

Meglerforetakets org.nr: **924 420 065**

Oppdragsnr.: **2-0176/23**

Omsetningsnr.: **2-0172/23**

Kjøpekontrakt

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

Kjøpers opplysninger er lagt til grunn ved vurdering av at handelen ikke er å anse som forbrukerkjøpsloven. Med forbrukerkjøpsloven menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, jf. avhendingsloven § 1-2 (3). Dersom handelen likevel skulle anses som forbrukerkjøpsloven har "som den er"-forbeholdet, lignende allmenne forbehold eller forbehold som ikke er spesifiserte nok til å virke inn på vurderingen kjøperen gjør av eiendommen, ingen virkning.

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

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Fødselsdato
Oddbjørn Sævik	Klovaberget 1, 5574 Skjold Tlf: 915 14 100 / E-post: osaevik@gmail.com	19.09.1971

heretter kalt Selger, og

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Karmøy Kommune	Statsråd Vinjes Gate 25, 4250 Kopervik Tlf: 995 84 741 / E-post: post@karmoy.kommune.no	940 791 901

heretter kalt Kjøper.

2. Salgsobjekt og tilbehør

Selger overdrar herved til kjøper eiendommen gnr. 94, bnr. 120, snr. 1 (Ideell andel 1/1) på eiertomt i Karmøy kommune med tilliggende rettigheter og forpliktelser, slik den har tilhørt selger.

Adresse: Melandbakken 43A, 4265 Håvik.

Hjemmelshaver til eiendommen er Oddbjørn Sævik .

Eiendommen med tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen. Alle hvitevarer på kjøkken + vaskemaskin medfølger. Øvrige løsøre gjenstander medfølger kun hvis disse er spesielt nevnt i salgsoppgaven eller i egen avtale mellom partene.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor **kr. 2 050 000,-** - to millioner femtitusen kroner.

Overdragelsen gjøres opp på følgende måte:

Til meglers konto 2 virkedager før overtakelse, 01.11.2023:	kr	2 050 000,-
Dokumentavgift:	kr	51 250,-
SK Tinglysningsgebyr pantobligasjon:	kr	585,-
SK Tinglysningsgebyr skjøte:	kr	585,-
Sum kjøpesum og omkostninger	kr	2 102 420,-

Jeg ønsker:

Boligkjøperforsikring Boligkjøperforsikring PLUSS IKKE Boligkjøperforsikring

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 585,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

4. Oppgjør

4.1. Ytelse mot ytelse

Eiendommen er formidlet gjennom **Meglerhuset Rele Karmøy AS**, heretter kalt Megler, og oppgjøret vil bli foretatt av

Meglerhuset Rele Haugesund AS

PB 505

5501 Haugesund

Tlf: 52 73 15 00. E-post: post@meglerhuset-rele.no.

og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Ved overtakelse 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 avsnitt *Tinglysning og Sikkerhet og flg.* om oppgjør og avtalt sikkerhet for partenes rettslige posisjoner frem til det er oppnådd rettsvern.

4.2. Konto og betalingstidspunkt, og forsinkelsesrenter ved forsinket betaling

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto nummer **9047 11 38427**, merket: **2-0176/23** og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen 2 virkedager før overtakelse, se avsnitt *Overtakelse*. Kjøpesummen skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpers panterett er mottatt av oppgjør i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Valuteringsdato legges til grunn for all renteberegning mellom partene.

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 overtakelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

4.3. Betalingsforsinkelse fra kjøper som utgjør vesentlig mislighold

Ved forsinkelse med innbetaling av kjøpesummen og omkostningene som utgjør vesentlig mislighold, kan selger heve kjøpet, jf. avhendingslova § 5-3 jf. § 5-1.

4.4. 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.

4.5. 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 overtakelse 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 avsnitt *Konsekvenser av mislighold - Reklamasjon*.

4.6. Driftsutgifter og driftsinntekter på eiendommen, og renter på klientkonto

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter per overtakelsesdato 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 kontrakt tilhører kjøper. Selger og kjøper godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

5. Tinglysing og sikkerhet

5.1. Forutsetninger for oppgjør og frigivelse av kjøpesummen

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeulingsloven § 3-2 og § 6-9, har partene avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Panterettsdokument 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
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. Gjelder ikke dersom det er tinglyst privat pant.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før forutsetningene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeulingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

Meglens vederlag og utlegg forfaller til betaling når handelen er kommet i stand. Selger samtykker i at meglerforetaket trekker dette i fra oppgjøret.

