

AVTALE OM KJØP AV BOLIGEIENDOM

Denne avtale ("**Avtalen**") er inngått den (...) mellom:

i. (...), (pers/org nr. (...)), (adresse), (poststed, nummer) ("**Selger**")

og

ii. (...), (pers/org nr. (...)), (adresse), (poststed, nummer) ("**Kjøper**")

Selger og Kjøper omtales i denne Avtale heretter i fellesskap som "**Partene**".

1. Salgsobjekt

Selger overdrar til Kjøper Eiendommen gnr. (...) bnr. (...) i (...) kommune ("**Eiendommen**") med tilliggende rettigheter og forpliktelser [**Eventuelt:** herunder blant annet (...)] med avtalt overtagelsestidspunkt (...), jf. Avtalens punkt 4.

2. Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen er NOK (...)

((...) norske kroner 0/00)

Tinglysningsgebyr skjøte NOK (...)

Dokumentavgift NOK (...)

Tinglysningsgebyr pantobligasjon NOK (...)

Attest om rett prioritet NOK (...)

Total kjøpesum inklusive omkostninger ("**Kjøpesummen**") NOK (...)

som gjøres opp slik:

ved underskrift av Avtalen (forskudd) NOK (...)

innen Overtagelsestidspunktet NOK (...)

NOK

[Alternativt:

(...) % av total Kjøpesum ved underskrift av Avtalen (forskudd)	NOK	(...)
(...) % av total Kjøpesum innen Overtagelsestidspunktet	NOK	(...)
	NOK	(...)

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument Kjøper ytterligere må la tinglyse på Eiendommen i anledning etablering av lån. Kjøper har risikoen for endringer i offentlige gebyrer og avgifter.

Meglerprovisjon betales av Selger med NOK (...)

[Eventuelt: Kjøpesummen skal betales til Meglers klientkonto, nr.: (...) i (Bank)]

3. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av (...) ("**Megler**"). Alle innbetalinger forbundet med denne Avtale skal skje til Meglers klientkonto (...) og merkes med (...) innen Overtagelsestidspunktet, jf. Avtalens punkt 4.

Beløpet settes på rentebærende konto. Kjøper har ansvar for at Kjøpesummen og omkostninger er godskrevet Meglers klientkonto innen Overtakelsestidspunkt. Kjøper bærer risikoen for finansinstitusjoners betalingsmåte/forsinkelse i forbindelse med betalingen.

For den del av Kjøpesummen som ikke måtte være betalt til Megler i rett tid, svarer Kjøper lovens forsinkelsesrente, for tiden (...) % p.a., til Selger. Med mindre annet er skriftlig avtalt mellom Partene, gir plikten til å betale forsinkelsesrente ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i Avtalens punkt 2.

Dersom Selger på Overtakelsestidspunktet ikke kan stille Eiendommen til Kjøpers disposisjon og Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter Avtalen, svarer Selger renter overfor Kjøper i henhold til den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht forsinkelsesrenteloven, fra avtalt Overtakelsestidspunkt og frem til overtakelse finner sted.

Megler har ugjenkallelig fullmakt til å forestå oppgjøret, jf. også Avtalens pkt. 6.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:

- Pantedokument med urådighetserklæring (jf pkt 6) og hjemmelsdokument er tinglyst

- Hele Kjøpesummen er innbetalt fra Kjøper og er disponibel på Meglers klientkonto
- Kjøper har overtatt Eiendommen
- Megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll

Så snart Megler bekrefter å ha mottatt Kjøpesummen inkl omkostninger, Kjøpers originale pantedokument og signert overtakelsesprotokoll, sender Megler skjøtet og pantedokumentet til tinglysning. Så snart skjøtet og pantedokument er tinglyst forestår Megler disponering av Kjøpesummen, herunder innfrielse av eventuelle pant, dekning av meglerhonorarer samt utbetaling til konto nærmere angitt av Selger.

Selger gjøres oppmerksom på at oppgjøret vil ta inntil to uker fra overtakelsesprotokollen er Megler i hende. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Eventuell rente på klientkonto godtgjøres partene, likevel slik at beløp under ½ rettsgebyr ikke avregnes.

