MEGLERSTANDARD OKTOBER 2015 FOR SALG AV EIENDOM MED OG UTEN OPPGJØRSANSVARLIG.

Utkast A [dato] av [Megler] ved [forfatter]. [Megler] har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper.

**KJØPEKONTRAKT**

**mellom**

**[Selger]**

**og**

**[Kjøper]**

**vedrørende salg av**

**[angi eiendommen]**

1. Partene og Eiendommen[[1]](#footnote-1)

[Selger], org.nr. [org.nr. Selger], (**Selger**) eier gnr. [●], bnr. [●] med påstående bygninger og anlegg i [●] kommune (**Eiendommen**).

Selger og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

1. Kjøpesummen og eiendommens avkastning og kostnader
	1. Kjøpesummen og omkostninger

Kjøpesummen for Eiendommen er NOK [●] (**Kjøpesummen**).

I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver.

Det betyr at Kjøper totalt skal betale NOK [●] (**Vederlaget**).

* 1. Eiendommens avkastning og kostnader

Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir frem til og med den dagen Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.

Senest [30] dager etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse. Hvis partene ikke blir enige om dette oppgjøret innen fristen, kan hver av partene kreve at en uavhengig statsautorisert revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, avgjør hvordan oppgjøret skal foretas med bindende og endelig virkning for partene. Denne avgjørelsen skal foreligge senest 14 dager etter at revisor er oppnevnt.

* 1. Forsinket betaling

Betales ikke Vederlaget eller annet utestående beløp etter denne avtalen ved forfall, skal skyldneren betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

1. Overtakelse, risikoovergang og oppgjør

Eiendommen skal overtas av Kjøper kl. 12.00 den [●] (**Overtakelse**).[[2]](#footnote-2) Fra samme tidspunkt overtar Kjøper risikoen for at det inntrer omstendigheter som utgjør en mangel eller brudd på garantiene som gis per Overtakelse.

Oppgjøret under denne avtalen skal gjennomføres i samsvar med oppgjørsavtalen i vedlegg 6, og Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

1. Betingelser for gjennomføring av avtalen
	1. Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:[[3]](#footnote-3)

* + - 1. Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signering av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Selgers forpliktelser etter denne avtalen.
			2. [Strykes hvis styret har godkjent avtalen før signering, eller det ikke er tatt styreforbehold] Kjøpers styre har godkjent at Kjøper erverver Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen (herunder Kjøpesummen). Hvis Kjøper ikke innen [●] kl. 12.00 sender skriftlig melding til Selger om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Kjøper bundet av avtalen.
			3. [Beholdes bare hvis Kjøper skal utføre en due diligence etter signering av avtalen] Kjøper har i sin tekniske, finansielle og juridiske due diligence ikke avdekket forhold som han mener avviker fra den informasjon som Selger har gitt om Eiendommen. Hvis Kjøper avdekker slike forhold og ønsker å trekke seg fra avtalen, må Kjøper sende skriftlig melding om dette til Selger innen [●] kl. 12.00. Kjøper blir ellers bundet av avtalen og kan ikke gjøre gjeldende som avtalebrudd noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin due diligence.
			4. [Beholdes bare hvis en leieavtale for Eiendommen har en kontrollskiftebestemmelse, og samtykke til videreføring av leieavtalen på uendrede vilkår skal være en betingelse for Overtakelse] *[Angi navn på leietakeren]* har bekreftet skriftlig at han ikke vil heve, si opp eller kreve endringer i leieavtale datert [●] som følge av Kjøpers erverv av Eiendommen.
			5. [Beholdes bare hvis eiendomssalget utløser en løsningsrett] [angi kontraktspart] har bekreftet skriftlig at han ikke vil utøve løsningsrett til Eiendommen som følge av Kjøpers erverv av den.
	1. Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

* + - 1. Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signeringen av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Kjøpers forpliktelser etter denne avtalen.[[4]](#footnote-4)
			2. [Strykes hvis styret har godkjent avtalen før signering eller det ikke er tatt styreforbehold] Selgers styre har godkjent at Kjøper erverver Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen (herunder Kjøpesummen). Hvis Selger ikke innen [●] kl. 12.00 sender skriftlig melding til Kjøper om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Selger bundet av avtalen.
	1. Oppfyllelse av betingelsene

Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold [, likevel slik at Kjøper [og Selger] står helt fritt til å gjøre gjeldende forbeholdene i punkt 4.1(b), (c) eller 4.2(b).]

* 1. Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

1. Selgers plikter før overtakelse

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

* + - 1. At Eiendommen i perioden fra signering av denne avtalen til Overtakelse forvaltes på sedvanlig måte, herunder at Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.
			2. At Selger ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
			3. Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
			4. Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.
			5. At Eiendommens ledige arealer ryddes og rengjøres på sedvanlig måte før Overtakelse.
			6. [Beholdes bare hvis Selger skal besørge visse arbeider utført før Overtakelse] At de arbeidene som er omtalt i vedlegg [●], blir ferdigstilt før Overtakelse for Selgers regning på en fagmessig måte og i samsvar med offentligrettslige krav.
1. Selgers ansvar etter avhendingsloven, mv.

Eiendommen overtas som den er, jf. avhendingsloven § 3-9. Det foreligger en mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-8 eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-7.[[5]](#footnote-5)

Ved anvendelsen av avhendingsloven § 3-7 og 3-8 hefter Selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger, selv om Selger har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Selger selv kjenner til at opplysningene er uriktige.[[6]](#footnote-6)

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

Dette punkt 6 begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av forsinkelse som skyldes forhold på Selgers side.

1. Selgers garantier

Selger garanterer at følgende vil gjelde per signering av denne avtalen og Overtakelse, likevel slik at garantiene i bokstav (d) til og med (f) bare gjelder ved signering av denne avtalen:

* + - 1. At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
			2. At det ikke eksisterer andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 2, og at Eiendommen overdras fri for pengeheftelser (bortsett fra ev. leieavtaler som er registrert som det).
			3. At Selger ikke har brutt leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 3, og at Selger ikke kjenner til at en leier har brutt en leieavtale.
			4. At Eiendommen er leiet ut i henhold til leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 3, og at disse avtalene er gyldige og gjengir alt som er avtalt med leierne.
			5. At Selger ikke kjenner til krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse utover det som fremgår av Eiendommens grunnboksblad eller gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.
			6. At det ikke foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

Med forhold som Selger kjenner til i punkt 6 og 7, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet.