Før oppgjør til selger kan finne sted, forplikter selger seg til å returnere overtakelsesprotokollen i utfylt stand til oppgjør. Oppgjøret foretas ihht. forutsetningene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen.

Har selger tillatt kjøper å overta eiendommen selv om deler av kjøpesummen/omkostningene ikke er innbetalt, kan den første delen av oppgjøret likevel gjennomføres uten hinder av forutsetning nummer 2 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen/omkostningene er innbetalt.

Selger er innforstått med at oppgjør forbeholder seg en rimelig ekspedisjonstid, regnet fra dato for konferering av skjøte, for utbetaling av oppgjør – normalt 14 virkedager. Megler er ikke ansvarlig for forsinkelse med oppgjøret som skyldes lang ekspedisjonstid hos tinglysingsmyndighetene .

5.2. Deponering og tinglysning av skjøte og andre dokumenter for tinglysning.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares av megler, som besørger tinglysning så snart overtakelse er gjennomført.

Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysningsklar stand.

5.3. Tinglysning av panterett med urådighet (sikringsobligasjon)

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler. Pantedokumentet inneholder en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses av megler for selgers regning. Eiendomsmeglingsforetaket står som panthaver. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten.

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

5.4. Selgers forbehold om kjøpers oppfyllelse

Selger tar forbehold om å heve kjøpet selv om overtakelse og overlevering av skjøtet har funnet sted, jf. avhendingslova § 5-3 fjerde ledd og tinglysningsloven § 21 tredje ledd.

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

6. Heftelser

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med denne. Selger garanterer at boligen vil bli levert fri for øvrige pengeheftelser med unntak av de heftelsene kjøper eventuelt skal overta, jf. avsnitt *Tinglysning og Sikkerhet og flg.* Pengeheftelser som ikke overtas av kjøper, 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. Kjøper er innforstått med at det vil ta noe tid før selgers pant er slettet, selv om det er innfridd ved oppgjør.

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 overtakelsen.

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

7. Selgers mangelansvar og kjøpers undersøkelsesplikt

Eiendommen med tilbehør selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9

Eiendommen har likevel en mangel i følgende tilfeller:

- Når selger ikke oppfylder sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 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, jf. avhendingsloven § 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

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.

- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.
- Når eiendommens tomt har et mindre areal enn kjøperen regnet med, utgjør det likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Avhendingsloven § 3-3 (2) fravik og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Kjøper er oppfordret til å undersøke eiendommen før avtaleinngåelse.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en 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, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) første setning. Kjøper skal regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av en tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter som kjøperen er gitt mulighet til å sette seg inn i, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) andre setning.

Bestemmelsene i avhendingsloven § 3-10 innskrenker ikke selgers opplysningsplikt etter § 3-7.

8. Overtakelse

Eiendommen overtas av kjøper den **01.11.2023 kl. 12:00** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Før overtakelse kan finne sted må hele kjøpesummen være innbetalt. Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer 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 oppfylder 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, eventuelt til det forsikringselskapet hvor selger har tegnet boligselgerforsikring.

10. Forsikring

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdifsikret frem til og med overtagelsesdagen. Kjøper bør ved overtagelsen 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.

I henhold til opplysninger i salgsoppgaven har selger ikke tegnet boligselgerforsikring.

11. Diverse

Partene er kjent med at innholdet i kontrakten er utfyllende i forhold til tidligere tilbud og aksept. Megler har ikke ansvar for de forpliktelser som partene har påtatt seg.

Denne kontrakten med vedlegg er nøye gjennomgått og forstått av begge parter, og partene har hatt anledning til å stille spørsmål om kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av denne kontrakt er bindende. Nærværende kontrakt kan ikke transporteres uten samtykke fra partene.

Partene gir herved megler fullmakt til å informere om og markedsføre eiendommen med pris, adresse, areal, bilder mm.

12. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave
2. Grunnboksutskrift for eiendommen
3. Boligsalgsrapport datert 20.09.2023
4. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
5. Opplysninger fra kommunen
6. Målebrev/arealbekreftelse
7. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
8. Budjournal

Hvis dette dokument er signert elektronisk vil originaldokumentet være elektronisk forseglet og signaturer fremgå på siste side. Ved fysisk signatur er denne kontrakt utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Ved e-signering fremgår dato for signering på siste side.

Ved fysisk signering: sted: *Kjøper*, dato: *05.10.23*

Selger


Oddbjørn Sævik

Kjøper


Karmøy Kommune v/Sindre Nygaard