

## VEILEDNING TIL SELGERE OG KJØPERE AV BOLIGEIENDOM

### VED BRUK AV ADVOKATOPPGJØR AS' TJENESTER

#### 1- AO'S ROLLE, KJØPESUM OG BETALINGER

AdvokatOppgjør AS (Selgboligselv.no/ AO.no) tilbyr flere forskjellige produkter/tjenester. Selger skal gjøre kjøper oppmerksom på at han selv eller andre som han navngir påtar seg mange av de oppgaver som en tradisjonell eiendomsmegler ellers ville hatt. AO.no er ikke ansvarlig for gjennomføringen av oppgaver som selger ikke har bestilt av AO.no og betalt for. Vedrørende AO.no's øvrige vilkår mv, henvises til AO.no's hjemmesider på [www.ao.no](http://www.ao.no).

Kjøper har selv ansvaret for at den avtalte kjøpesum og omkostninger blir innbetalt til meglere eller oppgjørsmektigen pr. avtalt dato. For at AO.no skal kunne bekrefte at fullt oppgjør er mottatt, må hele kjøpesummen pluss eventuelle omkostninger, være mottatt av AO.no senest en virkedag før overtakelsesdagen.

Det anbefales at kjøper benytter elektronisk betalingsmiddel til oppgitt kontonummer (med melding til mottaker). Andre betalingsmåter kan ta lengre tid, slik at kjøper kan bli påført et rentetap og overtakelsen kan bli forsinket.

Om selger har tegnet eierskifteforsikring skal egenerklæringskjemaet sendes AO.no så snart det er undertegnet. For eiendom med eget gårds- og bruksnummer kreves Boligsalgsrapport for at eierskifteforsikring gyldig skal kunne tegnes. Straks etter at selger har akseptert bud fra kjøper skal pantdokument med urådighet i underskrevet stand av selger og bevitnet, sendes AO.no.

Skjøte og kjøpekontrakt i minst to original eksemplarer, konsesjonsdokumenter og eventuelt andre dokumenter undertegnes av både kjøper og selger i kontraktsmøtet og sendes deretter til AO.no. NB!! Kjøper skal ikke beholde skjøtet. Kjøper må innhente egenerklæring om konsesjonsfrihet fra kommunen der eiendommen ligger, og sende denne til AO.no forut for overtagelse.

Ved kjøp av AO Dokument er det du som selger som ordner alt selv, og AO.no er ikke ansvarlig for noe som helst gjennom hele salgsprosessen. Du bør derfor kun benytte deg av dette produktet dersom du er helt sikker på at kjøper er en du kan stole på. I praksis innebærer dette at du kun bør benytte deg av AO Dokument ved salg til nær familie eller nære venner.

Ulempen ved å benytte deg av AO Dokument er at du ikke vil ha den samme sikkerheten for oppgjøret som du ville ha hatt dersom du hadde benyttet deg av vårt produkt AO Oppgjør. Videre vil du ikke kunne tegne eierskifteforsikring ved bruk av AO Dokument

### Mislighold fra kjøpers side

Dersom kjøper ikke betaler det vedkommende skal til avtalt tid, eller unnlater å oppfylle andre forpliktelser som kjøper har etter avtalen, kan selger ifølge Avhendingsloven gjøre følgende:

- Kreve oppfyllelse (at avtalen gjennomføres)
- Heve kjøpet dersom betalingsforsinkelsen eller unnlatsen er vesentlig.
- Kreve erstatning for økonomisk tap som han lider som følge av forsinkelsen og/eller unnlatsen.
- Gjøre gjeldende krav om forsinkelsesrenter etter kontraktens bestemmelser.
- Utøve tilbakeholdsrett ved å la være å gi skjøte, eller unnlate å overgi bruken av eiendommen inntil kjøper oppfyller sine plikter etter avtalen.

## 2 -OMKOSTNINGER

I tillegg til den avtalte kjøpesummen, må det betales dokumentavgift ved overdragelse av eiendommer der det skal tinglyses et skjøte. Dokumentavgiften går til Staten og størrelsen fastsettes hvert år av Stortinget. For tiden er dokumentavgiften 2,5 % av markedsverdien. Satsene kan bli endret, og kjøper er i henhold til kontrakten pliktig til å betale den sats som gjelder til enhver tid (når skjøtet tinglyses).

