen har fått seg forelagt og akseptert følgende vedlegg:

- Salgsprospekt, datert 21.09.18
- Landbrukstakst, datert 20.09.18
- Egenerklæringsskjema
- Grunnbokskrift datert 12.02.20
- Tinglyste servitutter på eiendommen

PKT. 12 SPESIELLE VILKÅR/FORBEHOLD

Konsesjonsbestemmelser

Det er konsesjonsplikt i henhold til konsesjonsloven og kjøper forplikter seg til å søke konsesjon snarest mulig etter kontraktsmøtet. Det er kjøpers risiko og kostnad å oppnå konsesjon, herunder plikter kjøper å påklage et eventuelt negativt konsesjonsvedtak. Dersom klagen ikke fører fram må kjøper forholde seg til de pålegg konsesjonsmyndighetene gir. Slike forhold gir ikke rett til prisavslag, avtalt kjøpesum må betales fullt ut til selger ved avtalt forfall uavhengig av konsesjonsvedtaket. Det gjøres oppmerksom på at et negativt konsesjonsvedtak kan innebære at eiendommen må avhendes til andre for en lavere pris. Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker, og betales av kjøper.

Odel

På eiendommen hviler det odel.

Dersom en odelsløsning fører til at løsningsstaksten blir høyere enn den avtalte kjøpesummen, skal beløpet deles likt mellom kjøper og selger etter denne kontrakt. Preskripsjonsfristen utløper 6 mnd. + 20 dager etter at skjøte på eiendommen er tinglyst.

Til sikkerhet for selgers ansvar dersom en odelsløsning fører til at løsningsstaksten blir lavere enn den avtalte kjøpesummen, deponeres 20% av kjøpesummen, kr 800 000,- hos megler i 6 mnd. og 20 dager regnet fra tinglysing av skjøtet. Beløpet settes på sperret konto. Rentene av det deponerte beløpet tilfaller selger. Alternativt kan selger stille en bankgaranti på tilsvarende beløp for en tilsvarende periode. Kostnadene forbundet med garantien dekkes av selger.

Forbehold fra selger

Selger tar forbehold fra sin side, om at myndighetene godkjenner fradeling av Agnetlia, gnr 90, bnr. 10 i Rissa kommune. Selger er ansvarlig for å igangsette fradelingsprosess umiddelbart etter signering av kjøpekontrakt, samt følge opp prosessen mot lokale myndigheter. Kostnader forbundet med fradeling dekkes av selger.

Forbehold fra kjøper

Kjøper har som en betingelse for kjøpet, at selger innen overtagelse skal fremlegge skriftlig dokumentasjon som viser at eiendommen Agnetlia har adkomstrett/vegrett over annenmanns grunn (langs veg opp til Agnetlia).

Om partenes forbehold ikke er avklart innen 01.03.2021, står partene fritt til å kansellere herværende avtale, uten at de kan kreve økonomisk kompensasjon eller erstatning fra hverandre, og skal selv bære egne kostnader i forbindelse med saken/prosessen.

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 Flyke 17/2-20

Sted/Dato _____

Som kjøper:

Som selger:

Gisle H. Bedin

Hans H. Horneman

Gisle Håvard Bedin

Hans Henrik Horneman

Sign. kjøper(e)

Gisle H. Bedin

Side 6

Sign. selger(e)

Hans H. Horneman