Selger gir ingen andre garantier enn de som er angitt ovenfor i dette punkt 7.

1. Begrensninger i Selgers ansvar
	1. Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 6 eller 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de dokumentene Selger har gjort tilgjengelig for Kjøper før signering av denne avtalen.[[7]](#footnote-7) Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*).[[8]](#footnote-8)

* 1. Reklamasjon

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne avtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at han selv oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender slik reklamasjon innen ett år etter Overtakelse.

Reklamasjonsfristene ovenfor gjelder ikke for brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*). For et slikt brudd må Kjøper sende en skriftlig reklamasjon som nevnt senest tre år etter Overtakelse. Ved slike brudd kan Kjøper ikke kreve at Selger dekker tap som skyldes at han har unnlatt å gi Selger skriftlig melding om bruddet innen 60 dager etter at han oppdaget det.

* 1. Omfanget av erstatningen

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap som definert i avhendingsloven § 7-1 (2), selv om Selger har utvist skyld. Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.2 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

* 1. Beløpsmessig ansvarsbegrensning

Selgers ansvar for brudd på punkt 6 eller 7 er underlagt følgende begrensninger:

* + - 1. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK [●],[[9]](#footnote-9) og det skal ses bort fra slike brudd ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
			2. Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK [●],[[10]](#footnote-10) men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning eller prisavslag fra første krone.
			3. Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til *[10 % av Kjøpesummen]*. Denne ansvarsbegrensningen gjelder likevel ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*).

Ansvarsbegrensningene i dette punkt 8.4 gjelder bare ved brudd på punkt 6 eller 7 og ikke ved brudd på andre punkter i denne avtalen.

* 1. Samlet ansvarsbegrensning for ethvert brudd på avtalen

Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*) og punkt 5, 6, 7 eller 10) er under enhver omstendighet begrenset til Vederlaget.

* 1. Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.2 til og med 8.5 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Eiendommen til Kjøper.

* 1. Ansvaret til de respektive selgere [Strykes hvis det kun er én selger]

De personer som utgjør Selger, hefter solidarisk for Kjøpers krav mot Selger som følge av brudd på denne avtalen. *[Alternativt: De personer som utgjør Selger, hefter proratarisk og ikke solidarisk for Kjøpers krav mot Selger som følge av brudd på denne avtalen. Den enkelte persons ansvar er begrenset oppad til en andel av kravet lik vedkommendes eierandel i Eiendommen.]*

* 1. Betydningen av ansvarsbegrensningene for Kjøpesummen

Partene har ved fastsettelsen av Kjøpesummen tatt hensyn til begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 6, 7 og 8.

1. Beføyelser ved brudd på avtalen

Med de begrensninger som følger av denne avtalen, kan hver av partene gjøre misligholdsbeføyelser etter avhendingsloven gjeldende hvis den annen part bryter avtalen, herunder heve avtalen hvis den annen part gjør seg skyldig i vesentlig kontraktsbrudd.[[11]](#footnote-11)

1. Selgers skadesløsholdelse

Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap (herunder forsvarlige advokatutgifter) som springer ut av:

* + - 1. At Eiendommen blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 på dagen for Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen i punkt 8.4(a), eller hvis i) kostnadene til gjenoppføring/ reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leierne til Eiendommen bekrefter at de vil videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon. Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 45 dager etter Overtakelse, gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.
			2. [*Benyttes hvis Kjøper har gjennomført en due diligence før signering og har funnet noe som foranlediger en særskilt skadesløsholdelse.*]

Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.1, 8.2 og 8.4 gjelder ikke for skadesløs-holdelsene i dette punkt 10.

1. Sikkerhet [Strykes hvis Selger ikke skal stille sikkerhet]

Som sikkerhet for Kjøpers krav overfor Selger under denne avtalen skal NOK [●] av Kjøpesummen holdes tilbake på en for begge parter sperret konto i navnet til Selger frem til og med dagen ett år etter Overtakelse. Rettmessige krav som Kjøper har overfor Selger, skal gjøres opp ved utbetalinger fra kontoen. Dersom det ikke er fremmet rettmessige krav overfor Selger i perioden frem til og med dagen ett år etter Overtakelse, skal innestående beløp på kontoen inklusive renter utbetales til Selger. Ved uenighet om hva som utgjør rettmessige krav, skal tvisten avgjøres etter punkt 16. Alle kostnader til banken i tilknytning til denne sikkerheten skal fordeles med en halvpart på hver av Selger og Kjøper.

1. Merverdiavgift. overføring av justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og rettigheter

Partene er enige om at Selgers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter tilknyttet Eiendommen skal overføres til Kjøper per Overtakelse. Innen Overtakelse skal det derfor inngås en egen avtale om overføring av plikt/rett til å justere/tilbakeføre merverdiavgift som tilfredsstiller kravene for slik overføring etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk, jf. vedlegg 5.[[12]](#footnote-12)

1. Fullstendig avtale

Denne avtalen med vedlegg utgjør hele avtaleforholdet mellom partene og erstatter enhver tidligere avtale eller forståelse mellom partene vedrørende det som er regulert i denne avtalen.

1. Fraskrivelse av retten til å gjøre krav gjeldende mot andre enn selger

Kjøper fraskriver seg herved enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos Selger eller selskap i samme konsern som Selger, Selgers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller Selgers megler, rådgivere eller representanter som følge av deres handlinger eller unnlatelser frem t.o.m. Overtakelse. Dessuten skal Kjøper holde disse personene (de **Beskyttede Personer**) skadesløse for det tilfelle Kjøpers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller kreditorer gjør krav gjeldende mot dem som følge av deres handlinger eller unnlatelser i forbindelse med inngåelsen eller oppfyllelsen av denne avtalen med vedlegg.

Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i forrige avsnitt gjelder ikke i den grad kravet mot de Beskyttede Personer springer ut av deres forsettlige opptreden eller en særskilt avtale med de Beskyttede Personer.