Videre skal det betales et gebyr til Staten for å tinglyse dokumenter i Grunnboken (se pkt 4) og for å få utskrifter derfra. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør for tiden kr 525,- (2014) Tilsvarende gebyr for tinglysning av 1 stk. pantobligasjon er kr 525,- (2014).

Det vil også påløpe noteringsgebyrer, forkjøpsrettsgebyr og eventuelt overdragelsesgebyr til forretningsfører ved salg av eierseksjon, aksje eller andelsboliger. Gebyrene her varierer fra eiendom til eiendom.

## 3 - OPPGJØR , FORSINKELSESRENTE

Det gjøres oppmerksom på at AO.no først kan disponere innbetalt beløp når disse beløp er kommet inn på AO.no's klientkonto og hjemmelsdokument/skjøte er tinglyst. Valuteringsdato anses som innbetalingsdato, og legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene.

Den lov det vises til vedrørende morarenter (forsinkelsesrenter) er lov av 17. desember 1976 nr. 100 - Lov om renter ved forsinket betaling m.m. I lovens § 4 finner vi bestemmelsen om renter ved forsinket betaling ved forbrukerkjøp, - det er fastslått at kjøp av boligeiendom til eget bruk er forbrukerkjøp. For tiden (siden 01.01.13) er morarente ved forsinket betaling 8,5 % p.a. Renten justeres i takt med det alm rentenivå. Renteplikten vil kunne oppstå uavhengig av årsaken til betalingsforsinkelsen. Bestemmelsen om renteplikt for kjøper ved betalingsforsinkelse gir ikke kjøper en rett til å oversitte betalingsfristen. Forsinket betaling er i utgangspunktet et mislighold av kontrakten, og kan i verste fall medføre at selger kan heve kontrakten/kjøpsavtalen og kreve erstatning.

Dersom selger har betalt en løpende forpliktelse (typisk eiendomsskatt, festeavgift, veiavgift eller husleie m.m.) for en lengre periode enn hva han var eier av eiendommen, eller kjøper i ettertid betaler tilsvarende for en periode da selger eide eiendommen, skal dette avregnes i et oppgjør partene imellom. Dette kalles et ”pro & contra” –oppgjør.

Kvitteringer for slike betalte, løpende forpliktelser må være megler i hende innen overtagelsesdato for at AO.no skal foreta en slik avregning, ellers gjøres dette opp direkte mellom partene. Som hovedregel, skal partene ordne dette direkte seg i mellom.

#### **4 - GRUNNBOKEN, TINGLYSNING, SIKKERHET MV**

Grunnboken er et register over fast eiendom, og viser viktige forhold for en eiendom. Identifikasjonen av en eiendom er ikke knyttet til adressen, men i stedet til et system med ”Gårdsnr.” (Gnr.) og ”Bruksnr.” (Bnr.) for hver kommune i landet. I tillegg får selveierleiligheter et ”Seksjonsnr.” og en festetomt kan ha et ”Festenr.”. Grunnboken viser hvem som er registrert eier, hvilke pant eller andre heftelser som er på eiendommen, og kan også inneholde viktige avtaler som gjelder eiendommen. Det å få registret et dokument mv. i Grunnboken heter å ”tinglyse”. Kopi av tinglyste dokumenter blir oppbevart på tinglysningskontoret, og innholdet i Grunnboken og tinglyste dokumenter kan alle få innsyn i. Du kan gå inn på [www.statkart.no](http://www.statkart.no) eller [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no), eller ringe på tlf 08700 mellom kl. 09:00 og 14.00.

Selger utsteder skjøte i to originaleksemplarer til kjøper allerede ved signatur av kjøpekontrakt. Dette av praktiske og sikkerhetsmessige årsaker. Et skjøte er et dokument som overfører eiendomsretten fra gammel til ny eier, og er derfor svært viktig. Skjøtet skal sendes AO.no og IKKE overleveres til kjøper. AO.no vil tinglyses skjøtet, så sant ikke selger kun har kjøpt dokumentpakken.

