

## AVTALE OM KJØP AV NÆRINGSEIENDOM

Følgende avtale er inngått mellom (A) (fnr/org nr.) (adresse) som selger og (B) (fnr/org nr.) (adresse) som kjøper:

### 1. Salgsobjekt, kjøpesum og omkostninger

Selger/hjemmelshaver selger til kjøper sin eiendom gnr. (...) bnr. (...) i (...) kommune med tilliggende rettigheter og forpliktelser (**Eventuelt:** herunder blant annet...) med innen avtalt overtagelsestidspunkt (...), jf. punkt 3.

Kjøpesummen er	kr
(Skriver kroner (...))	kr
Tinglysningsgebyr og dokumentavgift skjøte	kr
Tinglysningsgebyr pantobligasjon	kr
Attest om rett prioritet	kr
Total kjøpesum inklusive omkostninger	<hr/> kr

som gjøres opp således:

(A konto) ved underskrift av kontrakten	kr
Innen overtagelse betales fra (...)	kr
	<hr/> kr

Det tas forbehold om endringer av dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

Meglerprovisjon betales av selger med	kr
	<hr/>

og forfaller til betaling ved kontraktsunderskrift. Meglerprovisjonen trekkes av forskuddet.

[**Eventuelt:** Kjøpesummen fordeler seg med kr (...) på bygning med faste installasjoner og kr (...) på tomt/grunnareal]

[**Eventuelt:** Det betales ikke vederlag for overtagelse av festekontrakten]

### 2. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av megler. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt skal skje til meglers klientkonto innen avtalt overtagelsestidspunkt, jf. punkt 3. Beløpet settes på rentebærende konto. Kjøper har ansvar for at kjøpesummen og omkostninger er betalt på meglers kontor eller er bokført på klientkonto innen avtalt overtagelsestidspunkt, også for finansinstitusjoners betalingsmåte/forsinkelse.

Oppgjør til megler fratar kjøper rådighet over oppgjørssummen. Oppgjør til megler fratar kjøper rådighet over oppgjørssummen. Megler har ugjenkallig fullmakt til å forestå oppgjøret.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megler i rett tid, svarer kjøper lovbestemt forsinkelsesrente, for tiden (...) % pa, til selger. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 1.

Pro & contra oppgjør av eiendommens kostnader/inntekter pr. avtalt overtagelsestidspunkt (jf. pkt. 3) settes opp av megler på grunnlag av oppgaver fra kjøper og selger. Tidsavgrensning av løpende kostnader og inntekter skal skje i henhold til god regnskapsskikk.

### 3. Overtagelse

Eiendommen skal overtas av kjøper (dato) (kl) ("avtalt overtagelsestidspunkt").

Når overtagelse er gjennomført skal overtagelsesprotokoll signeres av begge parter på overtagelsesdato og sendes megler.

Kjøper har ikke rett til å ta eiendommen i besittelse før fullt oppgjør er registrert på meglers klientkonto.

Ved overtagelsen skal eiendommen av selger leveres i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

Kjøper svarer fra avtalt overtagelsestidspunkt for alle eiendommens utgifter og oppebærer alle inntekter.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper fra avtalt overtagelsestidspunkt..

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 rengjort, på avtalt overtagelsestidspunkt. 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 [Alternativt: mot at selgeren godskrives (...) % rente pa i utsettelsesperioden]. Også ved utsatt overtagelse går risikoen for eiendommen over på kjøper fra avtalt overtagelsestidspunkt. Likeledes skal kjøper også ved utsatt overtagelse svare fra avtalt overtagelsestidspunkt for alle eiendommens utgifter og oppebærer alle inntekter.

### 4. Heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Det samme gjelder følgende andre tinglyste heftelser: (...).

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

Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på eiendommens grunnboksblad og som ikke vil bli slettet:

(...)

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

## 5. Dokumenter/tinglysning

Selger undertegner skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inklusive omkostninger (jf. punkt 1).