1. Meddelelser

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: [●]

For Kjøper: [●]

Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

[Megler]

[angi navn og adresse på meglerforetaket]

1. Lovvalg og tvisteløsning

Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med [●] som eksklusivt verneting.[[13]](#footnote-13) Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

1. Vedlegg

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger og Kjøper
2. Grunnboksutskrifter
3. Leiekontrakter med vedlegg
4. Prospekt med vedlegg
5. Justeringsavtale
6. Oppgjørsavtale
7. *[Datarom på DVD/minnepinne]*
8. Underskrift

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og [Megler] beholder ett hver.

[sted], [signeringsdato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Selger] |  | for [Kjøper] |
| [Selgers repr.] |  | [Kjøpers repr.] |

1. Avtale om overføring av
justerings-/tilbakeføringsforpliktelser
mellom
[Selger]
og
[Kjøper]
	* 1. Partene

Denne avtalen er inngått [dato] mellom

* + - 1. [Selger], [adresse], [postnummer og -sted], org.nr. [org.nr. Selger], (**Overdrager**)
			2. [Kjøper], [adresse], [postnummer og -sted], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Mottaker**)
		1. Bakgrunn

Den [signeringsdato] inngikk Overdrager og Mottaker en kjøpekontrakt (**Kjøpekontrakten**) vedrørende salg av eiendom med gnr. [●], bnr. [●] i [●] kommune (**Eiendommen**). I henhold til Kjøpekontrakten skal Mottaker per [overtakelsesdato] (**Overtakelse**) overta Overdragers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser knyttet til Eiendommen.

* + 1. Justerings-/tilbakeføringsforpliktelser som overføres

Følgende justerings-/tilbakeføringsforpliktelser overføres fra Overdrager til Mottaker per Overtakelse:

| [Angivelse av hvilket byggetiltak som er gjennomført] |  |
| --- | --- |
| Fullføringstidspunkt/anskaffelsestidspunkt | [Dato]  |
| Anskaffelseskostnad uten mva. | Kr [..] |
| Total mva. | Kr [..] |
| Mva. fradragsført av Overdrager | Kr [..] |
| Overdragers fradragsrett ved anskaffelsen | [..] % |
| Overdragers fradragsrett per Overtakelse | [..] % |
| Mottakers fradragsrett per Overtakelse | [..] |
| Resterende justeringsbeløp for Overdrager | Kr [..] |
| Overført justeringsforpliktelse | Kr [..] |

*[Ta inn én tabell for hvert byggetiltak, dersom det er flere]*

*[Angi hvordan den inngående merverdiavgiften fordeler seg på de ulike delene av byggetiltaket, dersom den ikke er jevnt fordelt. Hvis den er jevnt fordelt, kan følgende formulering benyttes: ”Den inngående merverdiavgiften fordeler seg likt på de ulike deler av byggetiltaket”.]*

* + 1. Avsluttende bestemmelser

Mottaker innestår ved sin underskrift på denne avtalen for at han er en næringsdrivende som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, eller vil bli registrert senest med virkning fra den avgiftstermin Overtakelse skjer, og slik har fradragsrett for inngående merverdiavgift som angitt i tabellen(e) ovenfor.

Dersom opplysninger nevnt i denne avtalen endres etter at avtalen er inngått, skal Overdrager rette disse overfor Mottaker hvis opplysningene kan påvirke Mottakers justeringsplikt.

[Sted], den [dato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for[Overdrager] |  | for[Mottaker] |
| [Selgers repr.] |  | [Kjøpers repr.] |

1. Oppgjørsavtale med oppgjørsansvarlig der Selgers lån innfris etter tinglysing av skjøtet til kjøper[[14]](#footnote-14) [Dette vedlegget strykes hvis Selgers lån skal innfris ved overtakelse, eller hvis oppgjøret skal gjennomføres uten oppgjørsansvarlig.]
2. Oppgjørsansvarlig og oppgjørskontoen

[Selger], org.nr. [org.nr. Selger], (**Selger**) og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) har i dag inngått avtale (**Avtalen**) om salg av gnr. [●], bnr. [●] med påstående bygninger og anlegg i [●] kommune (**Eiendommen**).

Ord med stor forbokstav i denne avtalen (**Oppgjørsavtalen**) skal bety det samme som i Avtalen.

Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert [Megler], org.nr. [org.nr. megler], (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppgjøret som skal finne sted etter punkt 2.2 i Avtalen.

Det er avtalt at Overtakelse skal skje [overtakelsesdato].

Vederlaget skal betales til kontonr. [•] (**Oppgjørskontoen**) som er etablert i navnet til Oppgjørsansvarlig.

Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

1. Handlinger før overtakelse

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Frist** | **Status** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Utstede og sende til tinglysing et sikrings-dokument på Eiendommen pålydende Vederlaget til fordel for Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Kjøpers långiver) og forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig.  | Selger | Straks etter signering av Avtalen |  |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig et signert skjøte utstedt til Kjøper. Oppgjørsansvarlig skal ikke utlevere skjøtet til Kjøper før oppgjøret er gjennomført. | Selger | Straks etter signering av Avtalen |  |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig en signert egen-erklæring om konsesjonsfrihet.[[15]](#footnote-15) | Kjøper | Straks etter signering av Avtalen |  |
|  | Forutsatt at punkt 2.3 er oppfylt, innhente kommunens bekreftelse på egenerklæringen om konsesjonsfrihet. | Oppgjørs-ansvarlig | Så fort som mulig |  |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt fra Kjøper til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], (**Långiveren**).[[16]](#footnote-16) | Kjøper | Senest ved Overtakelse |  |
|  | Innhente bekreftelser (**Restgjeldsoppgaven**) fra alle kreditorene med panterett (herunder tinglyst legalpant) i Eiendommen om at de vil slette sitt pant hvis de mottar et nærmere angitt beløp (**Lånene**) fem virkedager etter Overtakelse. | Selger/Oppgjørs-ansvarlig | Før Overtakelse |  |
|  | Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for at skjøtet og eventuelle pante-dokumenter til Långiveren blir tinglyst. | Selger/Oppgjørs-ansvarlig | Før Overtakelse |  |

1. Handlinger ved Overtakelse

Forutsatt at betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt, Selger har levert skjøtet til Oppgjørsansvarlig, jf. punkt 2.2, og sikringsdokumentet er tinglyst (konferert), skal:

* + - 1. Kjøper betale Vederlaget til Oppgjørskontoen slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse, og
			2. såfremt Vederlaget er innbetalt til Oppgjørskontoen, skal Oppgjørsansvarlig ved Overtakelse sende til Kartverket skjøtet, egenerklæringen om konsesjonsfrihet og eventuelle pantedokumenter til fordel for Långiveren og annen nødvendig dokumentasjon for tinglysning av disse dokumentene.

