

MEGLERSTANDARD MARS 2020 OM SALG AV EIENDOM MED OPPGJØRSANSVARLIG.

Utkast A 18.11.22 av Metra Næringsmegler AS ved OG. Metra Næringsmegler AS 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

Holmskau Prosjekt AS

og

Gresvik IF

vedrørende salg av

Ubebygdt tomt i Trondalen

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

- 1.1 [Holmskau Prosjekt AS](#), org.nr. [991 273 166](#), (**Selger**) eier gnr. [50](#), bnr. [34](#), [ubebygd tomt](#) i [Fredrikstad](#) kommune (**Eiendommen**).
- 1.2 Selger og [Gresvik IF](#), org.nr. [977 195 500](#), (**Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

2. KJØPESUMMEN OG EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

2.1 Kjøpesummen og omkostninger

- 2.1.1 Kjøpesummen for Eiendommen er NOK [3.400.000,-](#) (**Kjøpesummen**).
- 2.1.2 I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysningsgebyr for skjøttet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver.
- 2.1.3 Det betyr at Kjøper totalt skal betale NOK [3.486.170,-](#) (**Vederlaget**), beregnet ut fra gjeldende avgifter og gebyrer ved signering av denne avtalen.

2.2 Eiendommens avkastning og kostnader

- 2.2.1 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.
- 2.2.2 Senest 30 dager etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta et 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 revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, avgjør hvordan oppgjøret skal foretas, med bindende og endelig virkning for partene.

3. OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE

3.1 Avtalt overtakelse

Eiendommen skal overtas av Kjøper kl. [12.00](#) den [16.12.2022](#) (**Avtalt Overtakelse**).

3.2 Faktisk overtakelse. Oppgjør

- 3.2.1 Eiendommen blir først overtatt av Kjøper idet Kjøpesummen er disponibel på oppgjørskontoen og vilkårene for utbetaling i punkt 3 i oppgjørsavtalen i [vedlegg 4](#) er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**).
- 3.2.2 Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

3.3 Forsinkelse

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

- (a) og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt [5.16-1](#) til [5.36-3](#);

- (b) og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt ~~5.16-1~~ til ~~5.36-3~~ og punkt ~~7.18-1~~;
- (c) gjelder Selgers forpliktelser etter punkt ~~4~~5 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt ~~6.17-1~~ avgis per Overtakelse; og
- (d) gjelder punkt ~~8.1(a)~~~~9-1(a)~~ for skader på Eiendommen og dens tilbehør.

~~4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN~~

~~4.1 Kjøpers betingelser~~

~~Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:~~

- ~~(a) Eiendommen eller dets tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden utgjør mer enn 10 % av Kjøpesummen. I vurderingen av om denne beløpsgrensen er nådd, skal det ses bort fra kostnader i tilknytning til skader som Selger ikke hefter for etter punkt 9.1(a)(ii).~~

~~4.2 Selgers betingelser~~

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

- ~~(a) Eiendommen eller dets tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at det tapet Selger selv må dekke etter punkt 9.1(a), overstiger 10 % av Kjøpesummen. Selger kan ikke gjøre denne betingelsen gjeldende hvis Kjøper påtar seg ikke å kreve en erstatning som overstiger 10 % av Kjøpesummen som følge av skaden.~~

~~4.3 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.~~

~~5.4. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE~~

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) At Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.
- (b) 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.

(c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt ~~6~~7.

~~(d) — Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.~~

~~(e)(d) Eiendommen er ubebygd og overleveres som fremvist. At Eiendommens ledige arealer ryddes og rengjøres på sedvanlig måte før Overtakelse.~~

6.5. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

~~6-15.1~~ Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennomføring av avtalen i punkt ~~14~~ ikke er oppfylt. Kjøper kan ikke kreve retting etter avhendingsloven § 4-10 (2), men Selger har rett til å utføre retting etter avhendingsloven § 4-10 (1).

~~6-25.2~~ Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt ~~7~~8 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter avhendingsloven § 4-15, men Kjøper har ikke rett til prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Bryter Kjøper denne avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder avhendingsloven § 5-4 og forsinkelsesrenteloven.

