

Mønster
Kjøpsavtale om
boligeiendom
- uten notarklientkonto -
- ikke utleid -

For notar Dr. Klaus Hildebrandt i Berlin møtte:

- 1.
- 2.
- 3.

- De fremmøtte legitimerte seg med gyldige legitimasjonspapirer med fotografi. -

På spørsmål erklærte de fremmøtte at fungerende notar og de personer som utøver yrket sammen med ham, ikke tidligere har vært befattet med denne saken som advokat.

De fremmøtte erklærer så til protokolls:

I. GRUNNBOKSTATUS

Notaren har hatt innsyn i grunnboken den

I henhold til dette er innført i grunnboken for
Tingrett
Blad
Medeierandel
i tomt bygningsareal og friareal
Gårdsnummer
Bruksnummer
til en størrelse på kvm

forbundet med særeiendom i bolig med nr.

Samtykke fra forvalteren er nødvendig for salget.

Med hensyn til gjenstanden og innholdet i særeiendommen og innskrenkninger ved salg henvises det for øvrig til tinglysningstillatelsene.

Avd I:

Avd. II:

Avd. III:

II. BOLIGEIENDOM

KJØPSAVTALE

De fremmøtte slutter så følgende kjøpsavtale.

§ 1 Kjøpsgjensstand og kjøpesum

Fremmøtte nr. 1) selger

- heretter kalt "**selger**" -

nedenfor under I. nevnte boligeiendom med alle bestanddeler og alt tilbehør – heretter kalt "**tomt**" eller "**kjøpsgjensstand**" -

til fremmøtte nr. 2.) og 3.) – ved flere kjøpere i like andeler -

- heretter kalt "**kjøper**" -

Selgeren forplikter seg til å overlevere tomten i avd. II og III i grunnboken fri for heftelser, med unntak av heftelse avd. II, løpenr., som kjøperene overtar uten rett til nedsettelse av kjøpesummen.

Kjøpesummen beløper seg til €
(i bokstaver: Euro

).

§ 2 Betaling av kjøpesummen

Kjøper betaler den ovennevnte kjøpesummen innen den

.....

direkte til selger hhv. de kreditorer som skal innfris fra avd. III i grunnboken.

Kjøpesummen må være godskrevet innen ovennevnte tidspunkt.

Betalinger til selger skal foretas til følgende konto:

Konto innehaver:

Kredittinstitutt:

Banknummer:

Kontonummer:

Betalingen må imidlertid ikke være godskrevet før utløpet av 14 dager etter forsendelse av en skriftlig meddelelse fra notaren til kjøper om at de nedenfor nevnte forutsetningene er oppfylt, bestemmende for beregning av fristen er forsendelsesdatoen på brevet fra notaren:

1.

Anmerkning av løsningsrett ble ugjenkallelig innvilget, notaren har søkt om anmerkning av løsningsrett i grunnboksregisteret, og notaren etter innsyn i grunnboken og i tabellen over innleverte søknader minst tre arbeidsdager senere ikke kjenner til noen omstendigheter som etter de nåværende og med kjøpers tillatelse anmerkede heftelser motsier tinglysningen, det kan forutsettes at kjøper betaler et forskudd som kreves av grunnboksregisteret,

2.

Dokumenter om sletting av de heftelser i avdeling II og III i grunnboken som kjøper ikke overtar,

foreligger enten uten pålegg eller med pålegg som kan oppfylles fra kjøpesummen.

3.

Samtykke fra forvalteren foreligger i bekreftet form.

I meddelelsen om forfall gir notaren kjøperen nøyaktige anvisninger om betalingen, særlig om innfrielse av eventuelle bestående heftelser i avd. III i grunnboken. Selger mottar en gjenpart av meddelelsen om forfall. Hvis kjøpesummen ikke mottas av selger hhv. de kreditorer som skal innfris, innen fristen, mottar selger uten opphold en melding om dette fra notaren. Notaren fullfører ikke eiendomsoverdragelsen før selger har skriftlig bekreftet overfor ham at han har mottatt den fullstendige kjøpesummen. Selger er forpliktet til denne meldingen.