Hvis Lånene er høyere enn Kjøpesummen, skal Selger innbetale differansen mellom Lånene og Kjøpesummen til Oppgjørskontoen slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse.[[17]](#footnote-17) Bryter Selger denne forpliktelsen, skal Oppgjørsansvarlig ikke sende dokumentene nevnt i bokstav (b) til Kartverket.

1. Utbetaling av kjøpesummen, mv.

Oppgjørsansvarlig skal sørge for at oppgjøret gjennomføres på en dag (**Oppgjørsdagen**) som senest kan være tre virkedager etter at skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst (konferert). Hvis Oppgjørsdagen ikke er fem virkedager etter Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig innhente en oppdatert Restgjeldsoppgave per Oppgjørsdagen.

Når skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst (konferert), skal Oppgjørsansvarlig kontrollere om Selgers kreditorer har tatt beslag i Eiendommen. Hvis de ikke har det, skal Oppgjørs-ansvarlig på Oppgjørsdagen:

* + - 1. innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgaven per Oppgjørsdagen,
			2. utbetale avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig, og
			3. utbetale det som gjenstår av Kjøpesummen inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Selgers konto med nr. [•].

Oppgjørsansvarlig skal besørge rettidig betaling av dokumentavgift og tinglysingsgebyr til Kartverket.

Oppgjøret skal gjennomføres iht. denne Oppgjørsavtalen selv om Kjøpers kreditorer tar beslag i Eiendommen etter Overtakelse.

1. Tilbakehold i kjøpesummen til sikkerhet for heftelser over eiendommen

Hvis i) det foreligger en pengeheftelse over Eiendommen som Selger skal besørge slettet, og som ikke omfattes av Restgjeldsoppgaven, ii) det som gjenstår av Kjøpesummen på Oppgjørskontoen etter innfrielse av Lånene med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen og iii) alle de øvrige betingelsene i punkt 4 i Avtalen og punkt 2 og 3(a) i Oppgjørsavtalen er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig foreta handlingene i punkt 3(b) og 4 i Oppgjørsavtalen, men holde tilbake et beløp på Oppgjørskontoen som med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen. Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen skal utbetales til Selgers konto tidligst første virkedag etter at skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst. Det beløp som holdes tilbake (inklusive rentene på Oppgjørskontoen), skal utbetales når heftelsen er slettet eller en bank skriftlig har bekreftet at heftelsen vil slettes.

1. Oppgjøret gjennomføres ikke som avtalt

Hvis ett eller flere av vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 og 3(a) ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal oppgjøret, bortsett fra i de tilfelle som er omtalt i punkt 5, likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen 30 dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Overtakelse iht. skriftlig endringsavtale mellom partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig tilbakebetale mottatt lånebeløp inklusive renter til Långiveren og den gjenværende delen av Vederlaget til Kjøper. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak sørge for sletting av sikringsdokumentet.

1. Sletting av sikringsdokument

Straks skjøtet er tinglyst og heftelser som skal slettes, er slettet, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

\*\*\*

[sted], [signeringsdato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Selger] |  | for [Kjøper] |
| [Selgers repr.] |  | [Kjøpers repr.] |

|  |  |
| --- | --- |
|  | for [Megler] |
|  |  |

1. Oppgjørsavtale med oppgjørsansvarlig der selgers lån innfris ved overtakelse[[18]](#footnote-18)
[Dette vedlegget strykes hvis selgers lån skal innfris etter tinglysing av skjøtet til kjøper eller oppgjøret skal gjennomføres uten oppgjørsansvarlig]
2. Oppgjørsansvarlig og oppgjørskontoen

[Selger], org.nr. [org.nr. Selger], (**Selger**) og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) har i dag inngått avtale (**Avtalen**) om salg av gnr. [●], bnr. [●] med påstående bygninger og anlegg i [●] kommune (**Eiendommen**).

Ord med stor forbokstav i denne avtalen (**Oppgjørsavtalen**) skal bety det samme som i Avtalen.

Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert [Megler], org.nr. [org.nr. megler], (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppgjøret som skal finne sted etter punkt 2.2 i Avtalen.

Det er avtalt at Overtakelse skal skje [overtakelsesdato].

Vederlaget skal betales til kontonr. [•] (**Oppgjørskontoen**) som er etablert i navnet til Oppgjørsansvarlig.

Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

I denne Oppgjørsavtalen fravikes eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), idet deler av Kjøpesummen ved Overtakelse benyttes til å innfri Selgers lån med pant i Eiendommen. Kjøper fraskriver seg herved retten til å gjøre krav gjeldende mot Oppgjørsansvarlig som følge av at § 6-9 (3) fravikes. Dessuten skal Kjøper holde Oppgjørsansvarlig skadesløs for det tilfelle Kjøpers kreditorer gjør krav gjeldende mot Oppgjørsansvarlig som følge av denne fravikelsen.

