

Kontrakt / Oppgjørsoppdrag



Oppdragsnr: 1530250299
Omsetningsnr: 1530250244

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
Fagforbundet v/Hege Haslie	Keysers gate 15, 0165 Oslo Tlf: 451 86 622 / E-post: hege.haslie@fagforbundet.no	971 075 252

heretter kalt Selger, og

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

heretter kalt Kjøper

2. Salgsobjekt og tilbehør

Selger overdrar herved til kjøper eiendommen gnr. 64, bnr. 186 (ideell andel 1/1) på eiertomt i Hol kommune med tilliggende rettigheter og forpliktelser, slik den har tilhørt selger.

Adresse: Ustedalen 4, 3580 Geilo.

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

3. Kjøpesum/omkostninger

Kjøpesummen utgjør kr. 4 320 000,- - firemillionertrehundreogtyvetusen kroner.

Senest 2 virkedager før overtakelse skal kjøper betale kjøpesummen og omkostninger :

Til meglers konto 2 virkedager før overtakelse, 15.04.2026:	kr	4 320 000,-
Dokumentavgift:	kr	108 000,-
Grunnbokutskrift Kjøper:	kr	260,-
SK Tinglysningsgebyr skjøte:	kr	545,-
Sum kjøpesum og omkostninger	kr	4 428 805,-

Jeg ønsker:

☐ Boligkjøperforsikring ☐ Boligkjøperforsikring PLUSS ☒ IKKE Boligkjøperforsikring **Sign:** _____

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

4. Spesielt for oppgjørsoppdrag

Selger og kjøper har selv funnet hverandre og inngått bindende avtale før megler ble kontaktet. Megler har kun fått i oppdrag å forestå oppgjøret mellom partene samt etablere rettsvern for kjøper. Siden meglers oppdrag er begrenset og mottatt etter at bindende avtale er inngått, er partene klar over at megler ikke har befart eiendommen og derved ikke hatt samme mulighet til å foreta undersøkelser mv. som ved et vanlig salgsoppdrag.

Det er selger som har gitt kjøper informasjon om eiendommen. Selger har opplyst megler at salget følger avhendingslovens normalregler, at verken kjøper eller selger har tatt forbehold og at kjøpesummen er tilstrekkelig til å dekke eventuelle restanser som er sikret med legalpant samt til å innfri pengeheftelsene.

Megler har ikke utferdiget salgsoppgave og innhenting av informasjon er gjort etter budaksept. De undersøkelsene som megler har foretatt gjelder kun de forhold som har direkte betydning for en forsvarlig gjennomføring av det økonomiske oppgjøret mellom partene.

Kjøper og kjøpers bank oppfordres til å undersøke hvorvidt den avtalte kjøpesummen reflekterer eiendommens verdi. Megler har ikke noe erstatningsrettslig ansvar overfor kjøper eller kjøpers långivere for eventuelt økonomisk tap som følge av eventuelt avvik mellom den avtalte kjøpesummen og eiendommens reelle verdi.

5. 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: 153025029924. Alternativt kan innbetalingen merkes: 1530250299.**

Innbetaling **må** skje senest 2 virkedager før overtakelsesdato.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før panteretten til kjøpers långiver er mottatt av oppgjørsavdelingen. Panteretten skal da være i korrekt utfylt 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 tinglysing 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 slettebekræftelse 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. eiendomsmeulingsloven § 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, og undertegnet overtakelsesprotokoll må være levert enten til megler eller oppgjørsavdelingen, eller det er utvilsomt at overtakelse har funnet sted.

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.

6. 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.

Kjøper forplikter seg til å undertegne eventuell egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med ervervet av eiendommen samtidig med denne kontrakts underskrift.

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 og overtakelsesprotokollen er mottatt av oppgjørsavdelingen, 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.

7. 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 . 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.

8. Eiendommens tilstand

Kjøper er forbrukerkjøper og eiendommen selges «som den er». Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i avhendingslovens kapittel 3 «Tilstand og tilhørsle» 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.

Partene er enige om at eiendommen skal overtas møblert slik den har tilhørt Selger.

Kjøper har fått fremlagt en tilstandsrapport som er datert 10. april 2024 og som er inntatt som vedlegg 2. Forut for overtakelse skal Selger foreta en gjennomgang av Eiendommen og eventuelle avvik fra tilstandsrapporten skal Selger besørge og bekoste utbedret innen en rimelig frist.

9. Tilbehør

Boligens tilbehør iht. lov, forskrift eller annet offentlig vedtak, tilbehørsliste mv, overtas i den stand det var i ved undersøkelsen. Integrerte hvitevarer og brunevarer medfølger. Øvrige løsøre/egenstander medfølger kun hvis disse er spesielt nevnt i i egen avtale mellom partene, se pkt. 10, 8. avsnitt.

