

Megler: Fana Sparebank Eiendom AS Foretaksregisteret orgnr. 958499558MVA
Type oppdrag: 01.Salg eiendom
Eierform: Eierseksjon / Eiet tomt
Oppdragsnr: 10-15-0187
Omsetningsnr: 10 160 003

KJØPEKONTRAKT FAST EIENDOM

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
v/fylkesrådmann Rune Haugsdal

orgnr. 938626367

Postboks 7900
5020 BERGEN
E-post:

heretter kalt selgeren, og

Unike Hjem AS v/Daniel Rygg

orgnr. 916828411

Mob: 97 04 79 60 E-post: dr@argentum.no

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende kontrakt



§ 1

SALGSOBJEKT/KJØPESUM

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom: Daniel Hansensgate 9
Gnr. 164 Bnr. 1287 Snr. 30 i Bergen kommune m/Eiet tomt, ideell andel 1/1, heretter kalt **eiendommen**

for en kjøpesum stor: Kr. 2 701 000 -kroner *tomillionersyvhundredeogtusen00/100*, + 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 | 2 701 000,- |
| Dokumentavgift | 67 650,- |
| Boligkjøperforsikring HELP | 6500,- |
| Tingl.gebyr skjøte | 525,- |
| Tingl.gebyr obligasjon | 525,- |
| Pantattest | 172,- |
| Totalt kr. | 2 776 372,- |

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

| Innbetalingsplan | | Beløp |
|-------------------------|-------------------------------|--------------|
| 29.03.2016 | Innbetaling innen overtagelse | 2 776 372,- |

Det presiseres også at pantedokument til kjøpers bank må være oppgjørsavdelingen i hende før overtagelse.

- [2] I tillegg kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 697,-, for hvert pantedokument 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. Selger gir med dette megler fullmakt til å trekke sitt krav fra kjøpers innbetalinger til klientkonto.

§ 3

OPPGJØR

- [1] Oppgjør mellom partene foretas av

Fana Sparebank Eiendom AS
Postboks 10 Nesttun
5852 Bergen.
Tlf 55 91 98 00 Fax: 55 91 99 69

Oppgjøret 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.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **34110860783, og merkes med: KID-kode 1015018727310**. Det presiseres at fullt oppgjør inklusive omkostninger må være disponibelt på vår klientkonto og pantedokumenter for tinglysning må være oss i hende 2 virkedager før overtagelse. Kjøper er ansvarlig for at innbetalinger er meglert i hende i rett tid.

Skriftlig bekreftelse mailes til: oppgjor@fsb.no

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.

Fana Sparebank Eiendom gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

- [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 8,75 % 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 § 2.

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.

Forsinket overlevering fra selger:

Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18,

§ 13-2 tredje ledd bokstav e jf. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted innen 14 dager etter avtalt overtagelsestidspunkt. Dette gjelder såfremt ikke annen skriftlig avtale er gjort mellom partene.

- [4] Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysning av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysning og oppgjør som måtte følge herav er kjøpers ansvar jfr. pkt. 3.
- [5] Det økonomiske oppgjøret vil bli igangsatt når signert overtakelsesprotokoll er oppgjørsavdelingen i hende, og skjøte/pantedokument er returnert fra Statens Kartverk i tinglyst stand.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opp til 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysning og påfølgende oppgjør.

Eier av innestående på klientkonto godskrives også rentene. Omkostninger som er innbetalt i henhold til denne kontrakts punkt 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.

§ 4

HEFTELSE

- [1] Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.
- [2] 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 tinglysning 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.

§ 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 tinglysing.
- [4] All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglers oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må i god tid før overtakelse overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.
- [5] For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9 er følgende avtalt som forutsetninger for oppgjør og frigivelse av kjøpesummen:

1. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger
2. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen
3. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst
4. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterrett i eiendommen med forutsatt prioritet
5. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet

Forutsetningene nr. 4 og 5 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen forutsatt at Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene 1 til 5 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

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 1 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen/omkostningene er innbetalt.

§ 6

TILBEHØR

- [1] Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.
- [2] Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.

- [3] Spesielle avtaler angående tilbehør: Møbler og inventar som stod i leiligheten på visning medfølger i handelen, ref. opplysninger i prospekt.

§ 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.

§ 8

FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

- [1] Kjøper har besiktiget eiendommen. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingsloven § 3-9. Bestemmelsen her innebærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper.
- [2] 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.

§ 9

OVERTAKELSE

- [1] Eiendommen overtas av kjøper den **31.03.2016 kl. 12:00** 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 ryddig og rengjort stand. Med ryddig- og rengjort stand menes vask av gulv, vegger, vinduer, og tak i oppholdsrom, rengjøring av ildsteder, ventilator, m.v., samt rydding og rengjøring av loft, boder, kjeller, uthus og rydding av tomt (evt fellesarealer hvis fellestomt). Kjøper aksepterer rengjøring 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. §1 og §9, må partene skriftlig bekrefte at oppgjør og overtakelse endres til ny dato overfor både kjøpers finansieringskilde og megler.

§ 10

KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

- [1] Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke til rett tid oppfylder 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 oppfylder 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 bruken av eiendommen 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 en 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 andre 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

FORSIKRING

- [1] Eiendommen er fullverdiforsikret i Boligbyggelagenes Partner AS, polisnr. sp765346.2.1
- [2] Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til og med overtakelsesdagen, jfr. § 9.
- [3] Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtakelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

- [4] Kjøper er blitt tilbudt å tegne boligkjøperforsikring. Dersom kjøper har valgt å tegne en slik forsikring vil kostnad for dette fremgå av foregående oppgjørsoppstilling (§2 pkt 1.)

§ 12

DIVERSE – ANDRE AVTALER MELLOM PARTENE

- [1] Selger og Kjøper samtykker til at megler oversender kopi av signert kontrakt til forretningsfører dersom dette forlanges.

§ 13

VEDLEGG

- [1] Kjøper har fått seg forelagt følgende:

- Salgsoppgave
- Takst / boligsalgsrapport på eiendommen datert: 02.11.2015
- Grunnboksutskrift, à jour pr.: 27.10.2015
- Informasjonsskriv til kjøper og selger av boligeiendom.
- Kopi av selgers egenerklæringsskjema
- Opplysninger fra kommunen
- Ferdigattest
- Budjournal
- Årsregnskap, Vedtekter, husordensregler.
- Verandaforslag.

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

Sted/dato: Straume, 03.03.2016 kl. 12:30

Kjøper:



Unike Hjem AS v. Daniel Rygg

Selger:



Hordaland Fylkeskommune v. fylkesrådmann
Rune Haugsdal