1. Handlinger før overtakelse

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Frist** | **Status** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Utstede og sende til tinglysing et sikrings-dokument på Eiendommen pålydende Vederlaget til fordel for Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Kjøpers långiver) og forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Oppgjørs-ansvarlig.  | Selger | Straks etter signering av Avtalen |  |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig et signert skjøte utstedt til Kjøper. Oppgjørsansvarlig skal ikke utlevere skjøtet til Kjøper før oppgjøret er gjennomført. | Selger | Straks etter signering av Avtalen |  |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig en signert egen-erklæring om konsesjonsfrihet.[[19]](#footnote-19) | Kjøper | Straks etter signering av Avtalen |  |
|  | Forutsatt at punkt 2.3 er oppfylt, innhente kommunens bekreftelse på egenerklæringen om konsesjonsfrihet. | Oppgjørs-ansvarlig | Så fort som mulig |  |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig en original fullmakt som angitt i Bilag 1 der Selger gir Kjøperrett til å pantsette Eiendommen til Kjøpers långiver, [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], (**Långiveren**).[[20]](#footnote-20) Oppgjørsansvarlig skal ikke utlevere fullmakten til Kjøper før oppgjøret er gjennomført. | Selger | Senest 10[[21]](#footnote-21) virkedager før Overtakelse |  |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt til Långiveren og en erklæring der Långiveren påtar seg å avlyse pante-dokumentene hvis Overtakelse, uavhengig av årsak, ikke finner sted. | Kjøper | Senest 10 virkedager før Overtakelse |  |
|  | Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren.  | Selger/Oppgjørs-ansvarlig | Senest 8 virkedager før Overtakelse |  |
|  | Forutsatt at punkt 2.5 til og med punkt 2.7 er oppfylt, sende pantedokumentene til fordel for Långiveren til tinglysing. | Oppgjørs-ansvarlig | Senest 7 virkedager før Overtakelse |  |
|  | Innhente bekreftelser (**Restgjeldsoppgaven**) fra alle kreditorene med panterett (herunder legalpant) i Eiendommen om at de vil slette sitt pant hvis de ved Overtakelse mottar et nærmere angitt beløp (**Lånene**). | Selger/Oppgjørs-ansvarlig | 5 dager før Overtakelse[[22]](#footnote-22) |  |

1. Handlinger ved Overtakelse

Forutsatt at betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt,[[23]](#footnote-23) Selger har oppfylt sine forpliktelser etter Oppgjørsavtalen punkt 2 og sikringsdokumentet og eventuelle pantedokumenter til Långiveren er tinglyst (konferert), jf. punkt 2.8, skal:

* + - 1. Kjøper betale Vederlaget til Oppgjørskontoen slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse, og
			2. såfremt Vederlaget er innbetalt til Oppgjørskontoen, skal Oppgjørsansvarlig ved Overtakelse:
				1. sende til Kartverket skjøtet, egenerklæringen om konsesjonsfrihet og eventuelle pantedokumenter til fordel for Långiveren og annen nødvendig dokumentasjon for tinglysning av disse dokumentene, og
				2. innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgaven.

Hvis Lånene er høyere enn Kjøpesummen, skal Selger innbetale differansen mellom Lånene og Kjøpesummen til Oppgjørskontoen slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse.[[24]](#footnote-24) Bryter Selger denne forpliktelsen, skal Oppgjørsansvarlig ikke utføre handlingene i nevnt i bokstav (b).

1. Utbetaling av kjøpesummen, mv.

Når skjøtet er tinglyst (konferert), skal Oppgjørsansvarlig kontrollere om Selgers kreditorer har tatt beslag i Eiendommen. Hvis de ikke har det, skal Oppgjørsansvarlig utbetale:

* + - 1. avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig, og
			2. det som gjenstår av Kjøpesummen inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Selgers konto med nr. [•].

Oppgjørsansvarlig skal besørge rettidig betaling av dokumentavgift og tinglysingsgebyr til Kartverket.

Oppgjøret skal gjennomføres iht. denne Oppgjørsavtalen selv om Kjøpers kreditorer tar beslag i Eiendommen etter Overtakelse.

1. Delvis oppgjør der Selger har forsømt sine plikter

Hvis i) det foreligger en pengeheftelse over Eiendommen som Selger skal besørge slettet, og som ikke omfattes av Restgjeldsoppgaven, ii) det som gjenstår av Kjøpesummen på Oppgjørskontoen etter innfrielse av Lånene med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen og iii) alle de øvrige betingelsene i punkt 4 i Avtalen og punkt 2 og 3(a) i Oppgjørsavtalen er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig foreta handlingene i punkt 3(b) og 4 i Oppgjørsavtalen, men holde tilbake et beløp på Oppgjørskontoen som med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen. Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen skal utbetales til Selgers konto tidligst første virkedag etter at skjøtet er tinglyst. Det beløp som holdes tilbake (inklusive rentene på Oppgjørskontoen), skal utbetales når heftelsen er slettet eller en bank skriftlig har bekreftet at heftelsen vil slettes.

For det tilfelle at i) betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt, ii) Kjøper har innbetalt Vederlaget til Oppgjørskontoen og oppfylt alle sine andre plikter etter Oppgjørsavtalen, men iii) ett eller flere av de øvrige vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, har Kjøper rett, men ikke plikt til skriftlig å kreve at Overtakelse likevel gjennomføres. I et slikt tilfelle skal Oppgjørsansvarlig:

* + - 1. i den utstrekning det er mulig, straks foreta handlingene i punkt 3(b) og 4.1(a) i Oppgjørs-avtalen,
			2. holde tilbake på Oppgjørskontoen det beløp som ellers ville blitt utbetalt etter Oppgjørsavtalen punkt 4(b),
			3. straks vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 er oppfylt eller frafalt,
				1. om Lånene ikke allerede er innfridd, innfri Lånene med de beløp som fremgår av en ny restgjeldsoppgave som er innhentet av Oppgjørsansvarlig eller Selger, og
				2. utbetale det som gjenstår av Kjøpesummen inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Selgers konto.
1. Oppgjøret gjennomføres ikke som avtalt

Hvis ett eller flere av vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 eller 3(a) ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal oppgjøret, bortsett fra i de tilfelle som er omtalt i punkt 5, likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen 30 dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Overtakelse iht. skriftlig endringsavtale mellom partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig levere den originale fullmakten nevnt i punkt 2.5 til Selger og tilbakebetale mottatt lånebeløp inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Långiveren såfremt Långiveren bekrefter at pantedokumentene tinglyst til fordel for Långiveren vil slettes*.* Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen som ikke skal overføres til Långiveren, skal samtidig tilbakebetales til Kjøper. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak sørge for sletting av sikringsdokumentet, med mindre Kjøper har et krav som er dekket av sikringsdokumentet.