I den utstrekning tinglyste kreditorer krever innfrielse for å frigi heftelser, er kjøper bare forpliktet til å oppfylle disse betalingspåleggene mot fratrett i kjøpesummen, uten at mottakeren i dette henseende erverver en egen fordringsrett. Til sikkerhet for kjøper kan selger i dette henseende ikke forlange betaling til seg selv, men bare direkte betaling til kreditorerne. Notar og kjøper er hverken forpliktet eller berettiget til å undersøke de krevde beløpene med hensyn til grunn og størrelse. Etter tinglysingen forplikter selgeren seg til å gi notaren de opplysninger som er nødvendige for å skrive direkte til de tinglyste kreditorerne og kreve samtykke til sletting.

Hvis kjøper ikke betaler ved forfall, er han uten purring i mora. Uten hensyn til lovbestemte plikter om videre skadeserstatning på grunn av mora, må kjøper da ihvertfall betale lovbestemte morarenter. Disse er etter opplysning fra notaren 5 prosentpoeng over diskontorenten.

Angående betaling av kjøpesummen underkaster kjøper seg i forhold til selger en umiddelbar tvangsfullbyrdelse fra dette dokumentet. Selgeren kan til enhver tid, uten å påvise forhold som begrunner at fordringen er forfalt, motta en eksigibel utferdigelse av dette dokumentet, men ikke før de forutsetninger for forfall foreligger som overvåkes av notaren.

§ 3 Heftelsesfullmakt

1.

For å lette kjøperen finansieringen av kjøpesummen og utgifter som eventuelt går ut over kjøpesummen, forplikter selgeren seg til å medvirke som nåværende eier ved eksigibel (§ 800 ZPO) pantsettelse i fast eiendom til fordel for finansieringskreditorer.

Medvirkningsplikten består til sikring for selgeren kun når følgende avtaler som partene allerede har truffet, gjengis i pantedokumentet:

a) Sikringsavtale

Pantkreditor kan realisere eller beholde panten i fast eiendom som sikkerhet kun i den utstrekning som han virkelig har ydet betalinger med nedbetalingsvirkning på kjøperens kjøpesumgjeld. Alle videre erklæringer om formålsbestemmelser, sikrings- og realiseringsavtaler innenfor eller utenfor dette dokumentet gjelder først når kjøpesummen er fullstendig betalt, men i hvertfall fra eiendomsoverdragelsen. Fra da gjelder de for og mot kjøper som ny sikringsdebitor.

b) Betalingsanvisning

I den utstrekning kjøpesummen ikke skal anvendes til å frigi den solgte kjøpsgjøstand for tinglyste heftelser, skal betalinger skje i henhold til a) til beløpet for kjøpesummen til selgers konto.

c) Personlige betalingsforpliktelser, omkostninger

Selger overtar ingen personlige betalingsplikter i sammenheng med pantsettelse i fast eiendom.

Kjøper forplikter seg til å fritta selger for alle omkostninger og andre følger fra pantsettelse i fast eiendom.

d) Fortsettelse av pant i fast eiendom

Panten i fast eiendom kan bestå også etter eiendomsoverdragelse til kjøper. Tidligere eierrettigheter og returkrav, som har å gjøre med panten, blir hermed med virkning fra betaling av kjøpesummen, i hvert fall fra eiendomsoverdragelsen, overført til kjøperen. Den tilsvarende anmerkningen i grunnboken blir tillatt.

2.

Selgeren gir kjøperen fullmakt til å representere ham ved alle forestående rettshandler og å avgi tingsrettslige og obligasjonsrettslige erklæringer for tinglysning av pant i fast eiendom med tillegg av renter inntil 20 % p.a. fra dags dato og engangs biytelser inntil 10 %, og godkjenne og søke om tilsvarende tinglysninger og tingsrettslig underkastelse av tvangsfullbyrdelse også på den måten, at tvangsfullbyrdelsen mot den respektive eieren er tillatt. Selgeren må ikke underkastes personlig tvangsfullbyrdelse.

