



Megler: Fana Sparebank Eiendom AS Foretaksregisteret orgnr. 958499558MVA
Type oppdrag: 02.Salg eiendom-tomt
Eierform: Eiet tomt
Oppdragsnr: 1-12-0370
Omsetningsnr: 1 130 105

KJØPEKONTRAKT UBEBYGD TOMT

For salg der det er tatt forbehold i salgsoppgaven om at eiendommen er solgt "som den er". Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

Mellom

Hordaland Fylkeskommune orgnr. 938626367

Postboks 7900
5020 BERGEN

Kontaktperson:
Kristoffer Gilhus
Direkte: 55 23 90 67 E-post: kristoffer.gilhus@post.hfk.no

heretter kalt selgeren, og

Øyvind Myksvoll fnr. 110865-34519
Vibeke Follesøy Myksvoll fnr. 260565-35208

Strønevegen 42
5217 Hagavik
Mob: 41 45 67 97 E-post: oem@kokstad-bht.no

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

Sign kjøpere

Sign selgere



§ 1

SALGSOBJEKT/KJØPESUM

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom: ubebygd tomt Hagavik
Gnr. 33 Bnr. 183 i Os kommune i Hordaland, eiet tomt, ideell andel 1/1, heretter kalt
eiendommen

for en kjøpesum stor: Kr. 1 800 000 -kroner, + omkostninger, heretter kalt *kjøpesummen*

Ref § 3 for informasjon om klientkonto og merking av innbetaling.

§ 2

OPPSTILLING OMKOSTNINGER OG KJØPESUM

- [1] Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp,-
Kontraktssum	1 800 000,-
Dokumentavgift	45 000,-
Tingl.gebyr skjøte	1060,-
Totalt kr.	1 846 060,-

Ref § 3 for informasjon om klientkonto og merking av innbetaling.

Innbetalingsplan		Beløp,-
29.04.2013	Innbetaling innen overtagelse	1 846 060,-

Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto innen overtagelsen finner sted. Det presiseres også at eventuelle pantedokument til kjøpers bank må være oppgjørsavdelingen i hende før overtakelse.

- [2] Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 1232-, for hver obligasjon kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
- [3] Meglers provisjon/vederlag og utlegg betales av oppdragsgiver. Beløpet forfalt til betaling ved avtaleinngåelsen.


Sign kjøpere

§ 3

OPPGJØR

- [1] Oppgjør mellom partene foretas av

Fana Sparebank Eiendom AS
Østre Nesttunveien 1
5221 Nesttun.
Tlf 55 91 99 50 Fax: 55 91 99 69

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **34110860783, og merkes med: KID-kode 112037020834**. Det presiseres at oppgjøret må være innbetalt i god tid slik at dette kan disponeres ved overtagelse. Kjøpesummen samt omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er kreditert meglerforetakets klientkonto. Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved en eventuell renteberegning mellom partene.

- [2] Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter gjøres opp direkte mellom partene.

- [3] For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megler i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente, for tiden 8,50 % p.a. til selger. Dersom det allerede innbetalte beløp ikke kan disponeres av megler, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt på meglers klientkonto. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i § 1.

Betalingsforsinkelse fra kjøper:

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.

Partene er enige om at en måned anses som vesentlig mislighold.

- [4] Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysing av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør som måtte følge herav er kjøpers ansvar jfr. pkt. 3.

- [5] Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør, eller deloppgjør, før:

- kjøper har overtatt eiendommen, og at oppgjørsavdelingen i den forbindelse har mottatt signert overtakelsesprotokoll.
- skjøte og evt. kjøpers pantedokument er tinglyst. Skjøte og evt. pantedokument sendes til tinglysing først når overtakelsesprotokoll er mottatt hos oppgjørsavdelingen

Selger gjøres oppmerksom på at det tar inntil 10 virkedager (1-2 er det vanlige men opphopning rundt enkelte datoer og i sommerferien forekommer) fra overtakelsesprotokoll er oppgjørsavdelingen i hende og skjøte og evt. pantedokument er tinglyst, til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.


Sign kjøpere

I praksis vil dette innebære at et oppgjør normalt er gjennomført innen 10-12 virkedager etter overtagelse, selv om det rundt enkelte datoer og på sommeren kan ta inntil 20 dager. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har og det er ingenting megler eller oppgjørsavdeling kan gjøre for å påvirke dette.

Det godskrives en rente tilsvarende den megler til enhver tid måtte motta for innskudd på klientkontoen. Kjøper og selger godskrives ikke renter dersom disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper godskrives rente av den innbetalte del av kjøpesummen frem til overtagelsestidspunktet, deretter godskrives kjøper kun rente av restbeløpet frem til disse disponeres (betalingstidspunkt for dokumentavgift og andre omkostninger).

