

Kontrakt



Oppdragsnr: 1530250216
Omsetningsnr: 1530250227

Denne kontrakt tar utgangspunkt i lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992, nr. 93, og annen bakgrunnsrett.

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Hol kommune	Ålmannvegen 8, 3576 Hol Tlf: 32 09 21 00 / E-post: postmottak@hol.kommune.no	944 889 116

heretter kalt Selger, og

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Geilo Auto As	Lienvegen 90, 3580 Geilo Tlf: 942 24 000	989 146 653

Eierandel: 1/1

heretter kalt Kjøper

2. Salgsobjekt og tilbehør

Selger overdrar herved til kjøper eiendommen gnr. 61, bnr. 327 (ideell andel 1/1) - gnr. 61, bnr. 328 (ideell andel 1/1) på eiertomt i Hol kommune med tilliggende rettigheter og forpliktelser, slik den har tilhørt selger.

Adresse: Nedre Lienvegen 1 og 3, 3580 Geilo.

Eiendommen med tilbehør overtas i den stand den var ved besiktigelsen.

3. Kjøpesum/omkostninger

Kjøpesummen utgjør kr. 4 000 000,- - firemillionerkroner.

Senest 2 virkedager før overtakelse skal kjøper betale kjøpesummen og omkostninger, jf. salgsoppgave:

Til meglers konto 2 virkedager før overtakelse _____:	kr	4 000 000,-
Dokumentavgift:	kr	100 000,-
Grunnboksutskrift Kjøper:	kr	260,-
SK Tinglysningsgebyr pantedokument:	kr	545,-
SK Tinglysningsgebyr skjøte:	kr	545,-
Sum kjøpesum og omkostninger	kr	4 101 350,-

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 815,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

4. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS sin oppgjørsavdeling. Alle dokumenter til bruk i oppgjøret oversendes

EiendomsMegler1 Ringerike Hadeland AS v/ oppgjørsavdelingen, Pb 317, 3502 Hønefoss. E-post: **oppgjor@em1ringerike.no**.

For evt. Digital samhandling/ Elektronisk Eiendomsoppgjør, benytt org. nr. 982 082 161.

Kjøper er ansvarlig for at kjøpesum og omkostninger innbetales uoppfordret innen forfall. Alle innbetalinger som er nevnt i denne kontrakt innbetales til:

EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS, klientkontonr. 2324 05 28800, KID: 153025021624. Alternativt kan innbetalingen merkes: 1530250216.

Innbetaling må skje senest 2 virkedager før overtakeisesdato.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før panteretten til kjøpers långiver er mottatt av oppgjørsavdelingen. Panteretten skal da være i korrekt utfyllt og undertegnet og bevitnet stand. I tillegg må kjøpesum og omkostninger stå disponibelt på klientkonto. Skriftlig melding fra kjøpers bank med forutsetninger for overførselen må foreligge, slik at oppgjørsavdelingen får vurdert om forutsetningene kan oppfylles. I tillegg må andre dokumenter fra kjøper som er nødvendig for tinglysning av skjøte være mottatt av oppgjørsavdelingen. Dette kan f.eks. være originale fullmakter, egenerklæringer eller konsesjon.

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeulingsloven §§ 3-2 og 6-9, har partene 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 risikoen av eiendommen
 4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst
 5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst pant i eiendommen med forutsatt prioritet
 6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med pant i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene nr. 1 til 6 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 og omkostningene ikke er innbetalt, kan selger instruere megler om at den første delen av oppgjøret likevel gjennomføres uten hinder av betingelse nr. 2 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen og omkostningene er innbetalt.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av eiendommens grunnboksutskrift og selgers oppgjørsskjema. Videre gir selger megler fullmakt til å trekke vederlag og utlegg fra oppgjøret.

For at oppgjør skal kunne utbetales må selger ha innlevert utfylt og signert oppgjørsskjema. Eventuelle private pantedokumenter påført slettelserklæring må være mottatt av oppgjørsavdelingen .

