Hei Liv-Randi!

Mandag 14/12 pr e-post oversende Eie Bergen sin meklar Lise Abrahamsen (907 49288 – la@eie.no) link med utkast til Kjøpekontrakt og Akseptbrev til Hilde.

(Mekleriet AS / Eie Eiendomsmegling (org.nr. 917989338) / Eie Bergen / Oppgjør foretas av Eie Økonomi AS (org.nr. 990025983 – 22 52 01 11 – oppgjor@eie.no.)

Sjå Lise Abrahamsen sin mail til Hilde, og Hildes mail til oss foreldre med vidaresending av LA sin e-post, umiddelbart nedanfor her.

Eg har i kveld oversendt til deg for gjennomsyn og rådgiving til oss dei to pdf’ane Kjøpekontrakt og Akseptbrev (lasta ned via linken frå meklaren, med bruk av koden som meklaren sende Hilde separat). Pga. tryggleik her eg sendt desse to pdf’ane til deg (“Skriv til banken”) frå den sikra nettbanksida mi i VSpbank, og i tekstfeltet dér oppgitt koden saman med linken frå meklaren. (Koden har eg her nedanfor i denne e-posten fjerna med XXXXX i Hilde sin mail.)

**Sjå først henvendelsen min til deg i “Skriv til banken”, der du finn pdf-vedlegga Kjøpekontrakt og Akseptbrev.**

— Objektet: Andel 8 i Strandgaten 208 Borettslaget (org.nr. 950721197) (175/78/8 i Bergen): <https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=199049147>.

— Meklar er altså: Lise Abrahamsen (907 49288 – la@eie.no).

— Kontraktsmøtet: Det blir likevel ikkje fysisk, kun digitalt. Er ikkje oppgitt nøyaktig dato for fullføring av signeringane, men meklar har sagt før jul.

— Kjøpesummen totalt er: 2.898.010 (omfattar kjøpesum 2.890.000 pluss Omkostningar 8.010 (desse er Boligkjøperpakke, Tinglysingsgebyr pantedokument BRL, Tingl.-gebyr BRL-skjøte, Pantattest kjøper)).

— Overtakingsdato er: 01.02.2021.

— Innbetalingsplan/overføring, i hende på meklarens klientkonto seinast 28.01.2021: Innbetaling av 2.898.010 innan overtaking. Skal vere Eie Økonomi AS i hende seinast før 2 virkedagar før overtaking, dvs. dei skal stå på meklarens klientkonto seinast 2 virkedagar før overtaking, dvs. i hende på meklars klientkonto seinast 28.01.2021.

— Meklarens klientkonto er: 90530628417; innbetaling skal merkast KID-kode 8120067527000.

Vi ber om hjelp og støtte og rådgiving i dette arbeidet. Kva bør vi vera spesielt merksame på i samband med det digitale kontraktsmøtet og signeringane? Vil du vera gild og gi oss svar på det vi tek opp her?

**KJØPEKONTRAKTEN:**

— Kjøpar er pålagt å søkje Borettslaget ved styreleiar om godkjenning av Hilde som ny eigar. Korleis dette skal skje, ventar vi på avklaring på. Kva er vanleg, ikkje minst i forhold til signeringstidspunktet? Ein formalitet? – Sjå nedanfor til §3 [pkt 4].

— Hilde vil teikne Boligkjøperpakke If (“Boliger med andels-/aksjenummer”, kr 6.850), som er inkludert i Omkostningane på 8.010.

— Til banken: Sjå Kjøpekontrakten, s. 1: “Informasjon til kjøpers bank. Oppgjøret skal tinglyses elektronisk – kjøpers bankID-signerte pantedokument må sendes vi Altinn til 990025983 (Eie Økonomi)”. – Øverst i §3 [pkt 1] står det at “kjøpers pantedokument skal sendes til ovennevnte adresse”, dvs. Eie Økonomi AS (med adresse) og oppgjor@eie.no. – Det er VSpbank som utsteder Hildes pantedokument? Når? Og kven sender det til Eie Økonomi, banken eller Hilde? Kva inneheld/står det i pantedokumentet?

— Vidare i §3 [pkt 1]: “Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 90530628417 og merkes med KID-kode 8120067527000” osv. – Kven er det som overfører innbetalinga slik at den seinast er Eie Økonomi i hende 28.01.2021, VSpbank eller Hilde? – (Sjå spørsmål om det for Hilde beste innbetalingstidspunktet under strekpunktet nedanfor om “Når det gjeld §3 [pkt 5] og [pkt 6]”.)