1. Sletting av sikringsdokument

Straks skjøtet er tinglyst og heftelser som skal slettes, er slettet, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

\*\*\*

[sted], [signeringsdato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Selger] |  | for [Kjøper] |
| [Selgers repr.] |  | [Kjøpers repr.] |

|  |  |
| --- | --- |
|  | for [Megler] |
|  |  |

Bilag:

1. Fullmakt til å pantsette Eiendommen fra Selger til Kjøper
2. Oppgjørsavtale uten oppgjørsansvarlig
[Dette vedlegget strykes hvis oppgjøret skal gjennomføres med en oppgjørsansvarlig]
3. Handlinger før overtakelse

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 1:

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Frist** | **Status** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Utstede og sende til tinglysing et sikrings-dokument på Eiendommen pålydende Vederlaget til fordel for [Megler], org.nr. [org.nr. megler], (**Megleren**). Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Kjøpers långiver) og forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Megleren. | Selger | Straks etter signering av Avtalen |  |
|  | Signere egenerklæring om konsesjonsfrihet.[[25]](#footnote-25) | Kjøper | Straks etter signering av Avtalen |  |
|  | Forutsatt at punkt 1.2 er oppfylt, innhente kommunens bekreftelse på egenerklæringen om konsesjonsfrihet. | Kjøper | Så fort som mulig |  |
|  | Levere til Selger pantedokumenter over Eiendommen utstedt til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], (**Långiveren**) og en erklæring der Långiveren påtar seg å avlyse pantedokumentene hvis Overtakelse, uavhengig av hvilken årsak, ikke finner sted. | Kjøper | Senest 10[[26]](#footnote-26) virkedager før Overtakelse |  |
|  | Forutsatt at punkt 1.4 er oppfylt, innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren, og sende disse til tinglysing. | Selger | Senest 8 virkedager før Overtakelse |  |
|  | Levere til Kjøper bekreftelser (**Restgjelds-oppgaven**) fra alle kreditorene med panterett (herunder legalpant) i Eiendommen om at de vil slette sitt pant hvis de ved Overtakelse mottar et nærmere angitt beløp (**Lånene**). | Selger | 5 dager før Overtakelse[[27]](#footnote-27) |  |

1. Handlinger ved Overtakelse

Forutsatt at Lånene ikke er høyere enn Kjøpesummen, at betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt,[[28]](#footnote-28) partene har oppfylt sine forpliktelser etter Oppgjørsavtalen punkt 1 og sikringsdokumentet og eventuelle pantedokumenter til Långiveren er tinglyst (konferert), jf. punkt 1.5, skal:

* + - 1. Selger levere til Kjøper et signert skjøte utstedt til Kjøper; og
			2. Selger og Kjøper samtidig levere til Långiveren en betalingsinstruks som angitt i Bilag 2 om innfrielse av Lånene og betaling av det gjenværende Vederlaget til Selger.
1. Tidspunkt for kjøpers overtakelse av Eiendommen

Eiendommen er overtatt av Kjøper idet det gjenværende Vederlaget etter innfrielse av Lånene er disponibelt på Selgers konto. Hvis det gjenværende Vederlaget av en eller annen grunn ikke blir disponibelt på Selgers konto skal skjøtet leveres tilbake til Selger.

1. Sletting av sikringsdokument

Straks oppgjøret er gjennomført og skjøtet er tinglyst (konferert), skal Megleren sende sikrings-dokumentet til sletting, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

\*\*\*

Bilag:

1. Ugjenkallelig betalingsinstruks
2.

Fullmakt til pantsettelse [Dette vedlegget strykes hvis oppgjøret skal gjennomføres etter tinglysing av skjøte]

[Selger], org.nr. [org.nr. Selger], gir herved [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], representert ved [navngitt representant for Kjøper], personnummer [•], fullmakt til alene å pantsette vår eiendom med gnr. [•], bnr. [•], fnr. [•], snr. [•] i [•] kommune til fordel for [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank].

Denne fullmakten kan bare benyttes i original og gjelder ikke etter [angi romslig frist].

[Sted], [dato]

|  |
| --- |
| for [Selger] |
| [NB! Bare signaturberettigede hos hjemmelshaver kan signere.] |

Jeg/vi bekrefter at [angi navn på signaturberettigede i Selger] er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrifter(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.[[29]](#footnote-29)

[Sted], [dato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Vitnes underskrift | Vitnes underskrift |
|  |
| Vitnes navn i blokkbokstaver | Vitnes navn i blokkbokstaver |
| Adresse | Adresse |

1.

Ugjenkallelig betalingsinstruks [Dette vedlegget benyttes ikke hvis oppgjøret gjennomføres med en oppgjørsansvarlig.]

[Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], gir herved [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], ugjenkallelig instruks om straks å foreta følgende utbetalinger med swift:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Mottaker:**  | **Kontonummer:** | **Melding til mottaker:** | **Beløp i NOK:** |
|  | [•] | [•] | Innfrielse av lån nr. [•] og [opptjente renter, samt overkurs] | [•] |
|  | [Megler], org.nr. [org.nr. Megler] | [•] | Honorar | [•] |
|  | [Selger],org.nr. [org.nr. Selger] | [•] | Vederlag for salg av eiendom | [•] |
|  | Totalt: |  |  | [•] |

Vennligst bekreft så fort som mulig per epost til:

[•]

v/[•]

Epost: [•]

at betalingene i pkt. 1-[•] ovenfor er ugjenkallelig iverksatt med swift.

Med vennlig hilsen

|  |
| --- |
| for [Kjøper] |
| [Kjøpers repr.] |

Vi bekrefter herved at betalingsinstruksen så vidt vi kjenner til, er korrekt.

Med vennlig hilsen

|  |
| --- |
| for [Selger] |
| [Selgers repr.] |

1. **Viktig informasjon om kryssreferanser**

Dersom nye avsnitt skal tilføyes, skal dette alltid gjøres ved å plassere markøren på slutten av foregående avsnitt før «Enter» trykkes. Punktet det ev. er satt referanse til, vil da forskyves. Ved kryssreferanser er det alltid satt referanse til punktet, ikke teksten.

Dersom et punkt det er satt kryssreferanse til, slettes, vises meldingen

Feil! Fant ikke referansekilden. Dersom eksisterende tekst i et punkt skal erstattes med ny tekst, må ny tekst tilføyes (i samme punkt) før aktuell tekst slettes. Hvis ikke vil referansen bli fjernet.