Selger garanterer at alle utgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller som vil forfalle før overtakelsen, er eller vil bli betalt. Avregning av utgifter og inntekter som vedrører eiendommen foretas direkte mellom partene på overtakelsen.

5. Tinglysing

Skjøte undertegnes av selger samtidig med denne kontrakten og oppbevares av oppgjørsavdelingen inntil tinglysing er gjennomført. Oppgjørsavdelingen får fullmakt til å sende skjøtet for tinglysing når hele kjøpesummen og omkostningene er innbetalt og kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Kjøper plikter å tinglyse skjøte og eventuelle panteretter som kjøpers långiver har forutsatt tinglyst.

Som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen, samt meglers krav på vederlag og utlegg, utsteder selger en panterett til megler. Panterettens pålydende skal minst være lik kjøpesummen. Panteretten inneholder en urådighet som forhindrer overskjøting og pantsettelse mv, dvs. frivillige disposisjoner uten samtykke fra megler. Panteretten hindrer ikke tvangsforretninger som utlegg, konkursanmerkninger, arrester og begjæringer om tvangssalg. Panteretten tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt. Dokumentet skal senest tinglyses for selgers regning når kontrakten er undertegnet av partene.

Oppgjørsavdelingen skal vederlagsfritt kvittere panteretten til avlysing og slette denne når oppgjøret mellom partene er avsluttet, skjøtet er godtatt til tinglysing og alle formaliteter vedrørende oppgjøret er ordnet.

Når nevnte dokumenter er mottatt, jf. kontraktens avsnitt *Kjøpesum/omkostninger* og *Oppgjør*, vil oppgjørsavdelingen sende dokumentene for tinglysing . Selger er innforstått med at oppgjøret vil ta 10 til 15 virkedager fra overtakelsesdato , jf. avsnitt *Overtakelse*. Oppgjør vil bli foretatt etter tinglyst eierbrøk dersom ikke annet er skriftlig avtalt mellom oppdragsgiverne. Renter opptjent på klientkonto vil utbetales til den som har instruksjonsretten på kjøpesummen og omkostningene, dersom beløpet overstiger ½ rettsgebyr. Renten tilsvarer gjeldende rentesats på meglers klientkonto.

Selger er innforstått med at oppgjørstidspunktet avhenger av pågangen og tinglysingstiden hos Statens Kartverk. Behandlingstiden øker i forbindelse med høytider og ferieavvikling . Dette er forhold som ligger utenfor meglers kontroll.



6. Heftelser

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med denne. Selger garanterer at eiendommen vil bli levert fri for andre pengeheftelser enn de kjøper skal overta, jf. salgsoppgaven. Pengeheftelser som ikke overtas av kjøper, skal slettes for selgers regning. Kjøper er innforstått med at det vil ta noe tid før selgers pant slettes, selv om det er innfridd ved oppgjør.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder arrest- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboken viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å si fra til oppgjørsavdelingen dersom slike forretninger blir avholdt frem til sluttoppgjør.

7. Eiendommens tilstand

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør.

Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Skulle det være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (kjøpers «egenandel»/«egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning.

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er». Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i avhendingslovens kapittel 3 «Tilstand og tilhørslse» jf. § 1-2(2), med unntak av §§ 3-7 og 3-8. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

8. Overtakelse

Overtakelse av eiendommen er avtalt til: _____ 14 dager etter begge forbehold er oppfylt, senest 01.12.2027. Dersom partene i fellesskap forandrer tidspunkt for overtakelse, må dette meddeles skriftlig til megler.

Dersom det før overtakelsen skulle oppstå skade(r) på eiendommen, er selger ansvarlig for å utbedre disse.

Ved overtakelse går som hovedregel eiendomsretten og rådigheten til eiendommen over fra selger til kjøper, samtidig går eiendomsretten og rådigheten til kjøpesummen over fra kjøper til selger, jf. kontraktens avsnitt Oppgjør.