10. Overtakelse

Overtakelse av eiendommen er avtalt til **15.04.2026**.

Overtagelsen av eiendommen er likevel betinget av at Selger forut for overtakelse kan innhente en skriftlig bekreftelse fra rettighetshaver(e) etter servitutten (eier av gnr. 64 bnr. 23 og Timrehaugvegen 2AS) på at Kjøpers planlagte bruk av Eiendommen til flyktningmottak og/eller hele-omsorgstjenester ikke er i strid med servitutten, alternativt at rettighetshaver samtykker uttrykkelig til slik bruk. Overtakelsen er videre betinget av at kommunestyre godkjenner kjøpekontrakten, jf. punkt. 12. Dersom betingelsene i dette punkt 10 ikke er oppfylt 15. april 2026 skal overtakelse utsettes til en dato som avklares nærmere mellom partene og slik at overtakelse skal skje senest 4 uker etter at betingelsen er oppfylt.

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.

På overtakelsen går partene gjennom boligen/eiendommen sammen, fyller ut og signerer overtakelsesprotokollen. Eventuelle mangler/anmerkninger må noteres i protokollen. Selve overleveringen skjer i det øyeblikk protokollen signeres. Det er selgers ansvar å sende protokollen til megler/oppgjørsavdelingen. I de tilfeller det er to eller flere selgere eller kjøpere til eiendommen, forplikter hver av partene hverandre, selv om bare en representant fra hver side møter på overtakelsen og undertegner protokollen.

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*.

Overtakelse og utlevering av nøkler skal ikke foretas før hele kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til klientkonto. Tillater selger overtakelse i strid med forannevnte, skjer det for selgers egen risiko og megler er uten ansvar i den anledning. Før overtakelse må selger undersøke om fullt oppgjør er innbetalt til meglers klientkonto.

Fra overtakelsen er kjøper ansvarlig for alle eiendommens utgifter og mottar eventuelle inntekter. Ved overtakelsen skal eiendommen leveres i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Partene er enige om at eiendommen skal overtas møblert slik den har tilhørt Selger.

I avhendingsloven heter det at boligen som overtas skal være «ryddet og rengjort» før overtakelse. Det vil si at det skal være grundig vasket. Dersom ikke annet er avtalt forventes det at det er foretatt: Grundig vask av alle flater bl.a gulv, tak og vegger. Innvendig og utvendig vask av vinduer og skap. Kjøkken- og baderomsvifter, ventiler og lignende skal rengjøres. Hvite- og brunevarer som følger med boligen skal være grundig rengjort. Sluk på bad, vaskerom og kjøkken skal være rensset. Det skal være rengjort bak, over og under komfyrer, kjøleskap, badekar og lignende. I tillegg bør boder, garasjer og terrasser være ryddet, aske og skitt skal fjernes fra samtlige ildsteder og hagen skal se grei ut – det vil si at gresset bør være klippet, snø måket, for eksempel.

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.

Hvis kjøper har overtatt eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke kan betale fullt oppgjør etter denne kontrakt, aksepterer kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18, samt § 13-2, annet ledd, bokstav e.

Selger aksepterer utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18, § 13-2 annet ledd, bokstav e, jf. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted ved avtalt overtakelsestidspunkt.

11. 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».

12. Spesielle forbehold om godkjenning

Kjøper har tatt forbehold om at kjøpekontrakten og kjøpet av eiendommen i henhold til denne avtalen skal godkjennes av kommunestyret. Kjøper har frist for å løfte forbeholdet til 1. april 2026, forutsatt at signert kontrakt (av Fagforbundet) kan behandles av kommunestyre den 19. februar. Dersom slik godkjenning ikke foreligger innen 1. april 2026 kan partene fritt trekke seg fra avtalen.

13. 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.

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

14. Forsikring

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til og med overtagelsesdagen. Kjøper bør ved overtagelsen kjøpe egen forsikring.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen, under forutsetning av at kjøper oppfyller sine forpliktelser etter denne kontrakt. En eventuell avkortning i forsikringsutbetalingen som har årsak i selgers adferd/forhold fratrekkes i kjøpesummen. Det samme gjelder for egenandelen ved utbetaling av forsikringen.

15. Diverse

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.

16. Vedlegg

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Eiendomsoppgave fra Hol kommune, datert 30.12.2025
2. Tilstandsrapport, datert 10.04.2024
3. Grunnboksutskrift for eiendommen, datert 19.12.2025

Dato/signatur

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

Oslo 11/2-26

Sted, dato

Sted, dato

Selger
Svend Morten Voldsrud

Fagforbundet v/Svend Morten Voldsrud iht. Firmaattest

Kjøper

Hol kommune v/Ordfører iht. Firmaattest