~~6-35.3~~ Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntreffer omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan Kjøper heve så fremt Kjøper har rett til det etter avhendingslovens regler.

~~6-45.4~~ Kjøper fraskriver seg herved, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

7.6. SELGERS GARANTIER

~~7-16.1~~ Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:

- (a) Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Eiendommen som Selger kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i avhendingsloven § 3-7.
- (b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige. Denne garantien omfatter ikke opplysninger i dokumenter utarbeidet av andre enn Selger eller selskap i samme konsern som Selger, med mindre Selger kjenner til at opplysningene er uriktige ved signering av denne avtalen.
- (c) At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.

(d) Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 2, og at alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld og eventuelle leiekontrakter) på Eiendommen vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.

~~(e) At Selger ikke bryter leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 2. Denne garantien gjelder ikke et vedlikeholdsetterlep eller andre tekniske forhold ved Eiendommen.~~

~~(f) Eiendommen er ved signering av denne avtalen leiet ut i henhold til leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 3, og disse avtalene er gyldige og gjengir alt som er avtalt med leietakerne. Ved signering av denne avtalen kjenner Selger ikke til at en leietaker bryter en leieavtale.~~

~~(g)(e)~~ Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

7-26.2 Med forhold som **Selger** kjenner til i punkt 6.17-4, 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 hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Selger selv.

8.7. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

8.17.1 Kjøpers rett til erstatning

8.1.17.1.1 Bryter Selger denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet.

8.1.27.1.2 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 forsikringselskap. 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 7.38-3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

8.27.2 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 6-7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 6.1(c)7-4(e) (om eierskap til Eiendommen). Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende avhendingsloven § 3-10.

8.37.3 Reklamasjon

8.3.17.3.1 Reklamasjon ved forsinkelse

En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (Reklamasjon).

8.3.27.3.2 Reklamasjon ved andre brudd på avtalen

- (a) Kjøper taper retten til å gjøre brudd på garantien i punkt ~~6.1(c)7-1(e)~~ gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 18 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.
- (b) Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest én måned etter at Kjøper selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper bare tape sitt krav mot Selger hvis og i den utstrekning forsømmelsen i) har økt Kjøpers tap, eller ii) har medført at Selger har mistet retten til å kreve erstatning fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap.

8.47.4 Beløpsmessige ansvarsbegrensninger

~~8.4.17.4.1~~ Selgers ansvar for brudd på punkt ~~67~~ er underlagt følgende begrensninger:

- (a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn 1% av Kjøpesummen, NOK ~~34.000,-~~, og det skal ses bort fra slike brudd ved beregningen av Kjøpers tap, herunder ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
- (b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger 3% av Kjøpesummen, NOK ~~102.000,-~~, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.
- (c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til 10 % av Kjøpesummen.

~~8.4.27.4.2~~ Ansvarsbegrensningene i punkt ~~7.4.18.4.1~~ gjelder ikke ved brudd på garantien i punkt ~~6.1(c)7-1(e)~~ (om eierskap til Eiendommen).

~~8.4.37.4.3~~ Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder garantien i punkt ~~6.1(c)7-1(e)~~) og punkt ~~45~~ eller ~~67~~ er begrenset til Kjøpesummen. Se likevel punkt ~~8.29.2~~.

8.57.5 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt ~~7.38.3~~ og ~~7.48.4~~ 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.

9.8. SKADESLØSHOLDELSE FRA SELGER

9-18.1 Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap som springer ut av:

- (a) At Eiendommen eller dens tilbehør blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 ved Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder:
- (i) Ikke hvis tapet er lavere enn beløpstærskelen i punkt ~~7.4.1(a)~~~~8.4.1(a)~~, eller hvis i) kostnadene til gjenoppføring/repasjjon 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 leietakerne til Eiendommen er forpliktet til å videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/repasjjon.
 - (ii) Ikke skader som inntreffer i perioden fra kl. 1200 ved Avtalt Overtakelse frem til kl. 1200 ved Overtakelse hvis det skyldes forhold på Kjøpers side at Overtakelse gjennomføres senere enn Avtalt Overtakelse, med mindre skaden skyldes uaktsomhet på Selgers side. For slike skader som skyldes uaktsomhet, gjelder ikke unntaket i dette punkt ~~8.1(a)(ii)~~~~9-1(a)(ii)~~.
 - (iii) Bare hvis Kjøper senest én måned etter Overtakelse gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

9-28.2 Punkt ~~7.17-18.1~~ gjelder tilsvarende. Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt ~~7.27-28.2~~, ~~7.37-38.3~~ og ~~7.47-48.4~~ gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt ~~889~~.