Selger godskrives rente av den innbetalte delen av kjøpesummen fra overtagelsestidspunktet og så lenge midlene måtte stå på klientkonto.

§ 4

HEFTELSER

- [1] Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.
- [3] Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jfr. § 9).
- [4] Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.



Sign kjøpere

Sign selgere

§ 5

TINGLYSING/SIKKERHET

- [1] 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).
- [2] Selger forplikter seg til å utstede pantedokument med urådighet pålydende salgssummen + en sikkerhetsmargin til Fana Sparebank Eiendom som foretar tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet umiddelbart etter kontrakts underskrift. Pantedokumentet skal inneholde urådighetserklæring.
- [3] Megler skal tiltransportere pantedokumentet til sin oppgjørsavdeling, som vederlagsfritt skal kvittere pantedokumentet til avlysning og besørge denne slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.
- [4] All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglers oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

§ 6

TOMTEGRENSEN

- [1] Tomten overtas i den stand den var i ved besiktigelsen. Kjøper har satt seg inn i tomtens angitte grenser i gjeldende målebrev, og har selv besiktiget og satt seg inn i grensene ved befarig på tomten.
- [2] Tomtens størrelse er omtrentlig angitt og det kan derfor forekomme mindre avvik på tomtens størrelse.

§ 7

SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT / KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

- [1] 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.
- [2] 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 kjenne til da avtalen ble inngått.



Sign kjøpere

Sign selgere

§ 8

FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

- [1] Kjøper har besiktiget tomten. Tomten selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingsloven § 3-9.
- [2] Tomten har likevel mangel i følgende tilfelle:
 - Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved tomten 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 tomten. Det samme gjelder dersom tomten 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 tomten har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren.
- [3] Bestemmelsen her innebærer at avhendingslovens regler om når tomten har mangel, fravikes til ugunst for kjøper.

§ 9

OVERTAKELSE

- [1] Eiendommen overtas av kjøper den **01.05.2013** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Eiendommen overtas uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.
- [2] Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og eventuelle inntekter.
- [3] Ved overtagelsen skal eiendommen av selger leveres i ryddet stand. Kjøper aksepterer ryddingen ved signering av overtakelsesprotokoll.
- [4] Risikoen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunktet han kunne overtatt bruken.
- [5] Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.
- [6] Dersom partene ønsker å fravike overtakelsestidspunktet jfr. pkt. 1 og 9, må partene skriftlig bekrefte at oppgjør og overtakelse endres til ny dato overfor både kjøpers finansieringskilde og megler.



Sign kjøpere

§ 10

KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

- [1] Dersom tomten har mangel eller selgeren ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.
- [2] Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate disposisjonsretten av tomten til kjøperen. Oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig forsinket når oppgjør uansett grunn er forsinket over 30 – tretti – dager etter forfallsdato iht. §§ 3 & 9. Selger har deretter rett til å heve kontrakten og selge eiendommen til annen kjøper. Kjøper garanterer i så tilfelle å holde selger skadesløs for ethvert tap dette måtte påføre selger.
- [3] 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, jfr. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7.

§ 11

REGULERINGSPLANER/UTNYTTELSESGRAD

- [1] Tomten er ikke omfattet av reguleringsplan. Kommuneplanen fastsetter bruken til «Bustad». Kjøper har fått overlevert plankart samt føresegner og retningslinjer til arealdelen. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet in denne.

§ 12

KONSESJON / KONSESJONSFRIHET

- [1] Kjøper bærer ansvaret for at han blir gitt konsesjon / konsesjonsfrihet til kjøp av **eiendommen**. Skulle kjøper mot formodning ikke oppnå dette, vil selger være skadesløs og vil utstede blancoskjøte til kjøper mot oppgjør som planlagt. Kjøper forplikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning og risiko

§ 13

DIVERSE



Sign kjøpere

Sign selgere

§ 13

VEDLEGG

[1] Kjøper har fått seg forelagt følgende:

- Salgsoppgave med blant annet basiskart og målebrev.
- Kommuneplankart samt vedlegg med føresegner og retningslinjer til arealdelen.
- Vedlegg med oversikt over tilkoblingsgebyrer til os kommune.
- Grunnboksutskrifter.
- Budjournal.

[2] Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og en beror hos megler.

Sted/dato: Nesttun, 18.04.2013

Kjøper:


.....
Øyvind Myksvoll


.....
Vibeke Follesøy Myksvoll

Selger:


.....
Hordaland Fylkeskommune
v/ fylkesrådmann Rune Haugsdal




Sign kjøpere