For borettslagsboliger er opprettet et eget borettsregister under Statens kartverk. Det er egne blanketter for eierskifte og pant, som skal tinglyses ved innsendelse til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysing borettslag, 5788 KINSARVIK. Disse blanketter er lagt in i AO.no sitt datasystem. Se nærmere info: [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no)

Sikringspant (Pant og urådighet) skal være en sikkerhet og et hjelpemiddel for både kjøper, selger og megler i eiendomshandelen, og er ofte pålagt.

Sikringspant brukes som sikkerhet overfor långiverne når megler skal be om å få utbetalt kjøpers lånebeløp, og AO.no's forsikringsselskap krever at sikringspant blir etablert. Sikringspantet forutsettes etablert også i retningslinjer gitt av Finanstilsynet.

Den tinglysningssperre som er inntatt i sikringspantet, hindrer frivillig pantsettelse av eiendommen før overtakelse skal finne sted. Tinglysningssperren forhindrer også at eiendommen kan overskjøtes til andre enn den som har kjøpt eiendommen i henhold til den inngåtte kjøpekontrakt.

AO.no er ansvarlig for at sikringspantet blir slettet straks partene har oppfylt bestemmelsene i kjøpekontrakten, skjøtet er tinglyst og selgers panthavere har slettet sine pant. Gjelder ikke om selger kun har kjøpt dokumentpakken.

## 5 - HEFTELSE

Bekreftet utskrift av grunnboken er en attest utstedt av tinglysningsmyndighetene som viser eiendommens hjemmelshaver (registrert eier) og alle tinglyste heftelser mv på eiendommen, m.a.o. alt som er tinglyst på eiendommen pr. den dag attesten er datert. Det kan likevel være dokumenter av interesse for handelen i det såkalte historiske arkiv og eller på andre eiendommer salgsobjektet er skilt ut i fra.

Dersom selger skal overføre sine nåværende lån med pant i den solgte eiendom til sin (nye) eiendom, må det være ordnet nødvendig sikkerhet for slik overføring før den avtalte oppgjør dato. Omkostninger i forbindelse med slik overføring av lån betales av selger. Skulle oppgjøret bli forsinket som følge av selgers overføring av lån til ny eiendom, er dette selgers ansvar, og han vil måtte holde kjøper skadesløs og eventuelt refundere ekstra renteutgifter som kjøper har hatt i forbindelse med forsinkelsen.

For å unngå problemer med innfrielse av lån og eventuell overføring av lån til ny eiendom, er det viktig at selger så tidlig som mulig gir AO.no all nødvendig opplysning om hvordan oppgjøret skal foregå.

Dersom eiendommen skulle være overbeheftet (summen av heftelser overstiger netto kjøpesum) er det selgers ansvar å ta kontakt med de kreditorer som ikke vil få full dekning. Dette for å avklare hva som skal gjøres med evt. restgjeld. AO.no's faste advokatforbindelse, Glosimot & Co Advokatfirma AS, tlf 22 47 80 80, kan eventuelt bistå i denne forbindelse som et ordinært advokatoppdrag. Advokatfirmaet er rimelig for AO.no's kunder og spesialist på slike problemstillinger.

## 6 - TILBEHØR

Gjenstander og løsøre som det har blitt opplyst følger med i handelen ved markedsføring av denne, skal overlates kjøperen uten vederlag.

Videre skal løsøre nevnt i punktene 1-16 alltid følge eiendommen som tilbehør dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse og annet ikke er klart avtalt. Slike ting kan selger ikke ta med seg før eiendommen overlates til kjøper. Dette gjelder:

1. **HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke
2. **HELDEKNINGSTEPPER**, uansett festemåte
3. **VARMEKILDER**, ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.  
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**: TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene (dersom tuner ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med
5. **BADEROMSINNREDNING**: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap

6. **SPEILFLISER**, uansett festemåte
7. **GARDEROBESKAP**, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger
8. **KJØKKENINNREDNING** medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy
9. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner
10. **AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, og fastmonterte aircondition-anlegg
11. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange
12. **LYSKILDER**: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Veggglamper, krokhengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med
13. **BOLIGALARM** (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper)
14. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse
15. **POSTKASSE**
16. **PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende
17. **FLAGGSTANG** og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende
18. **OLJE-/PARAFINFAT**:  
Eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato
19. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis
20. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende der dette er påbudt
21. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og **RØYKVARSLER** der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom .

