

AVTALE OM KJØP AV BOLIGEIENDOM

Standardisert mal – kan bli endret.

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

(i) Flekkerøy eiendom AS, (org nr.988 759 553), Østerøya 39, 4625 Flekkerøy ("**Selger**")

og

(i) (...), (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. 1, bnr. 704, snr. SETT INN i Kristiansand kommune ("**Eiendommen**") med tilliggende rettigheter og forpliktelser, herunder forholdsmessig andel av gnr. 1 bnr. 673.

2 Kjøpesum

Kjøpesummen er	NOK	(...)
(...) norske kroner 0/00)		

Tinglysningsgebyr og dokumentavgift, skjøte	NOK	(...)
---	-----	-------

Tinglysningsgebyr, pantobligasjon	NOK	(...)
-----------------------------------	-----	-------

Total kjøpesum, inklusive omkostninger	NOK	(...)
--	-----	-------

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

innen Overtagelsestidspunktet	NOK	(...)
-------------------------------	-----	-------

NOK

som gjøres opp slik:

(...) % av total kjøpesum ved underskrift av Avtalen	NOK	(...)
--	-----	-------

(...) % av total kjøpesum innen Overtagelsestidspunktet	NOK	(...)
---	-----	-------

NOK

Det tas forbehold om endringer av dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

3 Oppgjør

Partene gir advokatfirmaet Simonsen Advokatfirma Kristiansand DA v/advokat Asbjørn Breistein v/advokat Robin Aker Jakobsen ("Oppgjørsansvarlig") ugenkallelig fullmakt til å foreta oppgjør, besørge eventuelle pengeheftelser innfridd/slettet, opprette og tinglyse andre dokumenter som har sammenheng med handelen og gjennomføring av det økonomiske oppgjøret.

Partene plikter å medvirke til at Oppgjørsansvarlig kan gjennomføre oppgjøret i henhold til denne avtale.

Partene er innforstått med at Oppgjørsansvarlig ikke har vært megler, men at oppdraget er begrenset til kontraktsutforming og gjennomføring av oppgjør. Oppgjørsansvarlig har ikke foretatt besiktigelse av Eiendommene med formål å gjennomgå Eiendommene av hensyn til salgsprosessen og er uten ansvar for forhold knyttet til Eiendommene. Partene har selv ivaretatt sin opplysnings-/undersøkelsesplikt og fritar Oppgjørsansvarlig for ethvert ansvar for disse opplysninger.

Alle innbetalinger etter denne kontrakt skal skje uoppfordret til Oppgjørsansvarlig, til meglerkonto nr. 6320.05.34745. Innbetaling av Kjøpesummen til Oppgjørsansvarlig fratrukker Kjøper rådighet over Kjøpesummen fra og med Overtakelse.

Kjøper har ansvar for at kjøpesummen og omkostninger er betalt på Oppgjørsansvarligs konto eller er bokført på meglerkonto innen Overtakelsestidspunkt. Kjøper bærer risikoen for finansinstitusjoners betalingsmåte/forsinkelse i forbindelse med betalingen.

Kjøper godskrives opptjente renter av Kjøpesummen fra innbetaling til Oppgjør har funnet sted og frem til Overtakelse. Opptjente renter etter dette tidspunkt godskrives Selger.

For den del av Kjøpesummen som ikke måtte være betalt i rett tid, svarer Kjøper den til enhver tids gjeldende forsinkelsesrente til Selger.

Ved signering av denne kjøpekontrakten utsteder Selger skjøte til Oppgjørsansvarlig, som oppbevarer skjøtet inntil overtakelse og oppgjør, jf. § 6. Dersom det er behov for undertegning av andre offentlige dokumenter for å oppfylle denne kontrakt, plikter Selger seg til å undertegne disse.

Dersom Kjøper vil finansiere kjøpet ved låneopptak, plikter Kjøper å sørge for at Kjøpesummen overføres til Oppgjørsansvarligs klientkonto innen overtakelse, sammen med eventuelle panteobligasjoner som sikkerhet for Kjøpers lån.

Umiddelbart etter at Oppgjørsansvarlig har mottatt Kjøpesummen skal Oppgjørsansvarlig meddele Selgers lånekreditor og eventuelle utleggstakere at den del av Kjøpesummen som trengs for å dekke deres tilgodehavende, inkludert opptjente renter, vil bli utbetalt under forutsetning av at Selgers eventuelle lånekreditor, umiddelbart etter mottak av Kjøpesummen, sletter sin panteobligasjon.

Forutsatt at Kjøpesummen registreres på meglerkontoen innen Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig sende Skjøte, samt Kjøpers lånekreditors panteobligasjon til tinglysing.

Når ovennevnte vilkår er oppfylt, og skjøtet er tinglyst/konferert, og mottatt av Oppgjørsansvarlig, skal Oppgjørsansvarlig frigjøre rest Kjøpesummen inklusive renter til fordel for Selger.

Eventuell overføring av innbetalt forskuddsbeløp fra oppgjørsansvarlig til selger er avhengig av at selger har stilt garanti iht. Bustadoppføringsloven § 47.

Pro & contra oppgjør av Eiendommens kostnader/inntekter pr. Overtagelsestidspunktet (jf. Avtalens punkt 4) foretas direkte mellom Kjøper og selger.

4 Overtagelse

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

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

Kjøper har ikke rett til å ta Eiendommen i besittelse før fullt oppgjør er registrert på Oppgjørsansvarligs meglerkonto.

Ved overtagelsen skal Eiendommen leveres i ryddig og rengjort stand.

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.

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 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 på Overtagelsestidspunktet og sendes Oppgjørsansvarlig.

5 Heftelser

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

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette Oppgjørsansvarlig 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 Oppgjørsansvarlig ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, eventuelle lån som fremgår av bekreftet grunnbokkopi/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 undertegner skjøte til Kjøper samtidig med denne Avtalens underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos Oppgjørsansvarlig, som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inklusive omkostninger (jf. punkt 2).

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.

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 med mer

Eiendommen leveres for øvrig i tråd med ufravikelige bestemmelser i bustadoppføringslova, se særlig kapittel IV.

10. Mislighold / reklamasjon

Dersom Eiendommen har mangel eller Selger ikke til rett tid oppfylder sine forpliktelser etter Avtalen (forsinkelse), kan Kjøper benytte de misligholdsbeføyelser som følger av bustadoppføringslova.

Dersom Kjøper ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfylder andre plikter etter Avtalen, kan Selger benytte de misligholdsbeføyelser som følger av bustadoppføringslova.

11 Forsikring

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.

12 Diverse

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

- salgsoppgave
- situasjonskart
- opplysningsskjema vedrørende blant annet reguleringsforhold fra Kristiansand kommune, datert []
- tegninger

13 Bustadoppføringslova

Avtalens bestemmelser utfylles av lov avtalar med forbruker om oppføring av ny bustad med mer (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 om ikke annet er avtalt.

* * *

Denne Avtale er utferdiget i 2 - to - likelydende eksemplarer, hvorav Partene får hvert sitt eksemplar.

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

Selger:

Kjøper:
