

Videresendt melding:

Fra: Unnur Sande <unnur@vegascene.no>
Dato: 7. desember 2017 kl. 13:38:03 CET
Til: <tove@wangensten.com>
Kopi: Gunnar Sande <gunnarsan@gmail.com>
Emne: LOV/Sande

Hei Tove

Takk for at du bruker tid på dette!
Beklager at det har tatt litt tid å finne kjøpekontrakten.

Til LOV

Viser til styrets etterspørsel etter vår kjøpekontrakt av eiendom på Oustøya i forbindelse med Vellets plikt for betaling og tilgjengeliggjøring av båtplass for familien Sande.

Vedlagt vår kjøpekontrakt med Thorsen fra 2006 samt § 14 fra Vellets kontrakt med kjøper Thorsen fra 1983.

Da vi kjøpte Scheensvei 11 i 2003, ble vi muntlig informert av selger om at LOV hadde forpliktet seg i kontrakts form til å stille en båtplass til disposisjon på Jaktodden eller annet sted på øya, og at denne retten fulgte eiendommen.
Den delen av kontrakten mellom Vellet og kjøper som omhandlet Vellets forpliktelse fra 1983, ble også forevist oss. Vellet hadde stilt til disposisjon og betalt for en båtplass hvert år siden kontrakten ble inngått.
I vår kontrakt med Thorsen fra 2006 står det også i §9 at eiendommen overtas med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger. Vissheten om at det fulgte med en rettighet til båtplass var selvsagt et viktig moment for oss i beslutningen om å kjøpe en eiendom uten vannlinje.

Da vi overtok, ble denne praksisen videreført uten spørsmål. Etter noen år ble dette tatt opp i generalforsamlingen, men praksisen fortsatte. Dette har skjedd ved flere generalforsamlinger med diverse styreformenn uten at noe har endret seg.
Da driften av bryggeanlegget ble overtatt av grunneier, ble prisen mer eller mindre tredoblet. Dette førte til at Vellet kuttet sine gjesteplasser på Jaktodden, og spørsmålet om Sandes plass ble igjen et tema.

Det ble derfor besluttet å foreta en juridisk betraktning. Denne gikk så vidt vi vet i vår favør, da dette vel kan ansees som en sedvanerett som forplikter Velet til å fortsette denne praksisen.

Vi stiller oss derfor litt undrende til at generalforsamlingen, til tross for den juridiske betraktningen, etter en «emosjonell» avstemming velger å stoppe utbetalinger inntil

*Leicaandelen
oppkøpte i 2013
kontra ble i 2013
og ble ikke
bruyet*

*Juridisk betraktning
ikke konklusiv.*

saken er ytterligere vurdert. Har generalforsamlingen virkelig anledning til å sette til side kontraktsfestete forpliktelser, basert på medlemmenes synsing?

Sande har også strukket ut en arm med å tilby seg at dersom det opprettes et bryggeanlegg på Scheeens hvor vi får tinglyste plasser vil frasi oss kravet ovenfor Vellet, dette burde motivere til å jobbe for en felles løsning der.

Vårt mål med dette er som nevnt ikke økonomisk, men vi ønsker å trygge oss sikker tilgang til øya i uoverskuelig fremtid, også dersom grunneier bestemmer seg for å bruke Jaktodden på annen måte. Vi har ved flere anledninger forsøkt å få til en langsiktig avtale på Jaktodden, uten å lykkes.

I løpet av høsten har det for øvrig blitt etablert Tee for golfbanen på hele den midtre delen av odden.

Det er selvsagt helt ok å avtale et mindre symbolsk beløp. Vi er kun opptatt av at Vellet erkjenner forpliktelsen til å stille en båt plass til disposisjon, slik at vi alltid vil ha en mulighet for å komme i land med båt på øya.

Vennlig hilsen
Gunnar Sande
Unnur Sande

↓
Kun hvis det blir slik
plass

Vellet har ingen
avtale forutsatt ingen
for lise på dekkhull
er de enkelte
grunneiere

Oppdragsnummer: 1005163
Formidlingsnummer: 1006193
Dato: 02/06-06

Thorsen → Sande 2006

KJØPEKONTRAKT

Fast eiendom

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

Mellom: Trygve Thorsen Fnr.: 280152 32945
Efter fullmakt.
Adresse: Lokesvei 9, 1540 VESTBY
Telefon: (a:) 22 62 90 00 (m:) 97 70 60 85

heretter kalt *selger*, og

Gunnar Sande Fnr.: 090470 34504
Henrik Sande 220935 45 552
Adresse: Harbitzallen 18a, 0275 OSLO
Telefon: (m:) 93 08 68 00

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

§ 1

SALGSOBJEKT/KJØPESUM

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom: Scheens vei 11, gnr. 44, bnr. 106 , i Bærum kommune m/Eiertomt, heretter kalt *eiendommen*

for en kjøpesum stor:

Kr. 4100000-kroner ***firemillionerethundretusen00/100, + omkostninger, heretter kalt *kjøpesummen*

som avgjøres på følgende måte :

1.1 Ved kontraktsinngåelse	kr	410000,-
1.2 Før overtakelse, jfr. § 3 og § 9	kr	3690000,-
Samlet kjøpesum	kr	4100000,-

Renter på forskuddsinnbetaling tilfaller selger.

