

KJØPEKONTRAKT

Mellom: Hordaland Fylkeskommune org.nr.: 938626367
Agnes Mowinckels gate 5
5008 Bergen

heretter kalt **selgeren** og
Kjetil Emmerhoff fødselnr.: 171168 48902
Klostervegen 252
5455 Halsnøy Kloster
Mobil telefon: 957 34 487

heretter kalt **kjøperen**,
er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1 EIENDOM OG KJØPESUM

Selgeren selger herved til kjøperen sin eiendom Valen og Handeland gard:

gnr. 185 bnr. 1 - Nordre Valen, gnr. 185 bnr. 2 - Søre Valen og gnr. 183 bnr. 1 –Handeland, samt

gnr gnr 183 bnr 9 (punkteigedom, «Stueland», på Handeland), gnr 185 bnr 9 (punkteigedom ved Valekaien), gnr 185 bnr 82 (restareal - Bjørkestølen, Valen) og gnr 185 bnr 106 (skogteig på Valen) i Kvinnherad kommune.

for en kjøpesum stor kr 9.100.000,- kroner nimmillionerettthundretusen 00/100 for gården,

med tillegg av kr 2.034.000,- som vederlag for dyr, maskinpark og og redskap.

Kjøpesummen avgjøres på følgende måte:

Hele kjøpesum med tillegg betales innen overtakelse, som etter nærmere avtale blir innen en måned etter at kjøpers konsesjonssøknad er endelig behandlet, jf §§ 3 og 8.

Straks kjøpekontrakten er signert, forplikter kjøper seg til å sende søknad om konsesjon til Kvinnherad kommune.

Om ikke konsesjon gis, eller konsesjon gis på vilkår av lavere pris, kan hver av partene fri seg fra avtalen ved skriftlig melding til megler. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Eiendommen består av driftsbygning, pressaftkum, gjødselkum, kvilebrakke og en rekke mindre bygg. Viser også til takst/prospekt..

Når det gjelder eiendommens areal henvises til takst av 23.01.2012 og opplysninger/ forutsetninger i salgsoppgaven, herunder forbehold om arealstørrelsen i salgsoppgaven under «Areal/uteområda». Videre vises det til avtalte fradelinger og øvrige opplysninger i salgsoppgaven under «Frådelingar,

korrigerings av grense på kart, areal tilhøyrende andre eiendomar mv.» De aktuelle avtalene er i tillegg vedlagt salgsoppgaven.

Hjemmelshaver til eiendommen er: Hordaland fylkeskommune

§ 2 OMKOSTNINGER

Offentlige omkostninger (dokumentavgift og tinglysingsgebyr) betales uoppfordret av kjøperen samtidig med slutttoppgjøret, jf § 1 siste ledd.

Offentlige omkostninger utgjør:

Dokumentavgift på skjøte til staten (2,5 % av kr 9.100.000,-)	kr 227.500,-
Tinglysingsgebyr på skjøte til staten	kr 525,-
Til sammen	<u>kr 228.025,-</u>

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 697,- for hver obligasjon kjøperen må la tinglyse på denne eiendom i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Konesjonsgebyret, maks kr 5.000,- faktureres direkte til kjøper fra landbruksmyndighetene og han plikter å betale dette innen forfall.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megleren, Fana Sparebank eiendom.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto innen overtakelsesdato, jf § 8.

All innbetaling skal skje til Fana Sparebank eiendom, konto nr. 3411.08.60783 Alle innbetalinger merkes med følgende referanse: Saksnummer: 1-12-0353.

Kjøper må selv sørge for at kjøpesummen med omkostninger er betalt til rett tid. Kjøpesummen er å anse betalt den dag kjøpesum og omkostninger er valutert til klientkonto og megler har fått skriftlig melding fra sin bank om at slik innbetaling er kommet.

Dersom kjøpesummen eller deler av denne ikke er innbetalt til rett tid, eller kjøpers pantobligasjoner vedrørende lån ikke er innlevert megler før overtakelse, korrekt utfyllt, signert og bevitnet, svarer kjøperen den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente til selgeren av hele beløpet inntil fullt oppgjør foreligger.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter settes opp av megler pr. overtakelsesdato.

Selgeren er innforstått med at meglere vil kunne trenge en rimelig ekspedisjonstid før beløp som er innbetalt av kjøperen kan utbetales til selgeren eller nyttes til innfrielse av selgers lån. Normal ekspedisjonstid vil si ca 5 virkedager etter at skjøtet er tinglyst.