I lov om avhending av fast eiendom er det inntatt bestemmelser om at eiendommen skal overdras med de innretninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der.

Loven slår ellers fast at varig innredning og utstyr som enten er fast montert eller som er særskilt tilpasset bygningen, skal medfølge. Bestemmelsen kan fravikes ved avtale mellom partene.

## 7 - SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT

Selger har en omfattende lovpålagt informasjonsplikt overfor kjøper. Det er svært viktig at selger oppfyller denne informasjonsplikten. Selger kan risikere erstatningskrav og i verste fall risikere at kjøper hever avtalen (og evt. også krever erstatning) dersom kjøper ikke har mottatt opplysninger som er vesentlige for kjøper.

Selger har plikt til å opplyse om alle forhold vedrørende eiendommen som kan være av interesse for kjøper, eksempelvis:

- Fuktighet og/eller lekkasje noe sted
- Andre mangler (f.eks punkterte vinduer)
- Påbud, private eller offentlige, som ikke er utført
- Om det er spesielle ting som ikke skal følge med av innbo og utstyr
- Om det foreligger servitutter (andres rettigheter) på eiendommen

- Om selger har kjennskap til reguleringsmessige forhold som vil innvirke på eiendommen og bruken av den
- Om selger har kjennskap til naboTvister/byggesaker eller lignende som berører eller eventuelt vil berøre eiendommen direkte eller indirekte
- Om selger har kjennskap til endringer til husleie/fellesutgifter, evt andre utgifter
- Om selger har kjennskap til feil eller mangler ved det elektriske anlegget.

Selger har en egen opplysningsplikt overfor kjøper.

Selger skal opplyse om følgende før en handel avsluttes:

1. Eiendommens registerbetegnelse ( Gnr. / Bnr. og kommune) og adresse.
2. Eierforhold.
3. Heftelser.
4. Tilliggende rettigheter.
5. Grunnareal.
6. Bebyggelsens grunnarealer og angivelse av alder og byggemåte.
7. Ligningsverdi og offentlige avgifter.
8. Forholdet til endelige offentlige planer og konsesjonslovgivningen.

Videre skal det ved overdragelse av andel som gjelder bruksrett i fast eiendom (f. eks. halvpart av tomannsbolig) eller adkomst dokumenter (f. eks. borettslagsleiligheter) gis opplysninger om de rettigheter og forpliktelser som følger av avtaler og vedtekter.

Omfatter overdragelsen part av sameie eller selskap (f. eks. aksjeleiligheter, eierleiligheter, borettslagsleiligheter) skal megler/Selger gi opplysninger om regnskap og eventuelt budsjett. Herunder skal andel av fellesgjeld opplyses.

**Når selger som i dette tilfelle benytter netteiendomsmeqleren AO.no, oppfordres kjøper selv til å kontrollere at den gitte informasjon er korrekt. AO.no har ikke foretatt noen selvstendig kontroll av den informasjon som fremlegges av selger. Se selgers prospekt for mer informasjon om dette. AO.no har som netteiendomsmeqler begrenset ansvar til det ansvar som kan gjøres gjeldende overfor en meqler som kun forestår oppgjøret mellom partene.**

Når selger benytter AO Dokument, oppfordres kjøper selv til å kontrollere at den gitte informasjon er korrekt. AO.no har ikke foretatt noen selvstendig kontroll av den informasjon som fremlegges av selger. Se selgers prospekt for mer informasjon om dette.



## 8 - KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som kjøper kjente til eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Har kjøper før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger om å undersøke eiendommen, kan kjøper ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved en slik undersøkelse. Dette gjelder likevel ikke dersom selger har handlet grovt uaktsomt, vært uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro.

Når det skal vurderes om det foreligger en mangel ved en eiendom må det også tas hensyn til eiendommens alder og generelle tilstand, og hva man normalt må regne med for en eiendom av denne alder og utseende. Kjøper kan for eksempel ikke regne med at eldre bad oppfyller moderne krav. Tilsvarende gjelder for isolasjon i eldre hus.