Denne fullmakten gjelder kun når pantedokumentet inneholder de ovenfor nevnte bestemmelsene under a) til d).

§ 4 Overlevering

Selgeren forplikter seg til å overlevere kjøpgjenstanden den, ryddet og grovt rengjort, men ikke før fullstendig betaling av kjøpesummen.

Selgeren forplikter seg til, ved overlevering, å gi kjøperen originaler eller fotokopier av objektets dokumenter, i den utstrekning han har disse.

Med hensyn til overleveringsplikten underkaster selger seg overfor kjøper umiddelbar tvangsfullbyrdelse. Han gir notaren anvisning om å utlevere en eksigibel utferdigelse av denne nedtegnelsen på ensidig instruks, uten at forhold som begrunner at kravet er forfalt må påvises, imidlertid ikke før det er påvist at kjøpesummen er betalt.

Overleveringsdato er oppgjørsgjeld. Eiendommens nytte og heftelser går på denne dagen over fra selger til kjøper, og blir gjort opp mellom dem etter denne tiden etter andel.

Med overleveringsdagen går, også i forholdet mellom partene, forpliktelsen til å overta bostøtten over på kjøperen. Denne bostøtten er etter selgers opplysninger for tiden ca.€ pr. måned. Kjøperen underkaster seg tvangsfullbyrdelse fra dette dokumentet på grunn av bostøtten inntil størrelsen på et årsbeløp i forhold til boligeierfelleskapet, representert av den respektive forvalteren, i den utstrekning en slik underkastelse er forutsatt i skifteerklæringen eller etter gyldige vedtak.

Hvis krav blir gjort gjeldende mot en av avtalepartene for eierfelleskapets forpliktelser i forhold til tredjemand, gjelder dette i forholdet mellom partene for selger for de forpliktelser som har oppstått før heftelsene ble overdratt, for kjøper for forpliktelser som har oppstått etter at heftelsene ble overdratt.

På overleveringsdagen går også risiko for tilfeldig tap og tilfeldig forverring over på kjøper. Fra overleveringsdagen bærer kjøperen sikringsplikten og ansvarsrisiko og overtar i rammen av avtalen alle rettigheter og forpliktelser i forbindelse med tomten.

§ 5 Inntreden i eierfelleskapet

Omfanget av felles eiendom, særeiendom og eventuelle særbruksretter og de rettslige forhold mellom

medeierne fremgår i tillegg til lov om boligeiendom av:

- Skifteerklæringen
- Alle endringer og suppleringer til skifteerklæringen
- Gyldige vedtak fra boligeierfellesskapet
- Andre avtaler mellom boligeierne og eierfellesskapets hittil sluttede kontrakter.

Kjøperen ble anbefalt å ta innsyn i disse dokumentene og samlingen av vedtak som oppbevares hos forvalteren.

I forholdet med selgeren går kjøperen med overleveringsdagen inn i selgerens rettigheter og forpliktelser fra boligeierfellesskapet, som fremgår av de foranstående rettskildene.

Selgeren forplikter seg til etter overleveringsdagen bare å utøve stemmeretten i boligeierfellesskapet etter samråd med kjøperen, hhv. å gi kjøperen fullmakt til å avgi stemme, i den utstrekning en fullmakt er tillatt etter fellesskapets regler.

§ 6 Mangler

1.

Med hensyn til rettslige mangler er selgeren forpliktet til å gi kjøperen uhindret besittelse og eiendomsrett, fri for tredjemanns rettigheter, i den utstrekning rettigheter eller heftelser ikke blir uttrykkelig overtatt etter denne avtalen.

2.

Med hensyn til mangler i bygningssubstansen, tomt og grunn og eventuelle også solgte bevegelige gjenstander, fraskrives alle krav og rettigheter. Det gis ingen garantier. Kjøperen har besiktiget kjøpsgjensstanden og kjøper den i nåværende, eventuelt aldersrelatert, tilstand.

