

Elektronisk signatur

Signert av

Fjellstad, Stig Morten



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

21.09.2021 15.49.12

Fødselsdato

1968-01-21

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Fostad, Knut Ragnar



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

21.09.2021 20.18.28

Fødselsdato

1971-02-25

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Oppdragsnummer: 62-17-0009

KJØPEKONTRAKT

Eierseksjon

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett. Avhendingslovens § 1-2 (2) om bolig som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet.

Mellom:

Håvardslø Eiendom AS

Org nr. 999 545 254

Trondheimsvegen 5
7340 Oppdal

Mob: 99 02 39 01
E-post: stig@oppdalbygg.no

heretter kalt *selger*, og

Knut Fostad

Personnr. 250271-43558

4 Palm Blvd Missouri City
77459 TX
USA

Mob: 95 03 98 19
E-post: kfostad@gmail.com

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

1. SALGSOBJEKT OG KJØPESUM

Selger overdrar herved til kjøper: **Høgmovegen 40**, 7340 Oppdal, **Gnr. 288 Bnr. 61 Snr. 9** i Oppdal kommune m/ fellestomt, heretter kalt *eiendommen* for en kjøpesum stor:

Kr. 3 250 000,-. Tremillionertohundreogfemtusen kroner 00/100,- heretter kalt *kjøpesummen*

Eiendommen består av en eierseksjon og en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjon til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen. Avtalen innebærer også en rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer sammen med de øvrige seksjonseierne. I tillegg omfattes eksklusiv bruksrett til en biloppstillingsplass og en sportsbod i garasjeanlegg.

Hjemmelshaver til eiendommen er:

Håvardslø Eiendom AS

Org nr. 999 545 254

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Felleskostnadene på denne leiligheten er per dags dato kr. **1 600,- pr. mnd.**
Kjøper ble forut for bud gjort kjent med følgende vedrørende fellesutgifter for leiligheten:

Fellesutgiftene er i dag fordelt med like andeler på hver eierseksjon. Det er fremmet forslag til årsmøtet om å gjøre om på fordelingen slik at fellesutgiftene fordeles ut ifra hver enkel leilighets størrelse i forhold til totalen (sameiebrøk). Dersom dette vedtas vil fellesutgiftene for denne seksjonen øke.

2. OMKOSTNINGER OG BETALINGSPLAN

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger til Oppdal Eiendomsmegling AS, heretter kalt *meglerforetaket*, samtidig med kjøpesummen:

Kjøpesum og omkostninger		Beløp,-
Kontraktssum	Kr	3 250 000,-
Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt)	Kr	7 400,-
Dokumentavgift	Kr	5 120,-
Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg)	Kr	2 800,-
Tingl.gebyr pantedokument	Kr	585,-
Tingl.gebyr skjøte	Kr	585,-
Panteattest kjøper	Kr	172,-
Totalt med boligkjøperforsikring	Kr	3 266 662,-
Totalt uten boligkjøperforsikring	Kr	3 256 462,-

Kjøper ønsker å tegne Help boligkjøperforsikring:

☐ Ja

☒ Nei

Korrekt beløp som skal innbetales, ink. eller eks. Help boligkjøperforsikring, fremkommer i summeringen ovenfor.

I tillegg kommer tinglysingsgebyr pålydende kr. 585,- og attestgebyr pålydende kr. 172,- for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

3. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling; Aktiv Eiendomsoppgjør AS (se mer info på siste side). Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger. **Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 4266 15 86405, Oppdal Eiendomsmegling AS og merkes med: 62-17-0009 Høgmovegen 40.**

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er valutert på meglerforetakets klientkonto senest siste virkedag før overtakelse.

Kjøpesummen samt omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før beløpet er valutert meglerforetakets klientkonto. Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved en eventuell renteberegning. Til orientering beregnes det renter av inntestående på klientkonto. Opptjente renter utbetales den berettigede dersom beløpet overstiger ½ rettsgebyr; pt. kr. 586.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse slik at det innbetalte beløp kan disponeres av meglerforetaket, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger.

Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom selger på overtakelsestidspunktet ikke kan stille eiendommen til kjøpers disposisjon og kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten, svarer selger renter overfor kjøper i henhold til den enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:

- pantedokument med urådighetserklæring og skjøte er tinglyst
- hele kjøpesummen og omkostninger er innbetalt fra kjøper og er disponibel på meglerforetakets klientkonto
- kjøper har overtatt eiendommen
- meglerforetaket har mottatt signert overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema fra selger

Selger gir herved meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de lån som fremgår av bekreftet grunnbokutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta. Selger samtykker videre til at hele meglerforetakets tilgodehavende og utlegg iht. oppdragsavtalen trekkes fra klientmidler tilhørende selger.

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar **2-3 uker fra overtakelse til utbetaling** av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, oppgjørsavdelingen samt postgang.

Partene er videre gjort oppmerksomme på at tinglysing av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør som måtte følge herav er kjøpers ansvar, jf. punkt 2.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

NB! Avregning av eiendommens løpende utgifter og evt. inntekter (f.eks kommunale avgifter) foretas direkte mellom partene.

4. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen datert 15.09.2021, og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Det gjøres oppmerksom på at det kan ta noe tid før ev. panterettsdokumenter faktisk er slettet fra grunnboken.

Selger garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser knyttet til eiendommen av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Selger forplikter seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir videre meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

5. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder **skjøte** til kjøper samtidig med signering av denne kontrakt. Skjøtet skal oppbevares hos meglerforetakets oppgjørsavdeling som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør (inkl. omkostninger) og overtakelse er gjennomført i henhold til avtalens punkt 9.