— Så til §3 [pkt 4]: “Kjøper er forpliktet til å signere og fremskaffe nødvendige dokumenter i forbindelse med gjennomføringen av handelen, f.eks. å signere på søknad om konsesjon/egenerklæring og konsesjonsfrihet og å signere nødvendige lånedokumenter og pantedokumenter for finansiering av kjøpet. [Forsinkelse…manglende medvirkning fra kjøper…vil være mislighold”, osv. – Vi går ut frå at lånedokument og pantedokument vil VSpbank legge fram for Hilde til signering. Men: er søknad om konsesjon å forstå som (ovanfor nemnt) pålagt søknad til Borettslaget ved styreleiar om godkjenning av Hilde som ny eigar? Dette hastar i så fall altså sterkt? Når må lånedokument, pantedokument og signert søknad om konsesjon oversendast til Eie Økonomi? Og kven oversender dei til Eie Økonomi, banken eller Hilde?

— Når det gjeld §3 [pkt 5] og [pkt 6]: Er det ting her som tyder på at kjøpeummen totalt bør overførast til meklarens klientkonto eit par veker tidlegare enn seinast å vera i hende på meklarens klientkonto 28.01.2021? For det står: “… tinglysing av skjøte” [jfr. §5 [2]: selgar utsteder skjøte til kjøpar samtidig med kontrakt-signeringa, skjøtet blir oppbevart hos meklar, som tinglyser det straks etter overtakinga av leil.], altså: “tinglysing av skjøte [kan ikke] finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger … forsinkelse med tinglysing og oppgjør som følge av forsinket betaling er kjøpers ansvar”. Og det står: “Det økonomiske oppgjøret vil bli igangsatt når signert overtakelsesprotokoll er oppgjørsavdelingen [Eie Økonomi; LS] i hende, og skjøte/pantedokumentet er returnert fra Statens Kartverk i tinglyst stand”. Og vidare: “Det tar vanligvis 10-14 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas…Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg”. – Kva er signert overtakelsesprotokoll? – Kva er i forhold til desse litt skumle reglane om risikoar ved forseinkingar, det beste tidspunktet å overføre/innbetale total-kjøpesummen på, og det beste tidspunktet å sørge for at overtakelsesprotokollen er Eie Økonomi i hende på? Og igjen: Kva er overtakelsesprotokoll – er det det samme som signert kjøpekontrakt, eller noko anna?

— Vedr. §4 om Heftelser: Det står at eigedommen overdras fri for pengeheftelsar, og det er [i kontraktens felt for slikt] ikkje angitt nokon anmerkningar av betydning som føreligg på Eigedommens grunnboksblad. – Det einaste som er opplyst i salsoppgåva, er Borettslagets fellesgjeld på 144.139, og som er fordelt med avdrag og renter som denne eigedoms-andelens felleskostnad på 2.361 pr månad. – Alt dette høyrest bra ut?

— Vedr. §6 om Tinglysing/Sikkerhet [pkt 1]: Kan du sjekka at dei punkta 1–6 som er nemnde her, er i greie og i orden? Er også punktet om selgars tinglyste pantedokument med urådighetserklæring i orden (dette blir tinglyst av meklar for selgarens rekning)? – Vilkåret i punktet om at kjøpars skjøte på eigedommen skal vera tinglyst, er i orden? (Her hugsar vi at selgar gir kjøpar skjøtet ved kontrakts-signeringa, og at skjøtet blir oppbevart hos meklar, og at det er meklar som tinglyser det, men først når heile kjøpesummen er innbetalt, og (stemmer ikkje det?) at kjøpar så får det tinglyste skjøtet/pantedokumentet når det er returnert frå Statens Kartverk i tinglyst stand, og når det økonomiske oppgjeret då blir igangsett og gjennomført. Stemmer ikkje dette?) – Kva med vilkåret om at kjøpars långivar har fått tinglyst panterett i eigedommen med forutsatt prioritet – er det de i VSpbank som tinglyser denne panteretten, eller er det meklars oppgjersavdeling som tinglyser også dette panterettsdokumentet?

— Om §5 [pkt 2]: I mi oppsummering står det her at all tinglysing av dokumenter på eigedommen skal føretakast av meklars oppgjersavdeling. At selgaren utsteder skjøtet til kjøparen samtidig med kontrakts-signeringa, at skjøtet så blir oppbevart hos meklar, som tinglyser skjøtet straks etter overtakinga av eigedommen. – Og det står at det er viktig at dokuemtnsom skal tinglysast snarast må overleverast meklaren/meklarens oppgjersavdeling i underteikna og tinglysingsklar stand. – Kva er det Hilde/vi og VSpbank skal overlevera snarast til meklaren av underskrivne dokument under dette punktet? Eller er det kun de i VSpbank som overleverer til meklaren dei nødv., signerte dokumenta snarast råd? Og i kva rekkefølgje?