Selgeren forsikrer imidlertid at

- Han ikke kjenner til mangler som ikke er synlige ved besiktigelsen, særlig også skadelige grunnendringer eller uløste problemer, hussopp, tørråte eller husbukk.
- Han ikke kjenner til noen offentlige belastninger, særlig ingen gjenkallelige tillatelser eller innføringer i bygningsbelastningsregisteret. Det er imidlertid kjøperens sak å informere seg om eventuelle belastninger som selgeren ikke kjenner til.
- Han ikke har kjennskap til eksisterende fredning.

Selgeren garanterer at

- Kjøpsgjensstanden ikke er undergitt bestemmelsene i boligreguleringsloven eller et administrativt vedtak etter boligstøtteleven, altså særlig at den solgte tomten ikke har noen offentlig støtte som muligens kunne føre til husleieregulering eller til en innskrenkning av ervervsmessig nytte, og at det heller ikke er noen ettervirkende frist fra en tidligere offentlig støtte.
- Det ikke finnes noen vedtatte andeler av spesielle utgifter - særlig for ekstraordinære reparasjoner. Selgeren forsikrer at han ikke kjenner til forestående andeler av spesielle utgifter eller utestående belastninger eller omkostninger.

Notaren har gjort selgeren oppmerksom på at kjøperen har lovbestemte rettigheter, når de garantier og forsikringer som selgeren avgir her ikke stemmer, og at kjøperen da eventuelt kan gjøre rettigheter gjeldende under lovbestemte forutsetninger, selv uten skyld på selgerens side.

Hvis kjøperens rettigheter etter ovenstående er innskrenket, gjelder disse innskrenkningene ikke,

- Når det er truffet avtaler om beskaffenhet og garantier i dette dokumentet,
- Når selgeren er ansvarlig for mangelen eller har uredelig tiet om mangelen.

§ 7 Omkostninger og avgifter

De omkostninger som er forbundet med denne avtalen og gjennomføringen av den, og avgiften for erverv av fast eiendom betales av kjøperen. Selgeren bærer omkostningene for sletting av de heftelser som ikke overtas av kjøperen i avd. II og III i grunnboken.

Omkostninger for en eventuell senere godkjenning av avtalen ved en av partene betales av parten selv.

Notaren har gjort oppmerksom på at den ovennevnte plikten til betaling av omkostninger er bindende i forholdet mellom selger og kjøper, etter lovreglene om notarhonorar og rettsgebyrer og for avgiften for erverv av fast eiendom hefter imidlertid selger og kjøper som samskyldnere.

§ 8 Leie- og festeforhold

Det finnes ingen leie- og festeforhold, kjøpsobjektet overleveres uten brukere.

§ 9 Forvalter

Forvalter for boligkomplekset er:

III. GJENNOMFØRING OG GRUNNBOKSØKNADER

§ 1 Tilskjøting

Selger og kjøper er enige om at eiendomsretten til den tomten som er nevnt under I. skal overdras til kjøperen – ved flere kjøpere til like deler.

Selger og kjøper **innvilger og begjærer**

at eiendomsoverdragelsen anmerkes i grunnboken.

Notaren og dennes fungerende notarstedfortreder kan ikke innlevere en utferdigelse eller bekreftet avskrift av denne nedtegnelsen som inneholder tilskjøtingen til grunnbokregisteret, før kjøpesummen er fullstendig betalt, og før det overleveres en utferdigelse eller bekreftet avskrift som inneholder

tilskjøtingen, hverken til partene eller til andre, fordi kjøperen ellers ville være i stand til å søke om eiendomsoverdragelse allerede før kjøpesummen er betalt.

§ 2 Løsningsrett

1.
Selger og kjøper **innvilger og begjærer**

Som sikring av eiendomsoverdragelsen å anmerke en løsningsrett i grunnboken og slette denne igjen etter at eiendommen er overdratt, hvis det inntil da ikke er foretatt eller begjært noen anmerkninger som kjøperen ikke har medvirket til.