Hjemmelshaver til eiendommen er: Trygve Thorsen , Stein Thorsen & Kari Sørgaard.

6
KS 11

§ 2

OMKOSTNINGER

- [1] I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger uoppfordret til Amundsen & Martinsen AS, heretter kalt *megler*, samtidig med sluttoppgjøret, jfr. § 1.

1. Dokumentavgift av skjøte til Staten (2,5 %)	kr	102500,-
2. Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr	1548,-
3. Attestgebyr	kr	207,-
4. Tinglysingsgebyr for pantobligasjon	kr	1935,-
I alt	kr	106190,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr kr. 1.935,- og attestgebyr kr. 207,-, for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Meglers provisjon og utlegg betales av selger. Beløpet forfaller til betaling ved kontraktens underskrift. Kjøper og selger gir megler fullmakt til å heve beløpet av den første innbetalingen fra kjøper.

§ 3

OPPGJØR

- [1] **Oppgjøret mellom partene foretas av meglers oppgjørsavdeling; Visma Services Eiendomsoppgjør AS. Dette endrer ikke ansvarsforholdet som megler har overfor kjøper og selger. Innbetalinger fra kjøper skal skje i henhold til vedlagte instruks for oppgjør, på klientkontonr: 2050.09.59771, Amundsen & Martinsen AS.**

- [2] For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megler i rett tid, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente i hht til Lov om forsinkelsesrente, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen frem til alt er betalt. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i § 1. Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dag kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunktet for eventuell renteberegning mellom partene.

Dersom selger ikke oppfyller sine forpliktelser ihht. nærværende kontrakt, skal han på sin side svare den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente i hht til Lov om forsinkelsesrente, til kjøper av den til enhver tid innbetalte del av kjøpesummen inntil kontraktens bestemmelser er oppfylt. I tillegg til renter vil kjøper også ha krav på erstatning for relevante, dokumenterte, økonomiske utlegg som han har lidt i anledning selgers mislighold.

Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 13-2, 2. ledd, bokstav e, jfr. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted innen 14 dager etter avtalt overtakelsestidspunkt. Dette gjelder såfremt ikke annen avtale er gjort mellom partene.

- [3] Partene er videre gjort oppmerksomme på at tinglysning av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysning og oppgjør som måtte følge herav er kjøpers ansvar jfr. pkt. 2.

g
KSii

- [4] Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør, før:
- tilfredsstillende sikkerhet, skjøte eller pantedokument med urådighetserklæring (ref. § 5, pkt 2) er tinglyst,
 - kjøper har overtatt eiendommen
 - megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.
- Selger gjøres oppmerksom på at det kan ta 5 virkedager fra overtagelsesprotokoll er megler ihende, og til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg

§ 4

HEFTELSER

- [1] Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.
- [2] Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning.
- [3] Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.
- Selger garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jfr. § 9).
- [4] Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

§ 5

TINGLYSING/SIKKERHET

- [1] Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos meglers oppgjørsavdeling, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkl. omkostninger(, jfr. § 2), samt overtatt eiendommen (jfr. § 9).
- [2] Selger forplikter seg til å utstede pantedokument pålydende salgssum til meglers oppgjørsavdeling som foretar tinglysing av denne, for selgers regning, i salgsobjektet umiddelbart etter kontraktens underskrift. Pantedokumentet skal inneholde tinglysingssperre
- [3] Meglers oppgjørsavdeling skal kvittere obligasjonen til avlysning, og besørge denne slettet, når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.
- [4] All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglers oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

§ 6

TILBEHØR

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

Det er avtalt mellom selger & kjøper at eiendommen overtas med det meste av tilbehør & løsøre samt småbåt (gul) vederlagsfritt og eiendommen vil da ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse, men overtas slik den fremsto på visning.

§ 7

SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

- [1] Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger vil det foreligge mangel.
- [2] Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte ha kjent til da avtalen ble inngått.

