

Kjøpekontrakt.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Bremnes, Anbjørg Pauline	BANKID	2019-12-30 13:25

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Formidlingsnr.: 43-19-75

Oppdragsnr.: 43190084

KJØPEKONTRAKT

OPPGJØRSOPPDRAK

- Fast eiendom

Nærværende kjøpekontrakt er utarbeidet med bakgrunn i et ikke ordinært eiendomsmegler-oppdrag, men et honoraroppdrag, der megler er engasjert til å forestå arbeider kun knyttet til kontrakt, oppgjør og tinglysing.

Megleren har ikke foretatt undersøkelser eller informasjonsinnhenting iht. til krav i Eiendomsmeglingslovens § 6-7, da disse skal fremlegges kjøper før avtale er inngått. Avtale er allerede inngått mellom selger og kjøper, og meglers oppdrag er begrenset til å formalisere avtalen og gjennomføre salgsoppgjøret inkl. tinglysing.

Kjøp av eiendom der kjøper er forbruker, reguleres av Avhendingsloven. Loven gir partene anledning til å velge om handelen skal skje etter lovens normalordning som tilsier at et hvert avvik ved eiendommen er en mangel, eller om eiendommen skal selges "i den stand og stilling som den er". "Som den er" er den vanlige måten å omsette brukte eiendommer på, selv om dette gir kjøperen dårligere betingelser enn normalordningen med hensyn til å fremme mangelskrav. Kjøper har allikevel rett til å reklamere der selger har tilbakeholdt informasjon og/eller gitt uriktige opplysninger som ville ha påvirket prisen, eller dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med.

Partene i denne kontrakt er enige om at handelen skjer med lovens rett til å benytte "som den er" som avtalegrunnlag.

Ut i fra overstående er det i dag inngått følgende avtale:

Mellom:

Selger: Anbjørg Pauline Bremnes

Fødselsdato: 11.02.45

Adresse: Myrahaugen 3, 7180 ROAN

Telefon: +47 47 88 54 23

E-post: anbrem@online.no

heretter kalt selgeren, og

Kjøper: Roan Kommune

Orgnr. : 944315438

Adresse: Julie Næss vei 10, 7180 ROAN

Telefon: +47 97 56 95 20

E-post: postmottak@roan.kommune.no

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. KJØPESUM/BETALING.

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom:

Myrahaugen 3, gnr. 65, bnr. 69 i Roan

med eiet tomt, for en kjøpesum stor:

Kr 3 100 000,- kroner *tremillioner etthundretusen00/100**

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kontant innen overtagelse: 01.03.2020 jfr. pkt. 3 og 9	kr	3 100 000	,-
--	----	-----------	----

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 3 100 000,-				kr	77 500	,-	
Tinglysingsgebyr skjøte				kr	525	,-	
Tinglysingsgebyr 1 stk. pantedokument				kr	525	,-	
Meglerhonorar				kr	21 775	,-	
Omkostninger eks. boligkjøperforsikring				kr	100 325	,-	

6-9, har partene avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

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

Forutsetningene nr. 5 og 6 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 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeulingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

3. HEFTELSE.

Kjøper har fått seg forelagt grunnbokutskrift, og har gjort seg kjent med denne.

Selger garanterer at eiendommen vil bli levert fri for panteheftelser.

Pengeheftelser som ikke overtas av kjøper, skal slettes for selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser (tidligere angitt som servitutter), og som følger eiendommen:

- Bestemmelse om veg, tinglyst 06.09.1988

Selger garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger utover det som grunnbokutskriften 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 grunnbokutskriften og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

4. TINGLYSING.

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.

Selger har utstedt en sikringsobligasjon til megler som minimum lyder på hele kjøpesummen. Sikringsobligasjonen inneholder en urådighetserklæring som forhindrer overskjøting, pantsettelse og øvrige frivillige disposisjoner, uten samtykke fra megler. Sikringsobligasjonen hindrer ikke tvangsforretninger som utlegg, konkursanmerkning, arrester og tvangssalg. Megleren skal vederlagsfritt kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og hjemmelsdokumentet er godtatt til tinglysing og alle formaliteter vedrørende oppgjøret er ordnet. Obligasjonen tjener som sikkerhet for selgers kontraktsforpliktelser overfor kjøper samt for meglers tilgodehavende.

All tinglysing av dokumenter i forbindelse med handelen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet stand.

5. TILBEHØR.

Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

Med eiendommen følger:

- Gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrifter eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.
- Varig innredning som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen.
- Tilbehør iht. vedlagte informasjonsskriv såfremt annet ikke er avtalt.

6. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT.

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingsloven § 3-9.

Bestemmelsen her innebærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper.

Hjemmelshaver/eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

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 opplysningene 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 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.
- Selger har plikt til å opplyse kjøper om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner til eller måtte kjenne til.

Fortielse av slik kjennskap kan medføre erstatningsansvar, prisavslag eller heving av kjøpet.

Selger er ikke kjent med muntlige eller skriftlige private eller offentlige avtaler/pålegg som berører eiendommen og heller ikke reguleringsmessige forhold av betydning, utover hva kjøper er gjort kjent med.

Ovennevnte bestemmelser i dette punkt gjelder ikke der kjøper er å anse som profesjonell/ikke forbruker, dog slik at eiendommen likevel selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendingslovens § 3-9 1. punktum. Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i Avhendingslovens kapittel 3 "Tilstand og tilhørsle" jfr. § 1-2(2), med unntak av §§ 3-7 og 3-8.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

7. 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 for øvrig handlet i strid med god tro.

Partene gjøres oppmerksom på at selgers opplysningsplikt generelt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Kjøpers undersøkelsesplikt innskrenker ikke den opplysningsplikt selger har etter pkt. 7.

8. OVERTAKELSE.

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.

Eiendommen overtas av kjøperen 01.03.2020 kl. 15.00 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger.

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

Ved overtakelsen skal eiendommen av selger leveres i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

9. FORSIKRING.

Selger forplikter seg til å holde eiendommen 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 overtagelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

10. VEDLEGG.

Følgende er vedlegg til nærværende kjøpekontrakt:

- Grunnbokutskrift datert 23.12.2019

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

Sted/dato,

Anbjørg Pauline Bremnes
Selger

Sted/dato,

Roan 23.12.2019

Roan Kommune
Kjøper

Einar Eian