Ved bruk av “Spor endringer” vil all form for nummerering (i avsnitt og fotnoter) kunne vises uriktig inntil “alle endringer er godtatt”.

Merk at ”søk og erstatt”-funksjonen kan benyttes til å erstatte [Selger], [org.nr. Selger], [Kjøper], [org.nr. Kjøper], [signeringsdato], [Megler], [org.nr. megler], [Kjøpers bank], [org.nr. Kjøpers bank], [overtakelsesdato], [Selgers repr.], og [Kjøpers repr.] med korrekt betegnelse gjennom hele dokumentet.

Alle kryssreferanser bør oppdateres etter “alle endringer er godtatt”. Dette gjøres på følgende måte:

1. Markør plassert i teksten

a) Trykk Ctrl + A (all tekst merkes)

b) Trykk F9 (alle kryssreferanser oppdateres)

2. Markør plassert i feltet med fotnoter

a) Utfør punktene a) og b) ovenfor [↑](#footnote-ref-1)
2. NB: Hvis gjennomføringen av eiendomssalget er betinget av forhold utenfor partenes kontroll og det er usikkert når betingelsene vil oppfylles, bør man heller skrive at: «*Overtakelse skal skje [●] bankdager etter at alle betingelsene i punkt 4.1 og 4.2 er oppfylt eller frafalt*». Dessuten bør man tilføye et nytt punkt 4.5 med overskrift «*Frist for gjennomføring av avtalen»: Hvis betingelsene for gjennomføring av denne avtalen ikke er oppfylt eller frafalt innen [●], kan både Selger og Kjøper ved skriftlig melding til den annen part si opp denne avtalen. Hvis en betingelse ikke er oppfylt som følge av en parts brudd på avtalen, kan den misligholdende part ikke si opp avtalen.*» [↑](#footnote-ref-2)
3. Kjøpers erverv av Eiendommen er underlagt meldeplikt etter konkurranseloven § 18 hvis samlet leie fra Eiendommen og Kjøper (inkludert alle selskapene i Kjøpers konsern, samt øvrige selskaper som helt eller delvis kontrolleres av Kjøpers konsern) overstiger NOK 1 milliard, og individuell norsk omsetning for Eiendommen og Kjøper (inkludert de nevnte selskapene) overstiger NOK 100 millioner. Hvis transaksjonen er meldepliktig og Selger skal ha risikoen for at Konkurransetilsynet godkjenner transaksjonen, kan følgende betingelse inntas her: «*Kjøpers erverv av Eiendommen har blitt klarert av Konkurransetilsynet ved at tilsynet har gitt underretning om at tilsynets behandling av transaksjonen er avsluttet, eller at tilsynet ikke har gitt varsel om videre behandling av transaksjonen innen de fristene som konkurranseloven oppstiller.*»

Er transaksjonen meldepliktig, og Kjøper skal ha risikoen for at tilsynet godkjenner transaksjonen, kan følgende tekst tas inn under et nytt punkt med overskriften «*Melding til Konkurransetilsynet*»: «*Kjøpers erverv av Eiendommen er underlagt meldeplikt etter konkurranseloven § 18. Kjøper skal sende melding om transaksjonen til Konkurransetilsynet senest tre dager etter at denne avtalen er signert. Dessuten skal Overtakelse (om nødvendig) utsettes til dagen som faller én uke etter at gjennomføringsforbudet i konkurranseloven § 19 første ledd opphører. Partene kan ikke gjøre krav gjeldende mot hverandre som følge av en slik utsettelse.*

*For øvrig har Kjøper risikoen for at tilsynet nedlegger forbud mot Kjøpers erverv av Eiendommen eller stiller vilkår for ervervet. Kjøper skal uansett betale Vederlaget på det tidligste tidspunktet av i) én uke etter at gjennomføringsforbudet i konkurranseloven § 19 første ledd opphører, eller ii) [●] uker etter signering av denne avtalen. Hvis tilsynet nedlegger et forbud, har Kjøper rett til å selge Eiendommen til tredjemann.»* [↑](#footnote-ref-3)
4. Den bestemmelsen kan komme til anvendelse ved antesipert mislighold av Kjøpers forpliktelse til å betale kjøpesummen, f.eks. fordi Kjøper har innstilt sine betalinger, eller fordi det inntrer en vesentlig forsinkelse som følge av at Kjøper forsømmer å sende konkurransemelding til avtalt tid, se note 3. [↑](#footnote-ref-4)
5. Før avtale inngås, vil Selger regelmessig gi Kjøper omfattende informasjon og svare på en rekke spørsmål om Eiendommen. Selger har etter avhendingsloven § 3-8 et meget strengt, objektivt ansvar der Selger hefter for enhver uriktig opplysning som kan ha påvirket avtalevilkårene, selv om Selger verken skjønte eller burde skjønt at opplysningen var uriktig. For å redusere risikoen for ansvar her bør Selger når han gir Kjøper dokumenter eller svarer på spørsmål, presisere at all den informasjonen som han gir Kjøper, så langt Selger kjenner til, er riktig og ta forbehold om feil i leietakeroversikter, mv. Dessuten vil en forsiktig Selger gjerne kreve at det objektive ansvaret for uriktige opplysninger gjøres betinget av skyld på samme måte som ansvaret for manglende opplysninger i avhendingsloven § 3-8 er det. I så fall tilføyer man følgende setning her: «*For at det skal foreligge en mangel etter avhendingsloven § 3-8, er det likevel et vilkår at Selger måtte kjenne til at opplysningen som Selger har gitt, var uriktig da denne avtalen ble signert*.» [↑](#footnote-ref-5)
6. For ytterligere å begrense kretsen av personer som Selger hefter for, kan man erstatte dette avsnittet med følgende avsnitt: «*Ved anvendelsen av avhendingsloven § 3-7 og 3-8 hefter Selger bare for uriktige eller manglende opplysninger gitt av følgende personer (i fellesskap* ***Nøkkelpersonene****): Medlemmer av styret og daglig leder i Selger, samt [●],[●]]. Selger hefter uansett ikke for opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger, selv om Nøkkelpersonene har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Nøkkelpersonene selv kjenner til at opplysningene er uriktige. Der det i punkt 7 er referert til det Selger kjenner til, siktes det utelukkende til det Nøkkelpersonene kjenner til.*» [↑](#footnote-ref-6)
7. Hvis Kjøper skal utføre en due diligence etter signering av avtalen, jf. punkt 4.1(c), tilføyer man her: «… *eller noe som Kjøper ble kjent med i forbindelse med gjennomføringen av Kjøpers due diligence av Eiendommen, jf. punkt 4.1(c).*» [↑](#footnote-ref-7)
8. [↑](#footnote-ref-8)
9. I praksis er dette beløpet gjerne 0,1 % av Kjøpesummen, dog ikke lavere enn NOK 50 000 eller høyere enn NOK 1 million. [↑](#footnote-ref-9)
10. Beløpsterskelen her settes ofte til 1 % av Kjøpesummen, men er sjelden lavere enn NOK 500 000 eller høyere enn NOK 3 millioner. [↑](#footnote-ref-10)
11. Hvis Overtakelse skjer før Kjøper har betalt hele Kjøpesummen, kan følgende tilføyes: «*Selger tar forbehold om at Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i avhendingsloven § 5-3 (4).*» [↑](#footnote-ref-11)
12. Det må foretas en vurdering i hvert enkelt tilfelle av om vilkårene for overføring av justeringsforpliktelser og -rettigheter er oppfylt, og om denne bestemmelsen i så fall skal inn. Hvilken effekt overføringen av disse forpliktelser/rettigheter skal ha for kjøpesummen, må vurderes konkret av partene. [↑](#footnote-ref-12)
13. Hvis det er ønskelig med voldgift, kan man skrive:

