

Megler: Proffoppgjør AS Foretaksregisteret orgnr. 913164717MVA
Type oppdrag: 09.Salg næring-kontraktsoppdrag
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr:
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

Ved oppgjørsoppdrag gjelder særskilte ansvarsbegrensninger: Avtalen om kjøp er inngått mellom partene direkte uten involvering fra megler. Megler skal kun bistå med å utarbeide kontrakt basert på partenes allerede bindende Avtale, foreta tinglysing samt gjennomføre oppgjør i tråd med partenes avtale. Megler kan ikke holdes ansvarlig for øvrige omstendigheter ved avtaleinngåelsen eller opplysninger gitt mellom partene. Megler har ikke, og kommer heller ikke til å besiktige Eiendommen.

Megler har ikke medvirket til prisfastsettelsen av eiendommen. Både kjøper og kjøpers långivere oppfordres til selv å undersøke hvorvidt den avtalte kjøpesummen reflekterer eiendommens verdi. Megler har ikke noe erstatningsrettslig ansvar overfor kjøper eller kjøpers långivere for eventuelt økonomisk tap som følge av eventuelt avvik mellom den avtalte kjøpesummen og eiendommens reelle verdi.

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

Mellom "selger"

Hasseltangen AS
Sømsveien 183
4870 Fevik

Org. 925 742 723

E-post: espen@marex.no

Mob: 913 03 066

og "kjøper"

.....
.....
.....

E-post: [.....](#)

Mob:

Er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1
SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom: Adresse, gnr. **58** bnr. **37** snr .. i Grimstad kommune

«Eiendom», ideell andel 1/1, heretter kalt "**eiendommen**".

Hjemmelshaver til eiendommen er: Hasseltangen AS

§ 2
KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum pålydende

Kroner,-, heretter kalt "**kjøpesummen**"

som gjøres opp på følgende måte:

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kjøpesum og omkostninger	Beløp i NOK
Kontraktssum	
Pantattest kjøper	
Dokumentavgift (2,5 %)	
Tingl.gebyr pantedokument	
Tingl.gebyr skjøte	
Startkapital sameiet	
Totalt	

§ 3
OPPGJØR

[1] Ytelse mot ytelse
Oppgjøret mellom partene foretas av
Proffoppgjør AS
Mjåvannsvegen 331
4628 Kristiansand
Orgnr: 913164717

Mobil: +47 97 17 35 15
E-mail: vibecke@proffoppgjør.no
www.proffoppgjør.no

og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger. Ved overtagelse går som hovedregel eiendomsretten og rådigheten til eiendommen over fra selger til kjøper, og samtidig går eiendomsretten og rådigheten til kjøpesummen over fra kjøper til selger.

Se likevel punkt 4.1 flg. om oppgjør og avtalt sikkerhet for partenes rettslige posisjoner frem til det er oppnådd rettsvern.

- [2] Konto og betalingstidspunkt. Forsinkelsesrenter ved forsinket betaling. Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto nr. **1503 44 14073** og overføring merkes med **Eiendommens adresse og snr** innen dato for overtagelse, se punkt 7.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtagelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

- [3] Betalingsforsinkelse fra kjøper som utgjør vesentlig mislighold
Ved forsinkelse med innbetaling av kjøpesummen og omkostningene som utgjør vesentlig mislighold, kan selger heve kjøpet, jf. avhendingsloven § 5-3 jf. § 5-1.

- [4] Forsinket overlevering fra selger
Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18, § 13-2 annet ledd, bokstav e jf. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted ved avtalt overtakelsestidspunkt. Dette gjelder så fremt ikke annen skriftlig avtale er gjort mellom partene.

- [5] Kjøpers øvrige forpliktelser forbundet med dokumentasjon og oppgjør
Kjøper er forpliktet til å signere og fremskaffe nødvendige dokumenter i forbindelse med gjennomføring av handelen, for eksempel å signere på søknad om konsesjon/egenerklæring om konsesjonsfrihet og å signere nødvendige lånedokumenter og pantedokumenter for finansiering av kjøpet. Blir overtagelse forsinket som følge av manglende medvirkning fra kjøper knyttet til slike forhold, vil det være et mislighold som kan utløse krav fra selger som beskrevet i punkt 8, annet avsnitt.

- [6] Driftsutgifter og driftsinntekter på eiendommen. Renter på klientkonto.
Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter per overtagelsesdato fastsettes av kjøper og selger, eventuelt med meglers bistand.

Den som eier innestående på klientkonto godskrives også rentene. Omkostninger som er innbetalt i henhold til denne kontrakts § 2 tilhører kjøper. 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.

- [7] Meglers krav på dekning av vederlag og utlegg
Selger samtykker med dette til at megler kan dekke sitt krav på vederlag og utlegg i selgers tilgodehavende.

§ 4 TINGLYSING OG SIKKERHET

- [1] Forutsetninger for oppgjør og frigivelse av kjøpesummen
Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos meglers oppgjørsavdeling som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jfr. § 2).
Partene har avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Pantdokument med urådighetserklæring er 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.

- [2] Deponering og tinglysing av skjøtet og andre dokumenter for tinglysing
All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler.

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos megler, som besørger tinglysing av skjøtet så snart overtagelse er gjennomført. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler/megler oppgjørsavdeling i undertegnet og tinglysingsklar stand.

- [3] Selger har utstedt et pantdokument – en sikringsobligasjon – til megler pålydende et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantdokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantdokumentet tinglyses av megler for selgers regning. Eiendomsmeglingsforetaket står som panthaver. Pantdokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten.

Megler skal vederlagsfritt besørge pantdokumentet slettet når skjøtet er tinglyst i avtalt stand og oppgjør mellom partene er avsluttet.

- [4] Selgers forbehold om kjøpers oppfyllelse
Selger tar forbehold om å heve kjøpet selv om overtagelse og overlevering av skjøtet har funnet sted, jf. avhendingsloven § 5-3 (4) og tinglysingsloven § 21 (3).

Blir avtalen hevet som følge av manglende oppfyllelse fra kjøper etter overtagelse, vedtar kjøper tvangsfravikelse i tråd med tvangsfullbyrdsloven § 13-2.

§ 5 HEFTELSE

En utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppgjøret.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før skjøtet er tinglyst. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Kjøper er kjent med de anmerkninger utover registrerte pengeheftelser som foreligger på eiendommens grunnboksblad og kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT OG KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt er regulert i avhendingslova kapittel 3. Dette innebærer i hovedtrekk at selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger vil det foreligge mangel. 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 kjent til da avtalen ble inngått.

§ 7 FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

Eiendommen selges i den stand den står, jfr. avhendingsloven § 3-9.

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 er 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.
- Når eiendommens tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren.

§ 8 OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av kjøper den **01.09.2024** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Før overtagelse kan finne sted må hele kjøpesummen være innbetalt.

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

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos vedkommende, har kjøper risikoen fra det tidspunktet han kunne ha fått overta bruken.

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.

§ 9 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

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.

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 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.

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.

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.

Reklamasjon vedrørende eventuelle mangler skal rettes direkte til selger..

§ 10 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i Tryg forsikring.

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

Dersom eiendommen før overtagelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra og med overtakelsen.

§ 11 DIVERSE – ANDRE AVTALER MELLOM PARTENE

Eiendommen er del av et sameie. Sameieavtalen er vedlagt. Eiendommen skal utvikles videre og medvirkning og signaturrett til medvirkning må signeres og er vedlagt avtalen.

§ 12 BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave
2. Grunnboksutskrift for eiendommen
3. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
4. Erklæring om medvirkning/Fullmakt til signering
5. Ferdigattest(er)/midlertidig(e) brukstillatelse(r) av
6. Informasjon om sameiet
7. Vedtekter for sameiet
8. Annet:

.....

.....

§ 13

OPPGJØRSOPPDRAK

Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler kun er gitt i oppdrag å formalisere den allerede inngåtte bindende avtalen mellom partene i form av utarbeidelse av kjøpekontrakt, tinglysing og oppgjør på eiendommen. Dette medfører at megler ikke kan gjøres ansvarlig for elementer ved avtaleinngåelsen og opplysninger gitt partene imellom. Videre medfører dette at megler ikke har/kommer til å besiktige eiendommen.

Denne kontrakt er utferdiget i tre likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Sted/dato: Fevik,

Kjøper:

Selger:

.....
Hasseltangen AS v. Espen Eyvin Aalrud