Ved kontraktens underskrift utsteder selger en sikringsobligasjon til megler som lyder på hele kjøpesummen. Obligasjonen skal også inneholde en urådighetserklæring. Obligasjonen tinglyses av megler for selgers regning straks kontrakten er undertegnet. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den til enhver tid ubetalte del av salgssummen, og all utbetaling til selger skal inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme. Under ingen omstendigheter utbetales mer enn differansen mellom kjøpesum og pengeheftelser.

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

## 6. Tilbehør

Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.

Partene vedtar vedlagte tilbehørsliste som bindende for seg. [\[Se Tilbehør ved salg av bolig\]](#)

## 7. 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.

## 8. Eiendommens stand

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, og kjøperen kan derfor ikke påberope seg mangler ved eiendommen.

I følgende tilfeller har eiendommen likevel mangel som kjøperen kan påberope seg:

- 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.
- [Eventuelt: Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers].
- [Eventuelt: Når det foreligger forurensning eller annet i grunnen som vil kunne medføre krav eller pålegg fra offentlig myndighet eller fra eier av naboeiendom]

## 9. Mislighold/reklamasjon

Dersom eiendommen har mangel som kjøperen kan påberope seg eller selger ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), 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 selgere 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.

Betalingsmislighold fra kjøper for lengre tid enn [en måned] anses som vesentlig mislighold, og berettiger til heving fra selgers side.

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 gjøre gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7.

## 10. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i (...)

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til avtalt overtagelsestidspunkt, jf. punkt 3.

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.

## 11. Informasjon/dokumenter som kjøper har mottatt

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

1. salgsoppgave
2. takst, datert (...)
3. grunnboksutskrift datert (...)
4. festekontrakt, datert (...)
5. målebrev

6. situasjonskart
7. opplysningskjema vedrørende blant annet reguleringsforhold fra (...) kommune, datert (...)
8. tegninger av (...)
9. opplysninger om ligningsverdi, kr (...)
10. opplysninger om kommunale avgifter
11. vedtekter for eierseksjonssameiet X
12. årsoppgjør for eierseksjonssameiet (X) for (årstall)
13. informasjonsskriv om oppgjør
14. informasjonsskriv om løssøre/tilbehør og rengjøring
15. egenerklæring om konsesjonsfrihet
16. konsesjonsrisiko (...)
17. (...)
18. (...)

Dokumentene (...) er vedlegg til kjøpekontrakten.

## 12. Konsesjon

[Hvis det foreligger konsesjonsplikt, se [Klausul om konsesjonsforbehold](#)]

## 13. Garantier fra selger

Selger garanterer følgende overfor kjøper:

- a) Det eksisterer ikke heftelser på eiendommen av noen art, utover det som pantattesten/grunnboksutskriften viser.
- b) Det foreligger ikke – og er heller ikke grunn til å vente – krav eller pålegg fra offentlig myndighet eller krav fra naboer, leietagere eller andre som eiendommens eier kan holdes ansvarlig for (herunder blant annet refusjonsforpliktelser, tilknytningsavgift mv.).
- c) Eiendommens driftsregnskap for årene/periodene (...) (vedlegg (...) til avtalen) er korrekt og utarbeidet i samsvar med regnskapsloven.
- d) Eiendommens drift frem til avtalt overtagelsestidspunkt vil bli ivaretatt på forsvarlig måte.
- e) Vedlegg (...) gir en fullstendig og korrekt fortegnelse over de eksisterende leieforhold i eiendommen, med hensyn til gjenværende leietid, fornyelsesrett /fornyelsesvilkår, oppsigelsesadgang, nåværende leie, belastning av fellesutgifter, adgang til leieregulering og sikkerhetsstillelse for leie mv. samt at avtalene/garantiene er gyldige og kan overføres til kjøper.

- f) Det foreligger ikke forhold som gir grunnlag for krav fra leietakere om leiereduksjon, erstatning, hevning av leieforholdet eller utbedring av mangler.
- g) Selger er ikke involvert i rettssak eller annen tvist vedrørende eiendommen som vil kunne berøre kjøper, og det er ikke grunn til å regne med tvist i tilknytning til eiendommen.

\* \* \*

Denne kontrakt er utferdiget i 3 – tre – likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler.

(Sted), (dato)

Selger:

Kjøper:

\_\_\_\_\_

(Navn)

\_\_\_\_\_

(Navn)