Kjøper må ved egenerklæring bekrefte at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

6. TILBEHØR

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

Partene er kjent med opplysninger som er gitt i salgsoppgave. Dersom det forekommer avvik fra dette ved overtakelse, skal dette anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

7. SELGERS MANGELSANSVAR

Selgers mangelsansvar reguleres etter bestemmelsene i avhendingslova kapittel 3.

Eiendommen kan ha mangel i følgende tilfeller:

- Selger oppfyller ikke sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt.
- Eiendommen i forbrukerkjøp er ikke i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for eiendommen på den tiden da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke dersom forholdene viser at kjøper ikke bygde på selgers kunnskap og vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det, jf. avhendingsloven § 3-2.
- Eiendommen og/eller tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selger, jf. avhendingsloven § 3-3.
- Kjøper har ikke 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.
- Selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsoppgave eller ved 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 er blitt rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhendingsloven § 3-8.

8. KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da handelen ble inngått.

Har kjøper før avtale ble inngått undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selger om undersøkelse, kan kjøper heller ikke gjøre gjeldende som mangel forhold som kjøper burde bli kjent med ved en slik undersøkelse. Dette gjelder likevel ikke dersom selger har vært grovt uaktsom, uærlig, eller for øvrig handlet i strid med god tro, jf. avhendingsloven § 3-10. Partene er kjent med at denne bestemmelsen ikke utgjør en begrensning i selgers opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7.

9. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper **15. NOVEMBER 2021** 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. Selger forplikter seg frem til overtakelse å ikke forføye avtalemessig over eiendommen og/eller dens tilhørende rettigheter uten kjøpers samtykke.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask). Kjøper aksepterer rengjøringen og ryddingen ved signering av **overtakelsesprotokollen**.

Ved undertegnelse av denne kontrakt samtykker partene til at én representant fra kjøper (dersom de er flere) og én representant fra selger (dersom de er flere) har fullmakt til å gjennomføre overtakelsen og undertegne overtakelsesprotokoll.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer ev. inntekter.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Risikoen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunktet kjøper kunne overtatt bruken.

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.

Dersom partene ønsker å fravike overtakelsestidspunktet må partene skriftlig informere megler om nytt overtakelsestidspunkt.

Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 13-2, 3. ledd bokstav e), jf. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted innen 30 – tretti - dager etter avtalt overtakelsestidspunkt. Dette gjelder såfremt ingen annen avtale er gjort mellom partene.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier eller av andre grunner ikke yter fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte eiendommen jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd bokstav e).

10.KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selger ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen, kan kjøper på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning eller heving. Kjøper kan holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper ikke betaler kjøpesummen eller oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selger på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter samt nekte å overføre hjemmel eller overlate bruken av eiendommen til kjøper. Oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig forsinket når oppgjør, uansett grunn, er forsinket med over 30 – tretti – dager etter forfallsdato iht. avtalens punkt 3 og 9. Selger har etter dette tidspunkt rett til å heve avtalen og igangsette dekningsalg. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med dekningsalget må dekkes av kjøper.

Dersom en av partene mener det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må parten gi motparten skriftlig melding om at det påberopes avtalebrudd samt hvilket avtalebrudd som gjøres gjeldende. Reklamasjonen må fremmes innen rimelig tid etter at parten oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven §§ 4-19 og 5-7.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å fremme mangelsinnsigelser mot selgers tidligere avtaleparter, jf. avhendingsloven § 4 – 16, jf. bustadoppføringslova § 37. Ved krav mot tidligere avtalepart etter bustadoppføringslova § 37, gjelder reglene om reklamasjon i bustadoppføringslova § 30 i forholdet mellom kjøper og den tidligere avtalepart.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

11. FORSIKRING

Sameiet har tegnet forsikring for bygningene, og utgifter til dette dekkes via felleskostnadene. Kjøper har ansvar for å tegne egen innbo- og løsøreforsikring.

12. BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring ved salg av eiendommen.

13. ETTÅRSBEFARING

Selgeren skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Eventuelle feil og mangler som blir avdekket forplikter selger seg til å utbedre så snart som mulig, og senest innen tre måneder etter befaringen.

14. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

- Salgsoppgave med vedlegg
- Grunnbokutskrift datert: 15.09.2021
- Instruks om oppgjør

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos meglerforetaket.

Kjøper:

Selger:

.....
Knut Fostad
(e-signering)

.....
Håvardslø Eiendom AS v/ Stig Fjellstad
(e-signering)

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Instruks om oppgjør for: Høgmovegen 40

Salget er gjennomført via Oppdal Eiendomsmegling AS org.nr 913368002.

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling.
Oppgjørsavdelingens adresse er:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984 484 496
Postboks 2349 Solli, 0201 Oslo
Tlf: 22 87 63 60, Fax: 22 87 63 61
oppgjør@aktiv.no

Det er kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. kjøpekontrakt. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales meglers klientkonto nr. 42661586405, Oppdal Eiendomsmegling AS og merkes med: 62-17-0009 Høgmovegen 40.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er valutert på meglerforetakets klientkonto senest siste virkedag før overtakelse, jf. kjøpekontraktens punkt 9.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Kjøper må påse at pantdokumenter er Aktiv Eiendomsoppgjør AS i hende i god tid før overtakelse.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:

- hele kjøpesummen inkl. omkostninger er innbetalt fra kjøper
- pantdokument med urådighetserklæring og skjøte er tinglyst
- kjøper har overtatt eiendommen
- oppdragsansvarlig har mottatt signert overtakelsesprotokoll og selgers oppgjørsskjema

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, oppgjørsavdelingen samt postgang.

Initialer kjøper:

Initialer selger: