

KJØPEKONTRAKT

ENEBOLIG - FRITTLIGGENDE

Mellom

Per Olsen
Rennesøyveien 8
4150 Rennesøy

Fnr.

160171 55058

Tlf, mobil: 922 34 250, e-post: per.olsen@lyse.net

heretter kalt "selger" og

Arne Persen
Mosterøyveien 4
4156 Mosterøy

Fnr.

120845 45956

Tlf, mobil: 959 79 839, e-post: al@persen.no

heretter kalt "kjøper", er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom Rennesøyveien 8, gnr. 20, bnr. 16 i Rennesøy kommune m/selveiertomt, heretter kalt "eiendommen".

Hjemmelshaver til eiendommen er Per Olsen

2. KJØPESUM

Kjøpesummen er avtalt til

kroner 4.350.000,00, heretter kalt "kjøpesummen"

3. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper uoppfordret betale følgende omkostninger til Eiendomsmegler Krogsvæn AS, heretter kalt "megler", samtidig med kjøpesummen:

• Dokumentavgift på skjøte (2,5% av kjøpesummen)	kr	108.750,00
• Tinglysingsgebyr for skjøte	kr	525,00
• Tinglysingsgebyr for panterettsdokument for kjøpers lån	kr	724,00
• Boligkjøperforsikring HELP	kr	11.100,00 Sign:
Sum:	kr	<u>109.999,00</u> <u>121.099,00</u>

Dersom eiendommen består av flere bnr. tilkommer ytterligere kr 199, og dersom kjøpers bank skal ha tinglyst pantet i flere bnr. påløper et attestgebyr til staten på kr 199,- pr. bnr.

Dersom kjøper skal ha mer enn ett lån som skal sikres ved pant i eiendommen, betaler kjøper ytterligere tinglysingsgebyr for hvert panterettsdokument med kr 724,-. Kjøper bærer risiko for endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

4. INNBETALINGER OG OPPGJØR

Kjøpesummen og omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest **2 virkedager** før overtagelsen
jfr. pkt 10:

Kjøpesummen	kr	4.350.000,00
Omkostninger	kr	<u>109999</u> <u>121.000,00</u>
Samlet innbetaling	kr	<u>4459999</u> <u>4.471.000,00</u>

Oppgjøret mellom partene foretas av megler, og alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt betales uoppfordret til

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Stavanger, Oppgjørsavdelingen, Postboks 1, 1330 Fornebu, kto.nr. 8101 06 94736 i Danske Bank, faks nr.: 67 52 95 20, tlf. 67 52 95 50.

Alle innbetalinger skal merkes med KID nr. 3517025627.

Kjøpesummen anses som innbetalt når beløpet er registrert på meglers klientkonto. Skal kjøpet lånefinansieres med pant i eiendommen må også pantedokumentene fra banken være mottatt hos meglers oppgjørsavdeling før overtagelse. Overtagelsen kan ikke gjennomføres dersom kjøpesum, omkostninger og pantedokumentet ikke er mottatt til rett tid.

Kjøper svarer forsinkelsesrente til selger hvis kjøpesummen ikke er disponibel hos megler som avtalt i denne kontrakt. Forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtagelse til betaling finner sted. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføring av eiendommen. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å heve kjøpet, jf. avhendingsloven § 5-3 jf. § 5-1. Før selger kan gjøre hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper og megler forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige innen 1 – en – uke fra varslet dato.

Oppgjør til selger vil bli foretatt når følgende forutsetninger er oppfylt:

- panterettsdokument med tinglysingssperre er tinglyst
- kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inkl. omkostninger
- signert overtagelsesprotokoll er mottatt av megler
- kjøpers skjøte på eiendommen er mottatt hos megler i tinglyst stand og
- kjøpers eventuelle pantedokumenter er mottatt hos megler i tinglyst stand.

Frigivelse av oppgjøret til selger skjer først når heftelser i eiendommen som det ikke er avtalt at skal følge eiendommen, jf. pkt. 5, er innfridd, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 tredje ledd.

På grunn av saksbehandlingstiden hos Statens Kartverk vil det ta normalt ca. 10 virkedager fra overtagelse er gjennomført til oppgjør blir utbetalt. Eventuelle transaksjonsdager i bankene kommer i tillegg.

Renter opptjent på klientkonto av kjøpesummen frem til overtagelse tilfaller kjøper, mens renter opptjent fra overtagelse til utbetaling tilfaller selger. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr.

Dersom kjøper ikke møter til avtalt overtagelsesforretning og således ikke har signert overtagelsesprotokollen, vil eiendommen likevel kunne anses som overtatt i samsvar med avhl. § 2-4(2) og oppgjør utbetales dersom de øvrige vilkårene over er oppfylt.

Pro & Contra(f.eks. avregning av kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt etc.) gjøres opp direkte mellom kjøper og selger med mindre annet er særskilt avtalt. Eventuell vannmåler avregnes av megler.

Selger samtykker med dette til at megler kan dekke sitt krav på vederlag og utlegg i innbetalt kjøpesum

5. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen datert 23.10.2017, og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
Eventuelt øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Kjøper er innforstått med at servitutter som fremgår av grunnboksutskriften vil følge eiendommen.
Kjøpers bank vil få prioritet etter tinglyste heftelser og servitutter.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg umiddelbart til å underrette megler dersom varsel om utleggsforretning mottas og/eller utleggsforretning blir berammet eller avholdt.

Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, tinglyste pengeheftelser som det ikke er avtalt at kjøper skal overta, og som fremgår av oppgjørsskjema og/eller eiendommens grunnboksblad på tidspunkt for tinglysing og oppgjør

6. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, jf. pkt. 4, og megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.

Senest ved kontrakts underskrift utsteder selger et panterettsdokument til megler som lyder på hele kjøpesummen. Panterettsdokumentet, som også inneholder en urådighetserklæring, tinglyses av megler for selgers regning. Panterettsdokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter kontrakten. Megler skal besørge dette slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

7. TILBEHØR

Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen. Se for øvrig listen over tilbehør som følger med eiendommen dersom ikke annet er avtalt i salgsoppgaven eller i pkt 11 "Særlige forhold".

8. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT OG KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Synlige forhold har selger ingen opplysningsplikt om.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper kjente eller måtte kjenne til da handelen ble inngått. Har kjøper før handelen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selger om undersøkelse, kan kjøper heller ikke gjøre gjeldende som mangel noe som kjøper burde vært kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selger har vært grovt uaktsom, uærlig, eller for øvrig handlet i strid med god tro. Denne bestemmelsen utgjør ingen begrensning i forhold til selgers opplysningsplikt vedrørende eiendommen jf. avhl. § 3-7.

9. FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

Eiendommen overdras i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhl. § 3-9.

Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfelle:

- Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen 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. avhl. § 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 selger. 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. avhl. § 3-8.
- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9, 2. punktum.

10. OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av kjøper den 03.08.2018 kl. 12:00, med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. På overtakelsen føres en overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Eiendommen anses som overtatt når begge parter har signert overtakelsesprotokollen. Selger sørger for at protokollen overleveres megler snarest.

Ved overtagelse går eiendomsretten til eiendommen over fra selger til kjøper, og samtidig går eiendomsretten til kjøpesummen over fra kjøper til selger. Frigivelse til selger skjer imidlertid i samsvar med punkt 4.

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

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

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 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 en hendelse som selger ikke svarer for.

Når overtagelsen er gjennomført i henhold til kontrakten, kan ikke kjøper pålegge megler å holde tilbake hele eller deler av kjøpesummen overfor selger som følge av krav kjøper mener å ha mot selger i kontraktsforholdet. Dette gjelder også dersom kjøper ikke har møtt frem til avtalt overtagelsestidspunkt.

Selger er først pliktig å overlevere eiendommen når fullt oppgjør og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt på megler klientkonto. Selger må derfor kontrollere med megler at dette er innbetalt før selger overleverer eiendommen.

Hvis kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted godtar kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

11. SÆRLIGE FORHOLD

Budet er betinget av at det "disponible" loftsrommet på 18 kvm er innredet ved overlevering av eiendommen. Innredningen skal være tilsvarende som i det store soverommet i loftsetasjen (parkett, malt panel i tak, skapdører til kott i knevegg på begge sider, hensiktsmessig antall kontakter, herunder en oppe på veggen mot loftstuen)."

12. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD OG REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen 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 kjøperen 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 kjøperen.

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. Reklamasjonen bør fremsettes straks man blir klar over forholdet og før omfanget/eventuelt økonomisk krav fullt ut er avklart (nøytral reklamasjon) jf. avhl. § 4-19.

13. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtagelse har funnet sted.

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 jf. avhl. § 2-4, 3. ledd.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

☐ Kjøper har tegnet boligkjøperforsikring.

☒ Kjøper har ikke tegnet boligkjøperforsikring.

14. BILAG

Følgende bilag er en del av nærværende kontrakt:

- Salgsoppgave datert 14.11.2017, som inneholder de i "lov om eiendomsmegling § 6-7 " lovpålagte opplysninger, selgers egenerklæring datert 24.10.2017 og rapport fra takstmann datert 07.11.2017.

I tillegg har partene fått seg forelagt følgende dokumenter i forkant av kontraktsmøtet, og har hatt anledning til å stille spørsmål til disse:

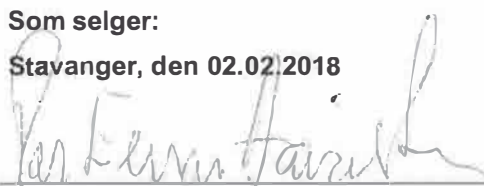
- Grunnboksutskrift datert 23.10.2017
- Servitutt tinglyst
- Kartutsnitt og reguleringsbestemmelser
- Utskrift fra matrikkel
- Opplysninger fra Rennesøy kommune
- Norges Eiendomsmeglerforbunds tilbehørsliste

Der hvor det er mer enn én kjøper/selger, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtagelsesforretningen og ved oppfølging av eventuelle avtaler inngått på overtagelsen.

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

Som selger:

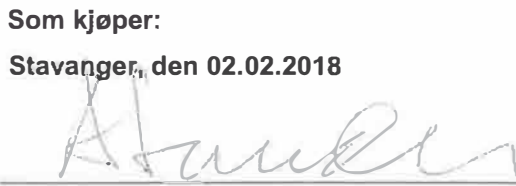
Stavanger, den 02.02.2018



Per Olsen

Som kjøper:

Stavanger, den 02.02.2018



Arne Persen

Eiendommen tjener som felles bolig og som selgers ektefelle samtykker jeg til denne kontrakt:



Linda Olsen