



Kjøpekontrakt Eierseksjon

Lundekroken 34 undefined
1396 BILLINGSTAD

Bolink.no referanse:

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

Sukhpreet Nino Singh Chahal

Fødselsdato: 12 oktober 2016

Address: Lundekroken 34 1396

BILLINGSTAD

Mob: 880022221000

E-post: bolink-test+1@gmail.com

heretter kalt selgeren, og

Marius Owesen

Fødselsdato: 05 september 2016

Address: Pastor Fangens vei 20 B,
854 OSLO

Mob: 787878787878

E-post: chichivica@mail.ru

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale**§ 1 SALGSOBJEKT/KJØPESUM**

Selger overdrar herved til kjøper sin eierseksjon:

Lundekroken 34 undefined, 1396 BILLINGSTAD, Gnr. 32, Bnr. 35, Snr. 30 i ASKER kommune, heretter kalt eierseksjonen

for en kjøpesum stor: Kr 12312313, + omkostninger, heretter kalt kjøpesummen

som avgjøres på følgende måte: Fullt oppgjør må være disponibelt på oppgjørsselskapets klientkonto før overtagelse.

§ 2 OMKOSTNINGER

- [1] I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger uoppfordret til oppgjørsselskapet samtidig med sluttoppgjøret, jf. § 1

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontrakt	12312313 ,-
Dokumentavgift	3078078.25 ,-
Eierskiftegebyr kjøper	998 ,-
Tingl.gebyr skjøte	525 ,-
Tingl.gebyr obligasjon	525 ,-
Panteattest kjøper	199.5 ,-
Totalt kr.	15392648.75 ,-

- [2] Hertil kommer ekstra tinglysingsgebyr og attestgebyr 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] Kostnad for oppgjørsselskapet er forhåndsavtalt og dekkes av selger. Beløpet trekkes fra sluttoppgjøret.

§ 3 OPPGJØR

- [1] Oppgjør mellom partene foretas av:

XXXXXXXXXXXXX (This is just a text we will know later, no programming)

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til oppgjørsfirmaets klientkonto nr. XXXXXXXXX. KID-kode blir tilsendt pr. e-post til kjøper direkte fra oppgjørsselskapet. Det presiseres at oppgjøret må være disponibelt på klientkonto innen overtagelse. Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en norsk bank på vegne av kjøper, må det gis beskjed til oppgjørsansvarlig. Dette grunnet hvitvaskingsloven.

- [2] Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter gjøres opp direkte mellom partene, enten før eller etter overtagelse. Praksis er at man tar kostnaden pr. mnd, og deler på 30 dager. Da finner man kostnaden pr. dag, og ganger opp med antall dager som skal betales for. Da kan partene avtale direkte hvem som betaler hva, og evt. hvem som overfører penger direkte til den andre parten.
- [3] Dersom den avtalte kjøpesummen og omkostninger ikke måtte være betalt til oppgjørsselskapet, eller at pantedokument fra kjøpers bank ikke er mottatt hos oppgjørsselskapet i rett tid, svarer kjøper for 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. 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 tinglysing 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 tinglysing 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 oppgjørsselskapet i den forbindelse har mottatt signert overtakelsesprotokoll.
- Selger gjøres oppmerksom på at oppgjøret tar noen dager (ca. 2 uker) fra overtakelsesprotokoll er oppgjørsselskapet 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 pengeheftelser. Eksisterende 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 panteattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette oppgjørsselskapet dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning 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 oppgjørsselskapet 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 TINGLYSNING/SIKKERHET

- [1] Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos oppgjørsselskapet foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. § 2).
- [2] Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen + ca. 25% ved oppdragsinngåelsen (men senest umiddelbart etter salg) til oppgjørsselskapet som har foretatt tinglysning av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.
- [3] 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 oppgjørsselskapet. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres oppgjørsselskapet i undertegnet og tinglysingsklar stand i god tid før overtagelse.
- [5] Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på oppgjørsselskapets 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 som det var ved besiktigelsen, med tilbehør i henhold til tilbehørslisten i "viktig informasjon til kjøper og selger"
 - [2] Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.
- Forbehold fra kjøper akseptert av selger: Ingen forbehold.

§ 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 eierseksjonen. Eierseksjonen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9.

§ 9 OVERTAGELSE

- [1] Eiendommen overtas av kjøper den 15 desember 2016 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning 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 overtar 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, m.v., 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 begge partene pr. e-post bekrefte at oppgjør og overtakelse endres til ny dato overfor oppgjørsselskapet.
- [7] Partene er bundet av signert overtagelsesprotokoll dersom den er signert av en representant fra hver.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

- [1] Dersom eierseksjonen 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 oppgjøret uansett grunn er forsinket over 30 – tretti – dager etter forfallsdato iht. §§ 3 & 9. Selger har deretter rett til å heve kontrakten og selge eierseksjonen til 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 en 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.
- [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 hvis kjøper ønsker det.

§ 12 DIVERSE

- [1] Kjøper er gjort kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til Avhendingslovens § 3.10, og er innforstått med at selger har utarbeidet salgsoppgave. Kjøper erklærer herved å være kjent med denne.

§ 13 VEDLEGG

- [1] Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg kjent med innholdet i disse:
- Salgsoppgave
 - Takstrapport på eiendommen
 - Ubekreftet grunnboksutskrift
- [2] Denne kontrakt blir signert digitalt med BankID og en kopi oppbevares digitalt av oppgjørsselskapet i minimum 5 år.
- [3] Kjøper og selger har hatt mulighet til å se alle innkomne bud på Bolink-siden under budprosessen. Partene aksepterer at Bolink AS kan benytte objektets adresse, bilder, salgssum m.v. i senere markedsføring.

*** Kontrakten vil bli sendt ut på mail til alle parter når den er signert av alle. ***