§ 8

FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

- [1] Kjøper har besiktiget eiendommen. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingsloven § 3-9. . Kjøper er innforstått med at eiendommen overtas slik den står.
- [2] Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfelle:
 - Når kjøper 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 har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
 - Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er 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.
 - Når eiendommens tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren.

- [3] Bestemmelsen her innebærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper i den grad dette ikke strider mot de ufravikelige regler i forbrukerkjøp, jfr. Avhendingslovens § 3-9, og § 1-2 nr. (2).

§ 9

OVERTAGELSE

- [1] Eiendommen overtas av kjøper den **09/06-06 kl. 1700** 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 overtagelse å ikke forføye avtalemessig over eiendommen og/eller dens tilhørende rettigheter uten kjøpers samtykke.
- [2] Ved overtagelsen skal eiendommen av selger leveres i ryddig og rengjort stand. Med ryddig- og rengjort stand menes vask av gulv, vegger, vinduer, og tak i oppholdsrom, rengjøring av ildsteder, ventilator, m.v., samt rydding og rengjøring av loft, boder, kjeller, uthus og rydding av tomt. Kjøper aksepterer rengjøring ved signering av overtagelsesprotokoll. Se anmerkning i § 6.
- [3] Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.
- [4] Risikoen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunktet da han kunne ha fått overta bruken.
- [5] 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.
- [6] Dersom partene ønsker å fravike overtakelsestidspunktet jfr pkt.1, må partene skriftlig bekrefte at oppgjør og overtakelse endres til ny dato, overfor både kjøpers finansieringskilde og megler.

§ 10

KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

- [1] Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke til rett tid oppfylder sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 4, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.
- [2] Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfylder andre plikter etter avtalen, kan selgeren 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 kjøperen. Oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig forsinket når oppgjør, uansett grunn, er forsinket over 14 – fjorten – dager etter forfallsdato ihht. §§ 3 & 9. Selger har deretter rett til å heve kontrakten og selge eiendommen til annen kjøper. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og eventuelt tap i forbindelse med resalg må dekkes av kjøper.

- [3] Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine 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, jfr. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7.

§ 11

FORSIKRING

- [1] Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige/If skadeforsikring , polisenr. 67340175/0177802.
- [2] Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til og med overtagelsesdagen, jfr. § 9.
- [3] Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtakelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§ 12

DIVERSE

- [1] Kjøper er gjort kjent med at det er tegnet eierskifteforsikring til fordel for selger. Videre er kjøper gjort kjent med sin undersøkelsesplikt i h. h. til Avhendingslovens § 3.10, og er innforstått med at selger har utarbeidet egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring. Kjøper erklærer hermed å ha blitt kjent med denne før avtale ble inngått.

§ 13

BILAG

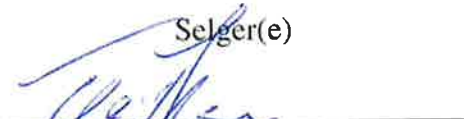
- [1] Kjøper har fått seg forelagt følgende:
- Salgsoppgave som inneholder de i lov om Eiendomsmegling §§ 3-6 og 3-7 pålagte opplysninger, og vedlegg til salgsoppgave
 - Takst på eiendommen datert: 14/06-05
 - Grunnboksutskrift på eiendommen.
 - Instruks om oppgjør
 - Informasjonsskriv til kjøper og selger av boligeiendom.
 - Kopi av selgers egenerklæringsskjema ifbm eierskifteforsikring.
 - Kopi av kart og reguleringsbestemmelser for området.
 - Kopi av forsikringsbevis.

[2] Denne kontrakt er utferdiget i 4 - fire - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og to beror hos megler.

Sted/dato: Oslo, 02/06-06

Sted/dato: Oslo, 02/06-06

Selger(e)



Trygve Thorsen
Efter fullmakt.



Kjøper(e)



Gunnar Sande
Henrik Sande



Eiendommen tjener som felles bolig og som selger ektefelle samtykkes i denne kontrakt:

Alternativt:

Eiendommen tjener til felles bolig i registrert partnerskap etter lov av 30. april 1993, nr 40 og som partner samtykker jeg i denne kontrakt.



Fra kjøpekontrakten til Thorsen

§ 14


Selger vil stille båt plass for landstedsbåt til disposisjon for kjøper, fortrinnsvis på Jaktodden, så lenge vellet har slike rettigheter her, alternativt på andre områder som vellet disponerer.

§ 15

Denne kontrakt er utferdiget i 4 - fire - eksemplarer. Ett eksemplar til hver av partene og to til megleren.

Oslo, 20. mai 1983

som selger:

Lille Oyst Væl

Formann

som kjøper:

Arvid Thorsen