

Kjøpekontrakt

Fast eiendom



PRIVATMEGLEREN

Neverstien 11

292-23-0042

Elektronisk tinglysing – informasjon til kjøpers bank

Dette oppgjøret skal tinglyses elektronisk - kjøpers BankID-signerte pantedokument må sendes til følgende organisasjonsnummer via Altinn:

- 914730112 (PrivatMegleren Sarpsborg)

Dersom bank eller kjøper ikke har mulighet til BankID-signering av pantedokumentet må megler kontaktes så snart som mulig for å avklare tinglysingssmetode (papir / elektronisk).

Oppdrag: 292-23-0062 **formidlet av** Privatmegleren Indre Østfold med omsetningsnummer 292-23-0042

Kontraktens bestemmelser utfilles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

Mellom

Erik Orderud

Født: 09.01.1968

Aspelundveien 9
1807 Askim
Mob: 90775318
E-post: erik.orderud@gmail.com

heretter kalt selgeren, og

Tore Ausland
Laila Espenes

Født: 15.04.1965
Født: 02.09.1963

Havnegata 5
1555 Son
Mob: 90548048
E-post: ta@vikenklynge.no

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1 SALGSOBJEKT/KJØPESUM

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom:

Neverstien 11, 1811 Askim, Gnr. 54 Bnr. 291 Ideell andel 1/1 i Indre Østfold kommune , m/Eiet tomt, heretter kalt **eiendommen**

for en kjøpesum stor: Kr 7 900 000,- + omkostninger, heretter kalt **kjøpesummen**

som avgjøres på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglér i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Hjemmelshaver til eiendommen er: Erik Orderud

§ 2 OMKOSTNINGER

[1] I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger uoppfordret til

Privatmegleren Indre Østfold heretter kalt **meglér** samtidig med sluttoppgjøret, jf. § 1.

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktssum	7 900 000,-
Kjøpsforsikring IF (valgfritt)	19 500,-
Dokumentavgift	197 500,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Pantattest kjøper	199,50,-

<input checked="" type="checkbox"/> X	Totalt kr. (ekskludert Kjøpsforsikring fra If)	8 098 869,50 ,
<input type="checkbox"/>	Totalt kr. (inkludert Kjøpsforsikring fra If)	8 118 369,50 ,

Ref pkt 3 for informasjon om klientkonto og merking av innbetaling.

- [2] Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 784,50-, 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] Meglers provisjon/vederlag og utlegg betales av selger. Beløpet forfalt til betaling ved avtaleinngåelsen.

§ 3 OPPGJØR

- [1] Oppgjør mellom partene foretas av:
914730112 Kursiv Eiendomsmegling AS

PrivatMegleren Sarpsborg
Kalnesveien 5, 1712 Grålum
Tlf.: 69 15 70 00 / E-post: sarpsborg@privatmegleren.no
Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **60820638959**, og merkes med: **KID-kode 29223006227925**. Det presiseres at oppgjøret må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.
Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet med megler i god tid før oppgjør.
- [2] Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter gjøres opp direkte mellom partene.
- [3] Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto ved tidspunkt overtagelse. Fordi ingen del av kjøpesummen kan utbetales til selger før det samlede vederlag og alle omkostninger er disponibelt på meglers klientkonto, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente av hele kjøpesummen, for tiden 11,75 % p.a. til selger ved forsinket innbetaling av hele eller deler av beløpet. Det samme gjelder dersom pantedokument fra kjøpers bank ikke er mottatt hos megler på tidspunkt for overtagelse. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i § 1. 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.
 - Pantheftelser som ikke skal følge med eiendommen ved salg, er slettet.
 - Kjøper har overtatt eiendommen, og megler i den forbindelse har mottatt signert overtakelsesprotokoll.

Selger gjøres oppmerksom på at utbetaling av oppgjøret tar noen dager (inntil 2 uker), regnet fra megler mottar overtakelsesprotokoll og dokumenter er slettet og tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Den som eier innestående på klientkonto godskrives rentene. Selger og kjøper godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

§ 4 HEFTELSER

- [1] Kjøper har mottatt ubekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.
- [2] Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og pantheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige 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 utskrift av grunnboken viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m. v. som vedrører eiendommen og som forfaller før overtakelsen (jf. § 9).
- [4] Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri alle pantheftelser på eiendommen som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

- [5] Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på eiendommens grunnbokblad:

2020/3004270-1/200 Bestemmelse om veg Tinglyst

10.09.2020 21:00

Gjelder også senere fradelte parseller

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om solidaransvar

Overført fra: 3014-54/195

Gjelder denne registerenheten med flere

- [6] Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 5 TINGLYSING/SIKKERHET

- [1] Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av

kjøperne med mindre kjøperne har gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler eller meglers oppgjørsavdeling som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. § 2).

- [2] Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til PrivatMegleren Sarpsborg som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.
- [3] Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt kvittere sikringsobligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst.
- [4] All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglers oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må overlevers megler i undertegnet og tinglysingssklar stand i god tid før overtagelse.
- [5] Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers 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 det var ved besiktigelsen.
- [2] Med eiendommen følger tilbehør som var på eiendommen ved besiktigelsen og som etter lov, forskrift, annet offentlig vedtak, bransjenorm eller avtale mellom partene skal følge eiendommen ved salg.

§ 7 SELGERS MANGELSANSVAR OG KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKTT

- [1] Selgers mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingloven kapittel 3. Dette innebærer i hovedtrekk at:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingloven § 3-1.

Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøperens vurdering, anses som en del av avtalen, jf. avhendingloven § 3-9 (2) andre setning.

- [2] I den grad det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingloven §§ 3-2 til 3-6. Som eksempler nevnes:

- Eiendommen har en mangel dersom den ikke svarer til det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand, jf. avhendingloven § 3-2 (1).
- Eiendommen har en mangel dersom den ikke passer til et særlig formål som selgeren var eller måtte være kjent med da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke når forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap eller vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det., jf. avhendingloven § 3-2 (2).

- Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med offentligrettelige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for eiendommen da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke dersom forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap og vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det, jf. avhendingsloven § 3-2 (3).
 - Dersom eiendommens tomt har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opprådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).
 - Eiendommen har en mangel dersom bygninger på eiendommen har mindre areal enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, dersom avviket er større enn to prosent og utgjør minst én kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
- [3] Eiendommen har også en mangel dersom 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, jf. avhendingsloven § 3-7.
- Det samme gjelder dersom 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 på en tydelig måte, jf. avhendingsloven § 3-8.
- [4] Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) første setning. Kjøper regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av tilstandsrapport som er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingsloven, eller av andre salgsdokumenter som kjøperen er gitt mulighet til å sette seg inn i, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) andre setning.
- [5] Dersom kjøperen før avtalen ble inngått har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge en oppfordring om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som en mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen, jf. avhendingsloven § 3-10 (2). Kjøper er oppfordret til å undersøke eiendommen før avtaleinngåelse.
- [6] Bestemmelsene i avhendingsloven § 3-10 (1) og (2) innskrenker ikke selgers opplysningsplikt etter § 3-7.

§ 8 OVERTAGELSE

- [1] Eiendommen overtas av kjøper den **01.02.2024 kl. 12:00** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning av 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] Fra overtagelsen dekker kjøper alle eiendommens utgifter. Fra samme tidspunkt har kjøper rett til alle eiendommens inntekter.

- [3] Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand og uten leieforhold. Med ryddig og rengjort stand menes rengjøring av gulv, vegger, vinduer, og tak i oppholdsrom, rengjøring av ildsteder, ventilator, mv., samt rydding og rengjøring av loft, boder, kjeller, uthus og rydding av tomt. Kjøper aksepterer rengjøring ved signering av overtakelsesprotokoll.
- [4] Risikoen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper selv, har kjøper risikoen for eiendommen fra det tidspunktet kjøper skulle overtatt bruken.
- [5] Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers 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 endre avtalt overtakelsestidspunkt, jf. pkt. 1, må partene skriftlig bekrefte til kjøpers bank og megler at tidspunkt for oppgjør og overtakelse er endret.
- [7] Partene er bundet av signert overtakelsesprotokoll, også dersom denne er signert av en representant fra hver.

§ 9 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

- [1] Dersom selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, eller eiendommen har en mangel, kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingsloven kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, avvise eiendommen, heve kontrakten og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen, jf. avhendingsloven kapittel 4.
- [2] 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.
- [3] Dersom en av partene mener at det foreligger en mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av 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.
- [4] Kjøperen må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr. 10 000,-, om ikke annet er sagt i loven, jf. avhendingsloven § 3-1 (4). Dette gjelder likevel ikke for avtaler der en bygning er solgt som ny, jf. avhendingsloven § 3-1 (4) andre setning. Partene er innforstått med at beløpet ikke har betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel, men at kr. 10 000,- er kjøpers egenrisiko/egenandel som kommer til fradrag i utmålingen av prisavslag eller erstatning dersom selger er ansvarlig for mangler.
- [5] At en mangel medfører et tap eller en kostnad som er lavere enn kjøpers egenrisiko/egenandel innebærer imidlertid ingen unntak fra plikten til å reklamere innen rimelig tid.
- [6] Reklamasjon vedrørende eventuelle mangler skal rettes direkte til selger, eventuelt til det forsikringsselskapet hvor selger evt har tegnet boligselgerforsikring.

§ 10 FORSIKRING

- [1] Eiendommen er fullverdiforsikret i forsikringsselskap IF med polisenr .
- [2] Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen, jf. § 8. 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 forsikningsavtalen.

§ 11 DIVERSE

- [1] Kjøper er kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring:

Hvorvidt kjøper ønsker å tegne boligkjøperforsikring fremgår av kjøpers avkrysning i denne kontrakts § 2 Omkostninger.

§ 12 VEDLEGG

- [1] Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg kjent med innholdet i disse:

- Salgsoppgave
- Tilstandsrapport på eiendommen datert: 24.08.2023
- Ubekreftet utskrift av grunnbok
- Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgforsikring

- [2] Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos meglér.
- [3] Kjøper og selger har mottatt kopi av budjournalen. Partene aksepterer at meglér kan benytte objektets adresse, bilder, salgssum m.v. i senere markedsføring.

Sted/dato: 03.01.2024 kl. 14:00

Kjøper:

Tore Ausland

Selger:

Erik Orderud

Laila Espenes

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

 	 
Erik Orderud 9578-5995-4-82540	2024-01-03 13:08:30Z
 	Tore Ausland 9578-5995-4-113297

| | 2024-01-03 13:46:03Z |
| **Laila Espenes** 9578-5995-4-94331 | 2024-01-03 13:50:20Z |

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpekontrakt - Neverstien 11.pdf	Dette dokumentet
-----------------------------------	------------------



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signersbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.