### Reklamasjon

Kjøper taper retten til å gjøre gjeldende avtalebrudd eller mangler dersom kjøper ikke innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget, eller burde ha oppdaget det, gir selger melding om at avtalebruddet/mangelen vil bli gjort gjeldende og hva slags brudd det er.

Reklamasjon kan skje senest 5 år etter at kjøper har tatt over bruken av eiendommen. Denne frist gjelder ikke dersom selger har handlet grovt uaktsomt, vært uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro.

Reklamasjonsfristen har etter nyere rettspraksis vært så kort som ned til noen få måneder, mao raskest mulig.

### Mangler

Hefter det mangler ved eiendommen, og dette ikke skyldes kjøper eller omstendigheter denne har risikoen for, kan kjøper i henhold til avhendingslovens bestemmelser:

- ikke motsette seg at selger retter mangelen for sin regning dersom rettingen ikke vil være til urimelig ulempe for kjøperen, og kjøperen heller ikke har særlig grunn til å motsette seg rettingen. Retting må skje innen rimelig tid.
- kreve et forholdsmessig prisavslag dersom feilen/mangelen ikke rettes.
- heve avtalen dersom mangelen er vesentlig.
- kreve erstatning for økonomisk tap som kjøper lider som følge av mangelen.
- holde tilbake del av kjøpesummen tilsvarende de krav kjøper har som følge av mangelen.

I henhold til Lov om Eiendomsmegling har megler ikke rett til å holde tilbake noen del av kjøpesummen fra og med overtagelse, med mindre det foreligger svik eller sviklignende forhold.

## 9 - OVERTAGELSE AV EIENDOMMEN

Selger skal selv kontrollere ”Oppdrag status” inne i AO’s datasystem (se nederst i høyre kolonne) og der forsikre seg om at kjøper har innbetalt hele kjøpesummen og med eventuelle omkostninger, eller at det er dokumentert at disse beløp er innbetalt, før selger overlater eiendommen herunder nøklene til kjøper. Ved tvil, bør AO.no kontaktes.

Selger skal ikke overlevere nøkler til eiendommen før AO.no har mottatt skriftlig bekreftelse fra anerkjent bank om at kjøpesum og omkostninger er innbetalt til AO.no’s klientkonto, eller at dette faktisk er betalt til AO.no og sikringspant er tinglyst og mottatt av AO.no. Selger oppfordres derfor til raskest mulig etter at han/hun har akseptert kjøpers bud å sende dette dokument i undertegnet stand til AO.no. Selger må også straks etter budaksept sende skriftlig bekreftelse på dette til kjøper. Slikt dokument ligger i AO.no’s datasystem.

Det anbefales å avtale tidspunkt hvor partene møtes på eiendommen etter at selger først har flyttet ut og vasket boligen. Dette gjøres oftest på selve overtagelsesdagen. Partene oppfordres til å gå nøye gjennom eiendommen sammen, og samtidig avgjøre om eiendommen er tilstrekkelig rengjort.

Det anbefales at følgende hovedpunkter oppfylles ved utflytting, dersom ikke annet er avtalt:

- Malte vegger og tak vaskes. Tekstiltapet støvsuges. Flekker skal fjernes.
- Gulv vaskes. Vegg-til-vegg tepper renses.
- Vinduer pusses både ut- og innvendig.
- Skap og skuffer vaskes/skrubbes. Skapene skal også vaskes.
- Loft og kjellerboder tømmes og kostes.
- Avtrekksvifte på kjøkken og bad rengjøres for smuss og fett, både ut- og innvendig.
- Alt sanitærutstyr skal rengjøres, også under eventuelt badekar.
- Rengjøring må også foretas bak radiator/panelovner.
- Ovner, peiser/askeskuffer tømmes. Brannmur vaskes.
- Garasje tømmes og kostes.
- Eventuell hage ryddes.

Dersom det oppstår tvist mellom partene om hvorvidt eiendommen er tilstrekkelig ryddet og rengjort ved overtagelsen, er partene enige om at en slik tvist skal kunne avgjøres med bindende virkning av AO.no eller annen person AO.no utpeker, såfremt ikke annet avtales i kontrakten.

AO.no eller den person AO.no utpeker vil kreve særskilt godtgjørelse for slikt arbeid av begge parter iht nærmere avtale.