10-9. MERVERDIAVGIFT. OVERFØRING AV JUSTERINGS-/TILBAKEFØRINGSFORPLIKTELSE OG RETTIGHETER

~~Partene er enige om at Selgers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og rettigheter til knyttet 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 tilfredsstillere kravene for slik overføring etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk, jf. vedlegg 5.~~

Selger garanterer at det per Overtakelse ikke er knyttet justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og –rettigheter til Eiendommen for anskaffelser/fremstilling av kapitalvarer i henhold til gjeldende merverdiavgiftsregelverk.

11-10. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE MOT ANDRE ENN PARTENE

11-10.1 Kjøper på den ene side og Selger på den annen side fraskriver seg herved overfor den andre parten enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nærstående av den andre parten som følge av den nærståendes disposisjoner, handlinger eller unnlaterelser til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

~~11-2~~10.2 Både Kjøper og Selger (hver for seg **Skadesløsholderen**) skal holde den annen part og hans nærstående (i fellesskap de **Beskyttede Parter**) skadesløs for det tilfelle nærstående av Skadesløsholderen gjør krav gjeldende mot de Beskyttede Parter som følge av de Beskyttede Parters disposisjoner, handlinger eller unnlater til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

~~11-3~~10.3 Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i dette punkt ~~10.4~~ gjelder ikke i den grad kravet mot en person springer ut av hans forsettlige skadeforvoldelse eller en avtale med ham som inngås i tilknytning til denne avtalen.

~~11-4~~10.4 Med **nærstående** menes i) selskap i samme konsern (som definert i aksjeloven § 1-3) som en part, ii) en parts aksjeeiere (direkte og indirekte), iii) nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos en part eller selskap i samme konsern som parten, og iv) meglere, rådgivere eller andre representanter for en part.

12.11. MEDELELSER

~~12-1~~11.1 Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: terje@holmskau.no

For Kjøper: kontoret@gresvikif.no

~~12-2~~11.2 Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

Metra Næringsmegler AS: odd@metra.no

13.12. LOVVALG OG TVISTELØSNING

~~13-1~~12.1 Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

~~13-2~~12.2 Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med [Søndre Østfold Tingrett](#) som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

13. ANSVARFRASKRIVELSE

Partene har inngått avtale om kjøp direkte, og Metra Næringsmegling AS har kun ansvaret for å skrive kontrakt og foreta oppgjør. Kjøper og selger kan derfor ikke gjøre noen krav gjeldende overfor Metra Næringsmegling AS vedrørende salg-/markedsføring, eiendommens beskaffenhet, samt lov om eiendomsmegling § 6-7 lovpålagte opplysninger. Partene godtar at eventuelle uoverensstemmelser vedrørende rydding, eiendommens tekniske stand og andre forhold som ikke vedrører kontrakts skriving og oppgjør må ordnes

opp direkte mellom partene med eller uten hjelp av tredjemann, dog uten assistanse eller medvirkning fra Metra Næringsmegling AS.

14. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger og Kjøper
2. Grunnbokutskrift
3. Tomtekart og Reguleringsopplysninger
4. Oppgjørsavtale

15. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og Metra Næringsmegler AS beholder ett hver.

[sted], [signeringsdato]

for Holmskau Prosjekt AS

for Gresvik IF

[Selgers repr.]

[Kjøpers repr.]

