

Kjøpekontrakt

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
Martin Johan Leknes	Brakevegen 48, 4250 Kopervik Tlf: 997 04 169 / E-post: mjleknes@gmail.com	07.06.1954

heretter kalt Selger, og

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Fødselsdato
Dag Josef Nilsen	Austre Veavei 205, 4276 Veavågen Tlf: 98089193 / E-post: dagjosef@nilsen.as	14.09.1981

Jan Inge Nilsen	Skipanes 25, 4276 Veavågen Tlf: 454 83 990 / E-post: jan.inge.nilsen@haugnett.no	18.12.1959
-----------------	---	------------

Erlend Nilsen	Postboks 47, 4295 Veavågen Tlf: 992 73 118 / E-post: erlend.nilsen@k-kompetanse.no	23.12.1983
---------------	---	------------

Daniel Nilsen	Slettavikvegen 9, 4276 Veavågen Tlf: 980 69 714 / E-post: d-nilsen@outlook.com	02.07.1989
---------------	---	------------

heretter kalt Kjøper.

2. Salgsobjekt og tilbehør

Selger overdrar herved til kjøper eiendommen gnr. 2, bnr. 437 (Ideell andel 1/1) på eiertoimt i Karmøy kommune med tilliggende rettigheter og forpliktelser, slik den har tilhørt selger.

Adresse: Rundhagen 26, 4276 Veavågen.

Hjemmelshaver til eiendommen er Martin Johan Leknes .

Eiendommen med tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen. Løsøregejenstander medfølger kun hvis disse er spesielt nevnt i salgsoppgaven eller i egen avtale mellom partene.

Forbehold: Det tas forbehold om at det ikke påløper ytterligere kostnader til opparbeidelse av kai. Skulle det tilkomme endringer / kostnader på en oppført mur på gnr 2 bnr 70 tas det forbehold om at kjøper kan ikke holdes økonomisk ansvarlig på noen måte. Det tas forbehold om at tomten kjøpes "as is" og at det ikke ligger avtaler om oppføring av grunnmur eller lignende knyttet til spesikke entreprenører.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor **kr. 1 350 000,-** - enmilliontrehundreogfemtitusenkroner.

Overdragelsen gjøres opp på følgende måte:

Til meglers konto 2 virkedager før overtakelse, 20.10.2023:	kr	1 350 000,-
Dokumentavgift:	kr	33 750,-
SK Tinglysningsgebyr pantobligasjon:	kr	585,-
SK Tinglysningsgebyr skjøte:	kr	585,-
Sum kjøpesum og omkostninger	kr	1 384 920,-

Vi 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 *Tinglysing 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: 2-0161/23** 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 tvangsfullbyrdsloven § 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. eiendomsmeglingsforskriften § 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 eiendomsmeglingsloven § 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. eiendomsmeglingsloven § 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 oppjøret.

Før oppgjør til selger kan finne sted, forplikter selger seg til å returnere overtakelsesprotokollen i utfylt stand til oppgjør. Oppjøret 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 oppjøret likevel gjennomføres uten hinder av forutsetning nummer 2 ovenfor. Resterende del av oppjøret 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 oppjøret som skyldes lang ekspedisjonstid hos tinglysningsmyndighetene .

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.

Bli 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 oppjøret. 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 mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt

Selgers mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven 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. avhendingsloven § 3-1.

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

I den grad det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 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. avhendingsloven § 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. avhendingsloven § 3-2 (2).
- Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med offentligrettslige 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 opptrådt 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).

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.

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.

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.

Bestemmelsene i avhendingsloven § 3-10 (1) og (2) innskrenker ikke selgers opplysningsplikt etter § 3-7.

8. Overtakelse

Eiendommen overtas av kjøper den **20.10.2023 kl. 16:00** 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 oppebærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig stand.

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, eventuelt til det forsikringsselskapet hvor selger har tegnet boligselgerforsikring.

10. Forsikring

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret 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

Kjøper plikter selv å besørge tilknytning til vei, vann og avløp. Alle utgifter i forbindelse med tilknytningsavgifter som må betales for å gjøre tomten byggeklar er ikke inkludert i kjøpesummen og må betales av kjøper.

Selger fraskriver seg ethvert ansvar for grunnens beskaffenhet.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom må undertegnes av kjøper og Karmøy kommune.

Selger er kjent med at tomtesalg er skattepliktig.

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. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
4. Opplysninger fra kommunen
5. Målebrev/arealbekreftelse
6. 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.

Selger

Martin Johan Leknes

Kjøper

Dag Josef Nilsen

Jan Inge Nilsen

Erlend Nilsen

Daniel Nilsen



Denne dokumentpakken inneholder:

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

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Leknes, Martin Johan	07.06.1954	BANKID	05.10.2023 09:52
Nilsen, Jan Inge	18.12.1959	BANKID	06.10.2023 12:05
Nilsen, Daniel	02.07.1989	BANKID	05.10.2023 12:38
Nilsen, Erlend	23.12.1983	BANKID	05.10.2023 10:23
Nilsen, Dag Josef	14.09.1981	BANKID_MOBILE	05.10.2023 10:18



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