

AVTALE OM KJØP AV BOLIGEIENDOM

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

i. Morits Skaugen, (pnr.171255 32330), Postboks 45,0112 Skøyen ("**Selger**")

og

ii. Terje Rød-Larsen (pnr. 221147 35306) (p.t. New York, USA), og

iii. Mona Juul (pnr. 100459 42274) (p.t. Den norske Ambassaden i London)

(Terje Rød-Larsen og Mona Juul omtales i denne Avtale heretter kollektivt som "**Kjøper**")

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

1. Salgsobjekt

Selger overdrar til Kjøper Eiendommen gnr. 211 bnr. 50, seksjon nr. 5 i Oslo kommune ("**Eiendommen**") med tilliggende rettigheter og forpliktelser med avtalt Overtagelsestidspunkt som angitt i Avtalens punkt 4.

2. Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen for Eiendommen er	NOK	14 000 000
-------------------------------	-----	------------

- fjortenmillioner norske kroner 0/00.

Total kjøpesum eksklusive omkostninger ("Kjøpesummen")	<u>NOK</u>	<u>14 000 000</u>
--	-------------------	--------------------------

Kjøpesummen skal i sin helhet innbetales til Oppgjørsmeglers klientkonto som angitt i Avtalens punkt 3.

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper dekke alle omkostninger ved overdragelsen, herunder, men ikke begrenset til dokumentavgift/ offentlige avgifter, tingslysingsgebyrer m.m.

3. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av advokat Erling Høyte, Bygdøy alle' 2, Postboks 2734 Solli, 0204 Oslo, ("**Oppgjørsmegler**"). Alle innbetalinger forbundet med denne Avtale skal skje til Oppgjørsmeglers klientkonto 8101.19.64389/NO 69 8101.19.64389 i Danske bank , PO Box 4700, NO 7466,Trondheim,Norway og merkes med innen Overtagelsestidspunktet, jf. Avtalens punkt 4.

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

For den del av Kjøpesummen som ikke måtte være betalt til Oppgjørsmegler i rett tid, svarer Kjøper lovens forsinkelsesrente, for tiden 8,5 % p.a., til Selger. Med mindre annet er skriftlig avtalt mellom Partene, gir plikten til å betale forsinkelsesrente ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i Avtalens punkt 2.

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

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

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

- Pantedokument med urådighetserklæring (jf. punkt 6) og hjemmelsdokument er tinglyst, og
- Hele Kjøpesummen er innbetalt fra Kjøper og er disponibel på Oppgjørsmeglers klientkonto, og
- Kjøper har overtatt Eiendommen, og
- Oppgjørsmegler har mottatt signert overtagelsesprotokoll

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

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

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

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

4. Overtagelse

Eiendommen skal overtas av Kjøper som ny eier den kl. 12.00 ("Overtagelsestidspunktet").

Fra Overtagelsestidspunktet svarer Kjøper for alle Eiendommens utgifter og oppebærer alle inntekter fra Eiendommen som ny eier av Eiendommen.

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

Når risikoen for Eiendommen er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at Eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Kjøperen har leid Eiendommen inntil Overtakelsestidspunktet.

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

5. Heftelser

Med unntak for panteretten til sameiet tinglyst 16. mai 1986 overdras Eiendommen fri for pengeheftelser. Øvrige 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 fremkommer av grunnboka. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette Oppgjørsmegler 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 Oppgjørsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de lån som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

6. Dokumenter/tinglysning

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

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

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

7. Tilbehør

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

8. Selgers opplysningsplikt og Kjøpers undersøkelsesplikt

Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, vil det foreligge en mangel.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold Kjøper kjente eller måtte ha kjent til da Avtalen ble inngått.

9. Eiendommens tilstand

Eiendommen selges i den stand den var ved Kjøpers besiktigelse, altså "som den er" jf. avhendingslova § 3-9. Kjøper kan overfor Selger ikke påberope seg andre mangler ved Eiendommen enn slike mangler som Selger kunne ha gjort gjeldende mot tidligere eier Jan Dallin og få oppgjør for.

Kjøper har leiet eiendommen som bolig siden 2011 og har i denne tiden gjort seg grundig kjent med Eiendommen og dens rettsforhold.

10. Mislighold / reklamasjon

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

Dersom Kjøper ikke betaler Kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter Avtalen, kan Selger på de vilkår som følger av avhendingslova kapittel 5, kreve oppfyllelse, erstatning, renter og nekte å overlevere skjøtet inntil Kjøpesummen er betalt.

Dersom Selger har gitt en rimelig tilleggsfrist for betaling kan ikke Selger anvende punkt 10 annet ledd foran før fristen er utløpt dersom ikke Kjøper tilkjenner at han ikke kan innfri kravet innen fristen.

11. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret.

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. Kjøper tegner selv innboforsikring.

12. Diverse

Selger er informert om muligheten til å tegne eierskifteforsikring.

13. Avhendingslova

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

* * *

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

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

Selger:

Kjøper:

Morits Skaugen

Mona Juul

Terje Rød-Larsen