

Megler: Advokat Marianne Jordalen Foretaksregisteret orgnr. 997849795MVA
Type oppdrag: 10.Salg eiendom-oppgjørsoppdrag
Eierform: Selveier / Eiet tomt
Oppdragsnr: 742-
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

For salg av boligtomt og fritidsbolig til forbrukerkjøper.

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

Mellom "**selger**"

Hadlingatreet AS

Orgnr: 912002861

Lemmesvegen 17
5706 Voss
E-post: 3f@locura.no

og "**kjøper**"

Er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1
SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom:

Koladiket , tomt nr. .

Gnr. 104 bnr. vil bli fradelt bnr. 104 i Voss kommune m/Eiet tomt, ideell andel 1/1, heretter kalt "eiendommen".

Hjemmelshaver til eiendommen er: Hadlingatreet AS etter in-blancoskjøte fra grunneier Brynjylf Kyte.

§ 2
KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum pålydende

Kronernihundretjuetusen00/100 heretter kalt "kjøpesummen"

som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum før overtagelse	kr	920.000,-
Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi	kr	23.000,-
Tinglysingsgebyr skjøte	kr	585,-
Tinglysingsgebyr pantobligasjon*	kr	585,-
<u>Pantattest kjøper*</u>	kr	<u>172,-</u>
<u>Totalt kjøpesum inkl. omkostningar</u>	kr	<u>944.342,-</u>

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.* pr pantobligasjon, pr. pantattest

§ 3
OPPGJØR

- [1] Ytelse mot ytelse
Oppgjøret mellom partene foretas av
Advokat Marianne Jordalen
Postboks 307
5702 Voss.
Orgnr: 997849795
Tlf Epost: post@advokatjordalen.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.

Initialer kjøper

Side 2 av 9

Initialer selgere

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. **95810525712** og merkes med **742- Koladiket** 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 pantdokumenter for finansiering av kjøpet. Bli 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

Initialer kjøper

Side 3 av 9

Initialer selgere

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. Pantedokument 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 pantedokument – en sikringsobligasjon – til megler pålydende et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også 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 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2.

§ 5 HEFTELSER

En bekreftet utskrift av eiendommens (gnr. 104 bnr. 129) grunnbok datert 27.03.2023 er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Pengeheftelser:

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.

§ 6

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.

Tomtegrenser:

Tomten blir overtatt slik den var på synfaring. Kjøper har satt seg inn i tomten sine gitte grenser på gjeldende kart iht.reguleringsplanen og slik som forevist under synfaring. Tomten sin størrelse er omtrentlig angitt og det kan derfor forekomme avvik på tomten sin størrelse. Det blir tatt forbehold om endring i areal etter endelig oppmåling og fradeling.

Se pkt. Diverse for ytterligere informasjon om tomten.

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.

§ 7 OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av kjøper – 1 – en uke etter at matrikkelbrev er tinglyst og 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.

Ved overtagelse skal tomten være hugget for skog og ryddet for pas. Kjøper aksepterer rydding ved undertegnelse på overtagelsesprotokoll.

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.

§ 8 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.

§ 9

DIVERSE – ANDRE AVTALER MELLOM PARTENE

1. Reguleringsplaner / utnyttingsgrad

Tomten ligger i regulert område. Kjøper har fått utlevert reguleringsbestemmelser for området og satt seg inn i disse. Kjøper er kjent med hvilke eventuelle type bygninger som kan oppføres på tomten og er gjort spesielt oppmerksom på pkt. 3 i reguleringsbestemmelser for Hadlingatreet bustadfelt plan id 2012014.

2. Konesjon/konesjonsfrihet

Kjøper bærer ansvaret for at kjøper blir gitt konsesjon/konesjonsfrihet til kjøp av tomten. Skulle kjøper mot formodning ikke oppnå dette, skal selger bli holdt skadesløs og utstede in-blanco skjøte til kjøper mot oppgjør som planlagt. Kjøper plikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning og risiko.

3. Diverse/ytterligere opplysning / vilkår

Tomten som blir solgt er naturtomt med vann og kloakk til tomtegrense og opparbeidet infrastruktur, samt tilrettelagt for strøm og bredband frem til tomtegrense.

I tillegg til kjøpesum kommer avgift til påkobling vann – og kloakk til Voss herad.

Det foreligger klausul på tomten om at Bystøl Entreprenør AS skal utføre grunnarbeid på tomten til konkurransedyktig pris i markedet, med mindre annet er skriftleg avtalt. Denne klausulen skal følge med tomten ved senere overdragelser, dersom tomten blir solgt videre uten at grunnarbeid er utført på tomten.

Kjøper av tomtenr. 5, 6, 10, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 35, 36, 37, 38, 39, 43, 42 har gjerdeplikt mot beiteareal/utmark. Gjerdeplikten skal tinglyses på eiendommen i Grunnboka Statens kartverk Tinglysingen.

Det er pliktig medlemsskap i velforening i Hadlingatreet bustadfelt for drifting av veg, herunder grøfter til vann og avløp og friareal i bustadfeltet som bl.a brøyting, bosskur, postkassestiv, leikeplassar m.m. Pliktig medlemsskap i velforening skal tinglyses på eiendommen i Grunnboka Statens kartverk Tinglysingen. Pr. 2023 er årskontingenten i vellaget kr. 2.500,- og inngangkontingenten kr. 1.000,- Kontingenten skal betales uavhengig av om det står hus på tomten eller ikke, jf årsmøtereferat datert 24.08.2022. Kontingenten kreves inn i starten av hvert kalenderår. Siste årsmøte var 24 april 2023. Deltakelse i årsmøte forutsetter at kontingent er betalt. Vedtekter sist endret på årsmøte 24.08.2022 følger vedlagt kjøpekontrakten, samt referat frå skipingsmøte og årsmøte datert 06.06.2018, 05.06.2019, 28.08.2020, 31.08.2021 og 24.08.2022.

Den opparbeidde vegen i Hadlingatreet - Koladiket frem til tomtegrense skal vere asfaltert når det er solgt 18 tomter i byggetrinn 2.

Det vert utferdiget in-blanco skjøte fra grunneier Brynulf Kyte som blir oppbevart hos advokatforetaket inntil gjennomføring av oppgjør og tinglysing på vegne av kjøper.

Oppgjørsansvarlig Advokat Marianne Jordalen skal kun bistå med oppgjør og tinglysing. Det er ikke foretatt kontroll opp mot kommunen med tanke på mulige hefte, reguleringsplan, brukshindring o.l.

§ 11 BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Grunnbokutskrift datert 27.03.2023
- Reguleringsføresegner for Hadlingatreet bustadfelt plan id 2012014
- Kart datert 14.01.2014
- Vedtekter Hadlingatreet Vellag
- Referat frå skipingsmøte Hadlingatreet Vellag 21.06.2016
- Referat frå årsmøte i Hadlingatreet Vellag 06.06.2018, 05.06.2019, 27.08.2020, 28.08.2020, 31.08.2021, 24.08.2022, 24.04.2023
- In-blanco skjøte

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

Sted/dato: ,

Kjøper:

Selger:

.....

.....

Hadlingatreet AS

.....

.....

Hadlingatreet AS