Pro & contra oppgjør av Eiendommens kostnader/inntekter pr. Overtagelsestidspunktet (jf. Avtalens punkt 4) settes opp av Megler på grunnlag av oppgaver fra Kjøper og Selger. **[Alternativt: Pro & contra oppgjør av Eiendommens kostnader/inntekter pr. Overtagelsestidspunktet (jf. Avtalens punkt 4) foretas direkte mellom Kjøper og selger. Kopi av oppgjøret oversendes deretter Megler.]**

Megler er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at Megler er forpliktet til å foreta kundekontroll av alle parter i handelen. Dette innebærer at både Selger og Kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før Avtalen gjennomføres. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er Megler pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre.

4. Overtagelse

Eiendommen skal overtas av Kjøper den (...) kl. (...) ("Overtagelsestidspunktet").

[Eventuelt: Selgeren skal sørge for at det foreligger samtykke fra styret i eierseksjonssameiet innen Overtagelsestidspunktet].

Fra Overtagelsestidspunktet svarer Kjøper for alle Eiendommens utgifter og oppebærer alle inntekter fra Eiendommen.

Kjøper har ikke rett til å ta Eiendommen i besittelse før fullt oppgjør, herunder hele Kjøpesummen med tillegg av omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, er registrert på Meglers klientkonto.

Ved overtagelsen skal Selger levere Eiendommen i ryddig og rengjort stand (jf. vedlegg (...)), uten leieforhold av noen art, slik at hele Eiendommen leveres ledig for Kjøper.

Risikoen for Eiendommen går over på Kjøper når Selger har overlatt bruken til Kjøper. Dersom slik overtagelse forsinkes som en følge av forhold på Kjøpers side går risikoen likevel over på Kjøper ved Overtagelsestidspunktet, jf. avhendingslova § 2-4 andre ledd.

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.

Kjøperen kan kreve at overtagelsen utsettes hvis ikke Eiendommen er i kontraktsmessig stand, herunder også skikkelig ryddet og rengjort, på Overtagelsestidspunktet. Mangler som er uvesentlige for Kjøperens bruk eller utnyttelse av Eiendommen gir ikke grunnlag for utsettelse. Ved utsatt overtagelse utsettes oppgjør av Kjøpesummen, uten at Selgeren kan kreve rentekompensasjon.

Når Overtagelse er gjennomført, skal overtagelsesprotokoll signeres av begge Parter og sendes Megler.

5. Heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for Selgers regning.

[Alternativt: Følgende heftelser/obligasjoner skal overtas av Kjøper:

(...)]

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som fremkommer av grunnboka. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette Megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører Eiendommen og som er påløpt før Overtagelsestidspunktet (jf. Avtalens punkt 4).

Selger gir herved Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de lån som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

[Alternativt: Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommens grunnboksblad (...).

Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.]

6. Dokumenter/tinglysning

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med undertegning av denne Avtalen. Skjøtet skal oppbevares hos Megler, som foretar tinglysning når Kjøper har overtatt Eiendommen.

Senest ved undertegning av Avtalen utsteder Selger et sikringspant med urådighetserklæring til Meglersom lyder på hele Kjøpesummen med tillegg av 15 %. Pantedokumentet tinglyses av Megler for Selgers regning som sikkerhet for eventuelle krav som måtte oppstå mellom Megleren og partene. I den grad det ikke er til foretrengsel for Meglers krav skal sikringspantet også tjene som sikkerhet for de krav som måtte oppstå mellom partene i forbindelse med oppjøret.

Megleren skal vederlagsfritt kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjør mellom Partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

7. Tilbehør

Med Eiendommen følger de gjenstander som befinner seg på Eiendommen på Overtagelsestidspunktet og som etter preseptorisk lov og forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med Eiendommen.

[Eventuelt: Partene vedtar at tilbehørsliste vedtatt av Norges Eiendomsmeglingsforbund skal gjelde, slik den fremstår på tidspunktet for overtakelse av Eiendommen].

[Eventuelt: Partene vedtar vedlagte tilbehørsliste jf. vedlegg (...) som bindende for seg.]

8. Selgers opplysningsplikt og Kjøpers undersøkelsesplikt

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 en mangel.

Kjøper 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.

9. Eiendommens tilstand

Eiendommen selges i den stand den var ved Kjøpers besiktigelse, altså "som den er" jf. avhendingslova § 3-9.

Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfeller:

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, jf. avhendingslova § 3-7.

- 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 Selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på Avtalen og ikke er blitt rettet i tide, jf. avhendingslova § 3-8.
- Når Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva Kjøper hadde grunn til å regne med ut fra Kjøpesummens størrelse og forholdene ellers, jf. avhendingslova § 3-9.
- [Eventuelt: Eiendommen har også en mangel dersom (...)]

10. Mislighold / reklamasjon

Dersom Eiendommen har mangel eller Selger ikke til rett tid oppfylder sine forpliktelser etter Avtalen (forsinkelse), kan Kjøper på de vilkår som følger av avhendingslova kapittel 4, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper ikke betaler Kjøpesummen eller ikke oppfylder andre plikter etter Avtalen, kan Selger på de vilkår som følger av avhendingslova kapittel 5, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og [Alternativt: eller nekte å overlevere skjøtet] og [Alternativt: eller nekte å overlate bruken av Eiendommen til Kjøper].

Selger kan heve Avtalen dersom Kjøpers betalingsmislighold innebærer et vesentlig kontraktsbrudd. [Eventuelt: En måneds betalingsmislighold av hele eller deler av Kjøpesummen fra Kjøper skal anses som vesentlig mislighold, og berettiger til hevning fra Selgers side.]

Dersom Selger har gitt en rimelig tilleggsfrist for betaling kan ikke Selger heve avtalen før fristen er utløpt dersom ikke Kjøper tilkjenner at han ikke kan innfri kravet innen fristen. [Eventuelt: Selv om Selger har gitt en rimelig tilleggsfrist for betaling kan Selger heve innen fristen dersom det er åpenbart at Kjøper ikke vil innfri kravet innen den fastsatte tilleggsfrist.]

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 skriftlig melding om hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingslova § 4-19 og § 5-7.

11. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i (...).

Selger er forpliktet til å holde Eiendommen fullverdiforsikret frem til Overtagelsestidspunktet, jf. Avtalens punkt 4.

Dersom Eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtagelse, har Kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen. [Alternativt: Dersom Eiendommen blir utsatt for brann eller andre vesentlige skader før Overtagelsestidspunktet har Kjøper krav på et økonomisk vederlag for å gjenreise Eiendommen i den tilstand den var før skaden inntrådte.] [Alternativt: Dersom Eiendommen blir utsatt for brann eller andre vesentlige skader før Overtagelsestidspunktet har Kjøper krav på å heve Avtalen.]

Kjøper tegner selv innboforsikring.

12. Diverse

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som han har gjort seg kjent med:

- salgsoppgave
- takst, datert (...)
- grunnboksutskrift datert (...)
- målebrev
- situasjonskart
- opplysnings skjema vedrørende blant annet reguleringsforhold fra (...) kommune, datert (...)
- tegninger
- opplysninger om ligningsverdi, kr (...)
- opplysninger om kommunale avgifter

- informasjonsskriv om oppgjør
- informasjonsskriv om løsøre/tilbehør og rengjøring
- egenerklæring om konsesjonsfrihet
- budjournal
- (...)

Selger er informert om muligheten til å tegne eierskifteforsikring.

[Eventuelt: Ved underskrift av nærværende kontrakt bekrefter Kjøper å ha gjennomgått Selgers egenerklæring i forbindelse med eierskifteforsikring i (...)]

[Eventuelt: Dersom overtagelsen av Eiendommen er betinget av at Kjøper får konsesjon, vil avslag på konsesjon innebære en hevningsgrunn for Kjøper dersom ikke konsesjonsnektelsen beror på klandrevverdige forhold på Kjøpers side, eller dersom Kjøper på forhånd overfor selger har gitt uttrykk for at konsesjon er avklart]

13. Avhendingslova

Avtalens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova) om ikke annet er avtalt.

* * *

Denne Avtale er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, hvorav Partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos Megler.

(Sted (...), dato (...))

Selger:

Kjøper:

[Eventuelt: Eiendommen tjener som felles bolig, og som selgers ektefelle/partner samtykker jeg i denne kontrakt:

(Sted), (dato)

Meglers klientkonto: (...)

[Eventuelt: hvis aktuelt med forkjøpsrett, se [Avtalebestemmelse om forkjøpsrett](#)]