

Oppgjør nr.

NB: Alt som er merket med gult skal om nødvendig korrigeres med korrekt info.

KJØPEKONTRAKT

UBEBYGD TOMT

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

Mellom "selger"

Efteløt Eiendomsutvikling AS
Møllebakken 4
3611 Kongsberg

org. nr. 999 248 551

og "kjøper"

Navn:

Adresse:

Postnr. og -sted:

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1

SALGSOBJEKT

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom, ubebygd tomt:

Adresse Efteløtmoen 6, GNR/BNR 45/45 i Kongsberg kommune, heretter kalt "eiendommen".

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor

Kr00/100 heretter kalt "kjøpesummen"

som gjøres opp på følgende måte:

0 % av kjøpesummen betales ved
kjøpers signatur av kontrakt

kr

100 % av kjøpesummen betales innen overtagelse

kr _____

I tillegg til kjøpesummen må kjøper dekke
følgende omkostninger:

Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesummen)

kr

Tinglysingsgebyr skjøte

kr 500

Tinglysingsgebyr pantedokument (pr. stk.)

kr 500

Andre omkostninger, ...

kr

Sum omkostninger

kr _____

Sum kjøpesum og omkostninger

kr

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3

OPPGJØR

3.1 Ytelse mot ytelse

Oppgjøret mellom partene foretas av oppgjørsansvarlig Advokat Toril Løken Sandvik.
Org.nr. 982252989, 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.

Se likevel punkt 4.1 flg. om oppgjør og avtalt sikkerhet for partenes rettslige posisjoner
frem til det er oppnådd rettsvern.

3.2. Konto og betalingstidspunkt. Forsinkelsesrenter ved forsinket betaling. Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert oppgjørsansvarliges klientkonto nr. **1620.16.03130** 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.

3.3 Betalingsforsinkelse fra kjøper som utgjør vesentlig mislighold
Ved forsinkelse med innbetaling av kjøpesummen og omkostningene som utgjør vesentlig mislighold, kan selger heve kjøpet, jf. avhendingslova § 5-3 jf. § 5-1.

3.4. 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 pantedokumenter for finansiering av kjøpet.

Blir 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.

3.5. Driftsutgifter og driftsinntekter på eiendommen. Renter på klientkonto
Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter per overtagelsesdato fastsettes av kjøper og selger, eventuelt med oppgjørsansvarliges bistand.

Den som eier 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

TINGLYSING OG SIKKERHET

4.1 Forutsetninger for oppgjør og frigivelse av kjøpesummen
For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, er følgende avtalt:

Partene har avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Panterettsdokument 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.

4.2. Deponering og tinglysing av skjøtet og andre dokumenter for tinglysing
All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av oppgjørsansvarlig.

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos den oppgjørsansvarlige, som besørger tinglysing av skjøtet så snart overtagelse er gjennomført.

Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres den oppgjørsansvarlige i undertegnet og tinglysingsklar stand.

4.3. Tinglysing av panterett med urådighet (sikringsobligasjon)

Selger har utstedt et pantedokument – en sikringsobligasjon – til oppgjørsansvarlig pålydende et beløp minst tilsvarende kjøpesummen.

Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten oppgjørsansvarliges samtykke.

Pantedokumentet tinglyses av oppgjørsansvarlig for selgers regning.

Oppgjørsansvarlig står som panthaver. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten.

Oppgjørsansvarlig skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand.

5

HEFTELSE

Selger garanterer at eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, slettes for selgers regning.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette oppgjørsansvarlig 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 den oppgjørsansvarlige ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

6

FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

SELGERS MANGELSANSVAR

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf.

Avhendingslova § 3-9.

Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfeller:

- Når selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- Når kjøperen ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få jf. avhendingslova § 3-7.
- Når forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysninger som selgeren har gitt kjøperen jf. avhendingslova § 3-8.
- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingslova 3-9 første ledd annet punktum.
- Når eiendommen har et vesentlig mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel uten at arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller medhjelperne til selgeren, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig jf. avhendingsloven § 3-3 første ledd.
- Når bygninger på eiendommen har mindre areal enn det som er opplyst av selgeren eller medhjelperne til selgeren, så langt avviket er større enn to prosent og utgjør minst en kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selgeren godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningene jf. avhendingsloven 3-3 andre ledd.

Kjøperen må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på 10 000 kroner.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøperen skal kjenne til forhold som går tydelig fram av en tilstandsrapport der dette er utarbeidet og/eller andre salgsdokumenter som kjøperen er gitt mulighet til å sette seg inn i.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selgeren om undersøkelse, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen burde vært kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro.

7

OVERTAGELSE

Eiendommen forventes å kunne overtas av kjøper i løpet av 1. kvartal 2025. Selger vil skriftlig varsle kjøper om overtakelsesdato minimum 30 dager på forhånd.

Eiendommen overtas 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 slik den var ved kjøpers besiktigelse.

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 eiendommen har en mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, avvise eiendommen, heve kontrakten og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingslova 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 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. avhendingslova §§ 4-19 og 5-7.

9

VEI, VANN OG KLOAKK ETC.

Selger overleverer eiendommen med opparbeidet vei, og ledninger/rør for vann, kloakk, elektrisitet og IT, til tomtengrense.

Likeledes leverer selger fellesarealer opparbeidet ihht. reguleringsbestemmelsene. Kjøper må i tillegg til kjøpesummen på ordinær måte, betale tilknytningsavgifter til Kongsberg kommune, samt løpende kostnader etter kommunalt regulativ.

Likeledes må kjøper søke om byggetillatelse og alle andre nødvendige tillatelser på vanlig måte, upåvirket av hvem selger er.

Alle tiltak innenfor tomtens grenser er kjøpers ansvar, eksempelvis vei, ledninger/rør for vann inkl. håndtering av overvann i f.eks. overvannsbasseng, kloakk, elektrisitet, IT mv.

10

GJENKJØPSRETT

Kjøper forplikter seg i h.h.t. konsesjonsloven /egenerklæring om konsesjonsfrihet og ved signatur av denne kontrakt, til å bebygge eiendommen innen 5 år fra man får hjemmel.

Plikten til å bebygge eiendommen, ansees som oppfylt når det foreligger IG for en bolig på eiendommen.

Dersom

- a) slik IG ikke foreligger senest 5 år etter at kjøper ble hjemmelshaver til eiendommen,

eller dersom

- b) kjøper ønsker å videreselge eiendommen før han har rukket å bebygge den,

har selger i begge tilfelle, rett til å kjøpe eiendommen tilbake til samme pris som kjøper ga, kun med justering for endringer i KPI fra kjøper ble hjemmelshaver til selger igjen blir hjemmelshaver.

Dette er en heftelse som vil bli tinglyst på eiendommen.

Heftelsen skal hvile på eiendommen inntil det foreligger brukstillatelse for en bolig på denne, hvorefter den kan kreves slettet.

11

VEDLAGTE DOKUMENTER

Kjøper har fått seg forelagt kopi av:

Reguleringsbestemmelser.

Plankart hvor angjeldende eiendom er avmerket.

DIVERSE

Partene som selv har kommet i kontakt med hverandre, er innforstått med at adv. Toril Løken Sandvik ikke har innhentet noen opplysninger om eiendommen utover det som er strengt nødvendig for å gjennomføre oppgjøret partene imellom.

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

....., den.....

....., den.....

Efteløt Eiendomsutvikling AS
Selger

Kjøper