

Kjøpekontrakt

Oppdragsnr. 19-0031/20 Omsetningsnr. 19-0082/20

Partene

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

Navn	Garth Martin Antonin Sulc
Fødselsdato	18.07.1971
Adresse	Rødstrupesvingen 20, 3320 Vestfossen
Tlf	947 89 835
E-postadresse	garthsulc@icloud.com

Navn	Janne Sulc
Fødselsdato	03.01.1973
Adresse	Rødstrupesvingen 20, 3320 Vestfossen
Tlf	482 27 901
E-postadresse	garthandjanne@hotmail.com

heretter kalt **selger**, og

Navn	Tor-Erik Larsen
Fødselsdato	08.05.1962
Adresse	Eikhaugen 19, 3036 Drammen
Tlf	90130496
E-postadresse	tor.erik.n.larsen@gmail.com

Navn	Elin Søderlind
Fødselsdato	16.02.1968
Adresse	Eikhaugen 19, 3036 Drammen
Tlf	41142085
E-postadresse	elin_soed@hotmail.com

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

1. Salgsobjekt

Selger overdrar herved til kjøper eiendommen gnr. 62, bnr. 287 på eiertomt i Øvre Eiker kommune med tilliggende rettigheter og forpliktelser, slik den har tilhørt selger.

Adresse: Rødstrupesvingen 20, 3320 Vestfossen.

Hjemmelshaver til eiendommen er Garth Martin Antonin Sulc, Janne Sulc.

Eiendommen med tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

2. Kjøpesum

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor kr. 6 850 000,-
seksmillioneråttehundreogfemtitusenkroner.

3. Omkostninger

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

Til meglers konto 2 virkedager før overtakelse, 15.01.2021:	kr	6 850 000,-
Dokumentavgift og tinglysingsgebyr til staten:	kr	171 250,-
Pantattest:	kr	172,-
Tinglysingsgebyr for panterettsdokument:	kr	585,-
Tinglysingsgebyr skjøte:	kr	585,-
Sum kjøpesum og omkostninger	kr	7 022 592,-
Boligkjøperpakke If inkl rettshjelp:	kr	14 650,-
Sum kjøpesum og omkostninger med Boligkjøperpakke If	kr	7 037 242,-
Rettshjelpsdekning If: (Alle ene-/tomannsb: kr. 11.100,-)	kr	11 100,-,-
Sum kjøpesum og omkostninger med Rettshjelpsdekning If	kr	7 033 692,-,-

Vi ønsker:

☒ Boligkjøperpakke If ☐ Kun Rettshjelpsdekning If ☐ IKKE Kjøperforsikring **Sign** jfr mail
3/11-20

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 757,- pr. panterett. Det tas
forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

4. Innbetalinger og oppgjør

Kjøpesummen og omkostninger, jfr pkt 3, skal være innbetalt på meglers klientkonto senest 2
virkedager før overtakelsen, jfr pkt 10.

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

**Eiendomsmegler Krogsveen AS, Oppgjørsavdelingen, Martin Linges vei 17, Postboks
1, 1330 Fornebu, E-post: post@krogsveen.no, tlf 67 52 95 50, Org.nr NO 950 007 613 MVA.**

Alle innbetalinger skal innbetales med kid til konto 8101 06 94736, KID: 1920003124

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 på Fornebu før overtakelse. Overtakelsen 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 overtakelse 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:

1. Panterettsdokument med tinglysingssperre er tinglyst
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger
3. Signert overtakelsesprotokoll er mottatt av megler
4. Kjøpers skjøte på eiendommen er mottatt hos megler i tinglyst stand og
5. 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.

Selger vil motta en varsling fra Statens Kartverk så snart hjemmel er gått over på kjøper. Normal behandlingstid for utbetaling av oppgjør er ca 10 virkedager fra overtakelse til utbetalt oppgjør. Dette er pga postsending til Statens Kartverk, behandlingstid hos Statens Kartverk i forbindelse med tinglysing, samt behandlingstid hos forretningsførere og banker i forbindelse med innfrielse.

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

Dersom kjøper ikke møter til avtalt overtakelsesforretning og således ikke har signert overtakelsesprotokollen, 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, fellesutgifter 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. Heftelser

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen datert 19.10.20 og har gjort seg kjent med 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 overtakelsen.

Selger gir herved megler fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, 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. Kjøper er innforstått med at det vil ta noe tid før selgers pant er slettet, selv om det er innfridd ved 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 overtakelsesprotokoll.

Senest ved kontraktens underskrift utsteder selger et panterettsdokument til megler som lyder på hele kjøpesummen. 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 tinglysning 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 begrensing 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. Overtakelse

Boligen overtas av kjøper **seinest den 15.01.2021 kl. 15.00** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning av at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. På overtakelsen føres en overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Boligen anses som overtatt når begge parter har signert overtakelsesprotokollen. Selger sørger for at protokollen overleveres megler snarest.

Ved overtakelse 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 overtakelsen for eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

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

Risikoen går over på kjøper når han har overtatt bruken av boligen. 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 boligen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Når overtakelsen 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 overtakelsestidspunkt.

Selger er først pliktig å overlevere eiendommen når fullt oppgjør og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt på meglers 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

Ingen særlige forhold er avtalt mellom partene.

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

Eiendommen er fullverdiforsikret i DnB Forsikring.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til og med overtakelsesdagen. Kjøper skal ved overtakelsen tegne egen forsikring.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen jf. avhl. § 2-4, 3. ledd.

I henhold til opplysninger i salgsoppgaven har selger tegnet boligselgerforsikring.

14. Bilag

Følgende bilag er en del av nærværende kontrakt:

- Salgsoppgave datert 07.09.2020, som inneholder de i "lov om eiendomsmegling §6-7" lovpålagte opplysninger, rapport fra takstmann datert 07.09.2020 og situasjonskart.

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

1. Grunnboksutskrift for eiendommen datert 19.10.2020
2. Informasjon fra Feierseksjonen, Øvre Eiker kommune og RfD
3. Bekreftelse på formuesverdi fra Skatteetaten datert 15.04.2020
4. Selgers egenerklæring datert 09.07.2020
5. Norges Eiendomsmeglerforbunds tilbehørsliste
6. Energiattest

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 overtakelsesforretningen og ved oppfølging av eventuelle avtaler inngått på overtakelsen.

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

Hokksund, den 30.10.2020

Selger

Garth Martin Antonin Sulc

Janne Sulc

Kjøper

Tor-Erik Larsen

Elin Søderlind



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Sulc, Garth Martin Antonin	18.07.1971	BANKID_MOBILE	04.11.2020 14:09
Sulc, Janne Bruheim Morken	03.01.1973	BANKID	09.11.2020 21:52
Larsen, Tor-Erik Nørstrud	08.05.1962	BANKID_MOBILE	05.11.2020 21:31
Søderlind, Elin	16.02.1968	BANKID_MOBILE	05.11.2020 21:14



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autensitet.