VEDLEGG 4

OPPGJØRSAVTALE MED OPPGJØRSANSVARLIG DER SELGERS LÅN INNFRIS ETTER TINGLYSING AV SKJØTET TIL KJØPER

1 OPPGJØRSANSVARLIG OG OPPGJØRSKONTOEN

- 1.1 [Holmskau Prosjekt AS](#), org.nr. [991 273 166](#), (Selger) og [Gresvik IF](#), org.nr. [977 195 500](#), (Kjøper) har i dag inngått avtale (Avtalen) om salg av gnr. [50](#), bnr. [34, ubebygd tomt](#) i [Fredrikstad](#) kommune (Eiendommen).
- 1.2 Ord med stor forbokstav i denne avtalen (Oppgjørsavtalen) skal bety det samme som i Avtalen.
- 1.3 Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert Metra Næringsmegler AS, org.nr. 986 357 467, **avdelingsnavn og postadresse: Metra Næringsmegling AS avd. Fredrikstad, org.nr. 973 872 664, Metra Næringsmegling AS avd. Fredrikstad, postboks 484, 1601 Fredrikstad (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.
- 1.4 Avtalt Overtakelse er [16.12.2022](#).
- 1.5 Vederlaget skal betales til kononr. 6118.06.31282 (Oppgjørskontoen) som er etablert i navnet til Oppgjørsansvarlig.
- 1.6 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.

2 HANDLINGER FØR OVERTAKELSE

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

	Handling	Ansvarlig	Frist
2.1	Utstede og sende til tinglysing et sikringsdokument på Eiendommen pålydende NOK 3.500.000,- 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

	Handling	Ansvarlig	Frist
2.2	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
2.3	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse skjøtet.	Selger/Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse
2.4	Levere til Oppgjørsansvarlig en signert egenerklæring om konsesjonsfrihet.	Kjøper	Straks etter signering av Avtalen
2.5	Forutsatt at punkt 2.4 er oppfylt, innhente kommunens bekreftelse på egenerklæring om konsesjonsfrihet.	Oppgjørsansvarlig	Så fort som mulig
2.6	Levere til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt fra Kjøper til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank] (Långiveren).	Kjøper	Senest ved Avtalt Overtakelse
2.7	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren.	Selger/Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse
2.8	Innhente bekreftelser (Restgjeldsoppgavene) 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/Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse

Kommentert [OG1]: Skal kjøper pantsette eiendommen i forbindelse med finansieringen?

3 HANDLINGER VED OVERTAKELSE

3.1 Forutsatt at betingelsene i punkt 14 i Avtalen er oppfylt eller frafalt, Selger har levert skjøtet til Oppgjørsansvarlig, jf. punkt 2.2, og sikringsdokumentet er tinglyst, jf. punkt 2.1, skal:

- (a) Kjøper betale Vederlaget til Oppgjørskontoen, slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse, og
- (b) såfremt Vederlaget er innbetalt til Oppgjørskontoen, skal Oppgjørsansvarlig ved Overtakelse sende følgende til Kartverket: Skjøtet og eventuelle pantedokumenter til fordel for Långiveren, og eventuell annen dokumentasjon som er nødvendig for tinglysing av disse dokumentene.

3.2 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. Bryter Selger denne forpliktelsen, skal Oppgjørsansvarlig ikke sende dokumentene nevnt i bokstav (b) til Kartverket.

4 UTBETALING AV KJØPESUMMEN, MV.

4.1 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. Hvis Oppgjørsdagen ikke er fem virkedager etter Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig innhente en oppdatert Restgjeldsoppgave per Oppgjørsdagen.

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

(a) innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgavene per Oppgjørsdagen,

(b) utbetale avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig, og

(c) utbetale det som gjenstår av Kjøpesummen, inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Selgers konto med kontonr. [6105.05.86212](#)

Kommentert [OG2]: Terje, sjekk at dette stemmer.

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

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

5 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 tilfeller som er omtalt i punkt **Feil! Fant ikke referanseilden.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.

6 SLETNING AV SIKRINGS-DOKUMENT

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 Holmskau Prosjekt AS

for Gresvik IF

[Selgers repr.]

[Kjøpers repr.]

for Metra Næringsmegler AS