Krav om befarings av eiendommen for å avgjøre om eiendommen er tilstrekkelig ryddet og rengjort mv må være meddelt AO.no skriftlig eller elektronisk innen 24 timer etter overtagelsestidspunktet.

Selger sørger for avlesning av strømmåler og evt. vannmåler pr. overtagelse.

Husk også å sende nødvendige flyttemeldinger.



### **Forsinkelse fra selgers side**

Gir ikke selger fra seg skjøtet eller bruken av eiendommen til rett tid uten at dette skyldes kjøper eller omstendigheter kjøper har risikoen for, kan kjøper i henhold til avhendingslovens bestemmelser:

- kreve oppfyllelse.
- heve avtalen dersom forsinkelsen er vesentlig.
- kreve erstatning for økonomisk tap kjøper har som følge av forsinkelsen.
- holde tilbake en del av kjøpesummen tilsvarende de krav kjøper har som følge av forsinkelsen.

## **10 - FORSIKRING**

Selger sier opp sin forsikring pr. overtagelsesdato og kjøper tegner ny forsikring fra samme dato. Det er viktig at partene samarbeider, slik at man ikke risikerer at eiendommen blir stående uforsikret i en periode.

Kjøper anbefales å tegne forsikring pr. overtagelsesdato allerede den dag kjøpekontrakten undertegnes, slik at ikke tegning av ny forsikring går i "glemmeboken". Husk også for

sikkerhets skyld å få en skriftlig bekreftelse fra forsikringselskapet om at de har notert at forsikring er tegnet fra overtagelsesdato.

## **11 - BILAG TIL KONTRAKTEN, GJENNOMFØRING AV OPPGJØRET**

Med kjøpekontrakten skal normalt medfølge:

- Salgsoppgave eller annet opplysnings skjema som inneholder de opplysninger som megler vanligvis plikter å gi kjøper før endelig avtale inngås.
- Er det inngått tilleggsavtaler, eller foreligger det spesielle avtaler som hviler på eiendommen osv., bør disse følge som bilag til kontrakten, slik at man i ettertid kan dokumentere at opplysningene ble gitt partene ved kontraktsunderskrift.

AO.no plikter å tinglyse skjøte/hjemmelsdokument etter å ha mottatt dette fra selger. Selger skal utferdige de øvrige dokumenter som hører med til handelen. Selger må opplyse kjøper om at kjøper må innhente eventuelle konsesjonssøknader/egenerklæringer forut for overtakelsen.

AO.no skal gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene uten ugrunnet opphold.

Når oppgjøret er gjennomført vil AO.no sende en oppgjørsoppstilling til selger som viser hvordan salgssummen er disponert med hensyn til utlegg, innfrielse av selgers lån og utbetalinger. Kjøper vil motta en tilsvarende oppstilling over hvilke innbetalinger som er mottatt og hvilke omkostninger som har påløpt. Kjøpers oppstilling vil normalt ikke bli sendt kjøper før tidligst fire måneder etter overtakelse, som følge av at selgers långivende bank normalt bruker slik tid for å slette sitt pant.

For å få tillatelse til å drive eiendomsmegling fra Finanstilsynet må enhver megler stille en garanti i form av forsikring eller bankgaranti. Denne garanti er pr. idag minimum kr 30 mill. kroner. Dersom meglere mot formodning ikke utfører oppdraget slik loven pålegger ham, eller han gjør en feil som påfører kjøper eller selger et tap, vil den skadelidte kunne få dekket dokumentert tap gjennom meglers garanti. For AO.no's ansvar, henvises til vilkårene på hjemmesidene på [www.ao.no](http://www.ao.no), der ansvaret på flere punkter er fraskrevet og dessuten avhengig av hva slags produkt eller tjeneste som er bestilt og betalt. Dette har sin bakgrunn i at AdvokatOppgjør AS ikke selv kontrollerer den informasjon som gis av selger fordi en kun opptrer som netteiendomsmegler, hvor selger benytter det interaktive datasystemet til selv å innhente relevant informasjon.

Ved AO Dokument skal ingen dokumenter sendes til AO.no – da forutsettes partene å ordne alt selv.

\* \* \* \* \*