2.
Da kjøperens finansieringskreditor ønsker en prioritert panterett i eiendommen før løsningsretten, fratrer kjøperen en av de løsningsretter til hans fordel for fast eiendom som nevnt under I, som er anmerket eller skal anmerkes, i prioritet etter pantsettelsen etter II. § 3 og begjærer at fratredelsen av prioritet innføres i grunnboken. Selgeren erklærer for sikkerhets skyld også fratredelse av prioritet og begjærer innføring i grunnboken.

3.
Hvis kjøperen ikke oppfyller sin forpliktelse til å betale kjøpesummen innen fristen, og selgeren gjør gjeldende sine rettigheter på grunn av at kjøperen er i mora, er kjøperen forpliktet til å få slettet den løsningsretten til eiendommen som er anmerket til hans fordel.

For å sikre dette betingede kravet om sletting, samtykker kjøperen allerede nå i at løsningsretten til hans fordel blir slettet. Selgeren fremsetter søknad om sletting. Notaren blir anvist om ikke å innlevere noen utferdigelse eller bekreftet avskrift av dette dokumentet med samtykke til sletting, før forutsetningene for innlevering av samtykke til sletting til grunnbokregisteret foreligger. Med hensyn til dette anviser begge parter notaren ugjenkallelig om å søke sletting hos grunnboksregisteret, når følgende forutsetninger – som ikke skal prøves av grunnbokregisteret – er oppfylt;

- Kjøpesummen er ikke betalt i rett tid,

- Erklæringen om heving fra selgerens side er påvist skriftlig for notaren, rettet til den adressen som er angitt i denne avtalen, det må ikke føres bevis for at erklæringen er mottatt,

- Notaren har sendt kjøperen en avskrift av den erklæringen som selgeren har oversendt om hevingen, til den adressen som er angitt i denne avtalen, og meddelt at han vil gjøre bruk av samtykket til sletting etter at 10 dager er gått, og vil da begjære sletting av løsningsretten.

- Notaren etter at fristen er utløpt ikke har mottatt en annerledes lydende anvisning fra avtalepartene eller en rettslig avgjørelse som forbyr ham å gjøre bruk av samtykket.

Hvis kjøperen påviser at en del av kjøpesummen er betalt, må løsningsretten kun slettes samtidig med at det allerede betalte beløpet tilbakebetales.

Kjøperen kan hverken overdra eller pantsette sitt krav på overdragelse av eiendommen før kjøpesummen er fullstendig betalt.

§ 3 Heftelser i avd. II og III

Selger og kjøper **innvilger og begjærer**

Å slette eventuelle heftelser i avd. II og III i grunnboken.

§ 4 Oppdrag til notaren

Partene gir fungerende notar oppdrag og fullmakt til å gjennomføre denne avtalen for dem og innhente og motta nødvendige attester, beskjeder og erklæringer, i den utstrekning ubetingede og påleggsfrie tillatelser eller negativattester blir gitt. Dette gjelder særlig også for alle eventuelle erklæringer om tillatelse. De gjelder med mottak hos notaren som avgitt og mottatt av partene.

Alle søknader fra dette dokumentet skal utelukkende fremsettes av notaren.

Notaren får fullmakt til å fremsette alle søknader fra dette dokumentet enkeltvis og uavhengig av hverandre.

Partene, som er opplyst om personvern og om notarens taushetsplikt, erklærer seg enige i at myndighetene mottar fullstendige avskrifter for behandling av avtalen, og at de fremmøttes legitimasjonspapirer kan legges inn i saksmappene i enkel fotokopi.

Notaren vil bruke sitt EDB-anlegg til hjelp ved den videre utførelsen av dette dokumentet. Partene erklærer seg enige i lagring og behandling av personlige og andre data i sammenheng med den saken som er protokollert her.

§ 5 Fullmakt til notarens ansatte

1.