— Om §9 om Forsikring: Vi merkar oss at eigedommen er fullverdiforsikra i IF Skadeforsikring, polisenr. SP616056, og at selgaren held den fullverdiforsikra t.o.m. overtakingsdagen 01.02.2021. Og at kjøpar/Hilde kan tre inn i denne forsikringsavtalen ved eventuelle skadar før overtakinga. Og at kjøpar/Hilde sjølv må halda eigedommen forsikra f.o.m. overtakinga.

**AKSEPTBREVET:**

— Legg merke til at kontraktsmøtet blir kun digitalt.

— Til kontraktsmøtet skal Hilde ha med seg den delen av Akseptbrevet som heiter “Oppgjørsskjema kjøper” i utfylt stand. (Og ho skal ha med legitimasjon med 11-sifra personnummer, og tilbakemelding om sitt Ja til Boligkjøperpakken.)

— Korleis skal Hilde/vi fylla ut/spesifisera den delen av Akseptbrevet som heiter “Oppgjørsskjema kjøper” – i feltet for Finansieringsplan – med tanke på rubrikkane og linjene under “Bank”, og rubrikkane og linjene under “Egenkapital innbetales fra”? – Tanken er at Hilde er einelånetakar og tar eit lån i berre hennar eige namn, stort: maks.grensa for henne på 2.235.000; og at vi foreldre overfører til Hilde som eigenkapital 700.000 til Hildes VossVekst (600.000 frå Željka sin VossVekst, og 100.000 frå min, Lars, sin VossVekst). Denne 700.000-overføringa vil jo gå føre seg innanfor Voss Sparebank, der Hilde òg tar opp lånet. Samla beløp for lånet og overføringa frå oss foreldre skulle då bli til saman 2.935.000, og totalkjøpesummen som Hilde skal overføra til Eie Økonomi er på 2.898.010. – Skal Hilde i “Oppgjørsskjema kjøper” då berre skriva inn 2.898.010 i rubrikken for “Bank”, og ingenting i rubrikken for “Eigenkapital”? — Eller må/skal ho spesifisera kor mykje av totalummen 2.898.010 som er lån (2.235.000) og kor mykje som er eigenkapital (663.010)? – Eller har du Liv-Randi forslag til ein annan modell for dette i skjemaet?

— Kva for ein bankkonto skal Hilde føra opp i rutene under Finansieringsplan? Er det VossVekst-kontoen sin ho skal føra opp der? Eller ein annan?

— Nederst i “Oppgjørsskjema kjøper” står det at “Oppgjøret og pantedokumenter må være oppgjørsavdelingen i hende senest 2 virkedager før overtagelse”. Med omsyn til pantedokumenter, er det her då ein divergens frå opplysningane i Kjøpekontrakten, der det står at alle dokument (inkl. pantedokument) som skal tinglysast, må oversendast snarast mogleg. – Er det i “Oppgjørsskjema kjøper” snakk om andre pantedokument enn dei som er nemnde i Kjøpekontrakten?

**LÅNET:**

Gjennom vekene som er gått fram til Hilde fekk tilslaget på Strandgaten 208, har du Liv-Randi og vi diskutert forskjellige modellar for lånet som VSpbank tilbyr. – Synest du at det som Željka og eg nå er komne fram til, høyrest ut som ein fornuftig modell? Nemleg at Hilde som einelånetakar låner 2.235.000, og at vi foreldre til saman tenkjer å overføra til Hilde som eigenkapital 700.000 frå VossVekst-kontoane våre (600.000 frå Željka sin; 100.000 frå min)? – Det som vi kanskje har endå litt meir tid til å diskutera også etter at Kontrakten blir underskriven, er om Hilde skal ta lånet med 30 års eller med 25 års nedbetalingstid. Kan du gi oss nok eit råd om dette? (Etter det vi har forstått, blir – ved lån på 2.235.000, Hilde einelånar – månadleg avdrag/renter-sum 7.954 hvis 30 år nedbetalingstid; og 9.175 hvis 25 år nedbetalingstid. På toppen av avdrag/renter-summen pr månad kjem i begge tilfella Felleskostnadene 2.361 pr månad for leilegheita i Strandgaten 208. Så – hvis over 30 år, samla månadleg å betala: 10.315; og hvis over 25 år: 11.536.)

Berre ring til meg på 958 23232 når som helst: Tysdag 15/12 har eg eit Zoom-stabsmøte kl 12.00 og ein (god) times tid; og eg har eit Zoom-sensureringsmøte frå kl 15.00 av og utover ein maks. halvannan time. Men begge desse møta kan eg forlata (og komma inn att i) for å snakka med deg i telefonen.

Høyrer frå deg når du kan!

Beste helsing frå oss alle tre, v/

– Lars S