Fra overtakelsen er kjøper ansvarlig for alle eiendommens utgifter og mottar eventuelle inntekter. Ved overtakelsen skal eiendommen leveres ledig for kjøper.



Risikoen går over på kjøper når han har overtatt bruken. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta 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 hendelse som selger ikke svarer for.

9. Selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelser

Selger har plikt til å opplyse om skjulte feil og mangler som selger kjenner eller måtte kjenne til. Eiendommen har en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Eiendommen har mangel dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysning som selger har gitt kjøper.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-10 (1).

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper gjelder bestemmelsene i pkt. «Eiendommens tilstand».

10. Mislighold/reklamasjon

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

Dersom kjøper ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selger på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 5, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøper.

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn ½ rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Megler er uten ansvar for inndrivelse av forsinkelsesrentene, men får fullmakt fra kjøper til å gjøre avregning i eventuelle beløp som kjøper har til gode.



Mener en av partene at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den andre parts oppfyllelse av sine plikter, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hva avtalebruddet gjelder. Dette må skje i rimelig tid etter misligholdet ble eller burde ha blitt oppdaget, jfr. avhendingsloven §§ 4-19 og 5-7. Reklamasjon må skje snarest men senest 5 år etter at kjøper har overtatt.

I henhold til salgsoppgaven har ikke selger tegnet boligselgerforsikring.

Senest 2 virkedager før overtakelse skal kjøper betale kjøpesummen og omkostninger, jf. salgsoppgave.

11. Diverse

Overtakelsesdato er avtalt til: 14 Dager etter begge forbehold er oppfylt, senest 01.12.2027. Kjøpers forbehold om: BUDET GJELDER TOMT 1 OG 3. Forbehold om at vi kan bruke tomt 1 eller 3 til kun parkering. Forbehold om regulering av egen næringseiendom er vedtatt innen 2 år, 01.12.2027, er avklart med selger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Tilkoblingsavgifter dekkes av ny tomteeier. Tilkoblingspunktet er lagt i nærhet til tomtengrense/rett innenfor. Se vedlagt kart vedrørende VA i salgsoppgaven. Graving og legging av private stikkledninger fra f.eks. anlegg/bygg til nærmeste kommunale tilkoblingspunkt gjøres for er ny tomteeier sitt ansvar og regning.

Alle utgifter i forbindelse med tilknytningsavgifter som må betales for å gjøre tomten byggeklar er ikke inkludert i kjøpesummen og må betales av kjøper.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom må undertegnes av kjøper og Hol kommune.

Selger er kjent med at tomtsalg er skattepliktig.

Partene er kjent med at innholdet i kontrakten er utfyllende i forhold til tidligere tilbud og aksept. Megler har ikke ansvar for de forpliktelser som partene har påtatt seg.

Denne kontrakten med vedlegg er nøye gjennomgått og forstått av begge parter, og partene har hatt anledning til å stille spørsmål om kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av denne kontrakt er bindende. Nærværende kontrakt kan ikke transporteres uten samtykke fra partene.

I henhold til lov av 1.juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om partene og salgsobjektet bli lagret av megler i minimum 10 år. Se eiendomsmegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Partene gir herved megler fullmakt til å informere om og markedsføre eiendommen med pris, adresse, areal, bilder mm.



12. Vedlegg

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave, datert 27.08.2025 som inneholder følgende opplysninger i henhold til lov om eiendomsmegling § 6-7 (2)
2. Grunnboksutskrift for eiendommen, datert 17.11.2025
3. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser, datert 07.09.2024
4. VA-kart, datert 18.11.2022
5. Matrikkelbrev, datert 17.11.2023

Dato/signatur

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til megler.

Sted, dato

Selger

Hol kommune

Geilo 26.11.2025

Sted, dato

Kjøper

[Signature]

Geilo Auto As

[Signature]