Partene gir oppdrag og fullmakt til notarens ansatte Michaela Zacniewski, Ines Spyrka, Dana Leithoff, Melike Yildiz og Katrin Böhlicke – hver for seg – med fritakelse fra eget ansvar, forretningsadresse Clayallee 84, 14195 Berlin, til å avgi og motta alle erklæringer overfor notaren som er nødvendige for å gjennomføre, endre og supplere avtalen.

Fullmakten til de ansatte må kun utøves overfor fungerende notar hhv. hans offentlig oppnevnte stedfortreder, som skal overvåke at det kun gjøres bruk av fullmakten etter avtalens formål.

Fullmakten opphører en måned etter at kjøperen er anmerket som eier i grunnboken.

Ovennevnte fullmakt berettiger særlig til

- Å fremsette søknader om og innvilge anmerking, sletting og prioritetsendring av rettigheter av enhver art i avd. I, II og III i grunnboken,
- Erklære løsningsrett og bestemmelse av kjøpsgjensstanden, og innvilge og søke om eiendomsoverdragelse,
- Rette mulige skrivefeil i dette dokumentet.
- Avgi og motta alle erklæringer, særlig erklære avkall på rettsmidler.

Fullmektigene kan handle for alle parter på samme tid og er berettiget til å gi underfullmakter.

Fullmektigene kan foreta rettshandler på vegne av de representerte og på samme tid med seg selv eller som representant for en tredjemann.

2.

De ovennevnte personene er også berettiget til, allerede før eiendomsoverdragelsen, å pantsette fast eiendom i henhold til II. § 3 i denne avtalen, og da underkaste den respektive eieren umiddelbar tvangsfullbyrdelse i henhold til § 800 ZPO, og også overta personlig skyldansvar for kjøperen, og å underkaste denne umiddelbar tvangsfullbyrdelse. Selgeren må ikke underkastes personlig ansvar.

Notaren opplyste kjøperen om at ovennevnte notaransatte på grunn av vanlige betingelser i bruk av skjemaer fra finansieringskreditor ikke bare underkaster kjøpsgjensstanden tingsrettslig umiddelbar tvangsfullbyrdelse, men også erklærer et personlig ansvar for kjøperen, forbundet med underkastelse

av hele hans formue til personlig tvangsfullbyrdelse. Notaren gjorde dessuten kjøperen oppmerksom på at finansieringskreditorer regelmessig forbeholder seg omvandling av bok- til brevhypotek eller omvendt for kjøpers regning, og får overdratt alle kjøpers rettigheter til pant i fast eiendom med høyere prioritet, særlig retten til sletting. Notaren gjorde kjøperen oppmerksom på at han også kan foreta pantsettelsen personlig i et annet tinglysningsmøte. For å forenkle behandlingen ønsker kjøperen imidlertid pantsettelsen på grunnlag av ovennevnte fullmakt.

§ 6 Belæringer

Notaren opplyste de fremmøtte som følger:

- Alle avtaler mellom partene må tinglyses, fordi ved et avtalebrudd kan avtalen med alt innhold være ugyldig,
- Selger og kjøper hefter for de omkostninger og avgifter som oppstår ved denne tinglysningen som samskyldnere, uten hensyn til en annen avtale mellom partene,
- Kjøperen blir først eier av kjøpsobjektet og dermed boligeier utad med eiendomsoverdragelsen i grunnboken. Tidligere bestemmelser med selgeren som avviker fra dette – for eksempel tilpasning etter tidspunktet for overlevering – gjelder kun i forholdet mellom selger og kjøper,
- Innføringer i grunnboken kan eventuelt ikke foretas før det er betalt et tilsvarende forskudd på rettsgebyrene,
- Eiendomsoverdragelsen skjer kun når ubetenkelighetsattesten fra ligningskontoret (bekreftelse på betaling av avgift på erverv av fast eiendom) foreligger,
- Det eventuelt eksisterer en fortegnelse over bygningsbelastninger for vedkommende grunnboksdistrikt; notaren har ikke hatt innsyn i denne fortegnelsen.
- For avvikling av avtalen er samtykke fra forvalteren og forvalterbevis i bekreftet form nødvendig, som notaren innhenter.