§ 4 SELGERGARANTIER/HEFTELSER

Kjøper har fått seg forelagt grunnboksutskrifter for denne eiendommen datert 18.09.2013 og gjort seg kjent med disse.

Selgeren garanterer at eiendommen ved overskjøting ikke vil bli levert med andre pengeheftelser enn dem som fremgår av ovennevnte grunnboksutskrifter og de avtalene som det i «Avtalar mv» i salgsopp-gaven er opplyst vil bli tinglyst.

Selgeren forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom nye heftelser påføres eiendommen før overskjøting/sluttoppgjør. Videre garanterer selgeren at alle offentlige avgifter og andre avgifter som vedrører eiendommen er betalt.

§ 5 TINGLYSING

Selgeren utsteder skjøte til kjøperen samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares av meglere inntil tinglysing finner sted. Tinglysing kan først skje når kjøperen har fått konsesjon og har innbetalt fullt oppgjør, inkludert omkostninger jf § 2.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglere. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres meglere i undertegnet stand, jf § 3.

§ 6 TILBEHØR

Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

Med eiendommen følger:

- a) Gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrifter eller annet offentlig vedtak skal tilhøre denne.
- b) Driftsplaner, redskap og utstyr som enten er fast montert eller særskilt tilpasset eiendommen.

I tillegg omfatter kjøpet også:

- c) Maskinpark og utstyr som fremgår av takst fra Gunnar Birkeland, Eikseneteret, datert 29.10.2013, pris kr 1.000.000,-.

- d) Dyr på overtagelsestidspunkt. Verdi utregnes etter dyr som overtas og etter prinsipper som i takst fra Ole E. Aine datert 22.10.2013.

§ 7 FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf avhendingsloven § 3-9 ("as-is").

Det innebærer at avhendingslovens bestemmelser fravikes til ugunst for Kjøper

Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfelle:

- Når kjøperen 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 hadde virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, eller det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen i salgsprospekt, annonse eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke har 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, bl.a. bebyggelsens alder og standard.

Kjøper har besøkt eiendommen og er kjent med sin undersøkelsesplikt.

§ 8 OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøperen senest en måned etter at endelig konsesjonsvedtak er truffet, jf. § 1, med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Kjøperen svarer fra den avtalte dato for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Ved overtakelse skal eiendommen av selgeren leveres slik:

Driftsbygninger og andre bygninger leveres i ryddet stand.

Risikoen for eiendommen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overtatt bruken.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som selgeren ikke svarer for.

Dersom selgerens forhold bevirker at eiendommen ikke kan stilles til kjøperens disposisjon til rett tid, eller selger på annen måte misligholder denne kontrakt slik at ikke handelen kan gjennomføres som forutsatt, vil kjøper ha krav på renter av rettidig innbetalt kjøpesum beregnet etter tilsvarende rentesats som nevnt under § 3 ovenfor. I tillegg til renter vil kjøperen ha krav på erstatning for relevante, dokumenterbare økonomiske utlegg som han har hatt i anledning selgerens mislighold.

§ 9 FORSIKRING

Selger garanterer at eiendommen med bygninger og skog forblir fullverdiforsikret frem til overtakelse av kjøper.

Dersom det skulle oppstå skade som følge av brann eller annen skade som dekkes av forsikringen, forplikter selger seg til å transportere sitt mulige erstatningskrav til kjøperen forutsatt at kjøperen gjør opp i samsvar med denne kontrakt.

Fra overtagelsestidspunkt vil forsikring være ny eiers ansvar.

§ 10 DIVERSE

Kjøperen har fått seg forelagt følgende vedlegg:

- Salgsoppgave innholdende bl.a:
Landbrukstakst, verdivurdering utmark, takst dyr, takst maskinpark og redskap, grunnbokutskrifter, kommunedelplan, kart, diverse avtaler mv, fradelinger, korrigerering av grenser mv.- (vedlegg 1-23)

Under «Frådelingar, korrigerering av grense på kart, areal tilhøyrande andre eigedomar mv» i salgsoppgaven er det vist til saker som er til behandling av offentlige myndigheter. Dersom disse sakene ikke er slutført før kjøper overtar eiendommen, og det er nødvendig med signatur fra ny eier for å få dem slutført, forplikter kjøper seg til å signere på de aktuelle dokumentene.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 – tre – likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt og ett beror hos meglere.

Halsnøy, den 09.01.2014

for Hordaland fylkeskommune

Kjetil Emmerhoff
Kjøper Kjetil Emmerhoff