«*Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, skal avgjøres ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer hvorav partene skal oppnevne hver sin voldgiftsdommer. Disse skal oppnevne den tredje voldgiftsdommer som skal være voldgiftsrettens leder. Voldgiftsrettens leder skal være norsk jurist. I mangel av enighet om den tredje voldgiftsdommer, skal vedkommende oppnevnes av sorenskriveren i Oslo tingrett.*

*Voldgiftsforhandlingene skal holdes i [●], og voldgiftsspråket skal være norsk.*

*Voldgiftssaken skal anses innledet når den ene parten sender sin begjæring til den annen part om at tvisten skal avgjøres ved voldgift. Voldgiftsbehandlingen og voldgiftsrettens avgjørelse skal være underlagt taushetsplikt, og straks voldgiftssak er innledet, er partene forpliktet til å inngå separat avtale som bekrefter dette.*

*Kretsen av kompetente domstoler i henhold til alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her*.» [↑](#footnote-ref-13)
14. Denne oppgjørsavtalen forutsetter i tråd med eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3) at ingen deler av Kjøpesummen blir utbetalt fra Oppgjørskontoen før skjøtet er tinglyst (konferert). Selger må bære rentekostnaden på egne lån fra Overtakelse til lånene innfris og løper en risiko for endringer i over- og underkurs på lånene fra Overtakelse frem til innfrielse. [↑](#footnote-ref-14)
15. Det må undersøkes om en slik egenerklæring er tilstrekkelig, eller om konsesjonsloven med tilhørende forskrifter medfører at konsesjon er nødvendig. [↑](#footnote-ref-15)
16. Dette punktet strykes hvis Eiendommen ikke skal pantsettes i forbindelse med oppgjøret. [↑](#footnote-ref-16)
17. Hvis Selger skal unngå å betale denne differansen, må det innhentes nye Restgjeldsoppgaver som bekrefter at kreditorene vil slette alle panteretter hvis de mottar et beløp som er lavere enn Kjøpesummen. [↑](#footnote-ref-17)
18. Denne oppgjørsavtalen forutsetter at eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3) fravikes, og at Selgers lån med pant i Eiendommen innfris ved Overtakelse og ikke etter at skjøtet er tinglyst. [↑](#footnote-ref-18)
19. Det må undersøkes om en slik egenerklæring er tilstrekkelig, eller om konsesjonsloven med tilhørende forskrifter medfører at konsesjon er nødvendig. [↑](#footnote-ref-19)
20. Punkt 2.5 til 2.8 kan strykes dersom det ikke skal etableres pant til fordel for Kjøpers bank forut for Overtakelse. [↑](#footnote-ref-20)
21. Fristene her må tilpasses den tid man har til rådighet mellom avtalesignering og overtakelse, og ta hensyn til tiden det tar å få pantedokumentene konferert. [↑](#footnote-ref-21)
22. Har Selger inngått swap-avtaler i tilknytning til Lånene, bør Selger undersøke om det er praktisk mulig å innhente restgjeldsoppgaver fem dager før Overtakelse. [↑](#footnote-ref-22)
23. Stryk følgende hvis avtalen ikke oppstiller betingelser for gjennomføring: «*betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt,*». [↑](#footnote-ref-23)
24. Hvis Selger skal unngå å betale denne differansen, må det innhentes nye Restgjeldsoppgaver som bekrefter at kreditorene vil slette alle panteretter hvis de mottar et beløp som er lavere enn Kjøpesummen. [↑](#footnote-ref-24)
25. Det må undersøkes om en slik egenerklæring er tilstrekkelig, eller om konsesjonsloven med tilhørende forskrifter medfører at konsesjon er nødvendig. [↑](#footnote-ref-25)
26. Fristene her må tilpasses den tid man har til rådighet mellom avtalesignering og overtakelse, og ta hensyn til tiden det tar å få pantedokumentene konferert. [↑](#footnote-ref-26)
27. Har Selger inngått swap-avtaler i tilknytning til Lånene, bør Selger undersøke om det er praktisk mulig å innhente restgjeldsoppgaver fem dager før Overtakelse. [↑](#footnote-ref-27)
28. Stryk følgende hvis avtalen ikke oppstiller betingelser for gjennomføring: «*betingelsene i punkt 3 i Avtalen er oppfylt eller frafalt og*». [↑](#footnote-ref-28)
29. Kartverket krever at hjemmelshavers signatur bevitnes av to myndige vitner bosatt i Norge eller én advokat, eiendomsmegler, jurist med tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler, eller megler som har tillatelse til å være ansvarlig megler. En eiendomsmeglerfullmektig kan også vitne alene. Det samme gjelder statsautorisert eller registrert revisor. [↑](#footnote-ref-29)