

**Megler:** Storhaug + Partnere AS Foretaksregisteret orgnr. 931694022MVA  
**Type oppdrag:** 10.Salg eiendom-oppgjørsoppdrag  
**Eierform:** Selveier / Festet tomt  
**Oppdragsnr:** 1-24-0011  
**Omsetningsnr:** 1-24-0004.

## KJØPEKONTRAKT

For salg av bolig og fritidsbolig til forbrukerkjøper.

Ved oppgjørsoppdrag gjelder følgende, særskilte ansvarsbegrensning: Avtalen om kjøp er inngått mellom partene direkte, og megler skal kun bistå med å utarbeide kontrakt basert på partenes avtale, foreta tinglysning og gjennomføre oppgjør i tråd med partenes avtale. Megler har ikke medvirket til prisfastsettelsen av eiendommen, men har vurdert den avtalte kjøpesum opp mot tilgjengelig informasjon i foretakets database om markedsverdi på tilsvarende/sammenlignbare objekter. Både kjøper og kjøpers långivere oppfordres til selv å undersøke hvorvidt den avtalte kjøpesummen reflekterer eiendommens verdi. Megler har ikke noe erstatningsrettslig ansvar overfor kjøper eller kjøpers långivere for eventuelt økonomisk tap som følge av eventuelt avvik mellom den avtalte kjøpesummen og eiendommens reelle verdi.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) og annen bakgrunnsrett.

### Mellom "selger"

Henningsen Stig Transport & Guiding

Orgnr: 978.666.566

Vei 401 - 40B  
9170 Longyearbyen  
Mob: [REDACTED]  
E-post: [REDACTED]

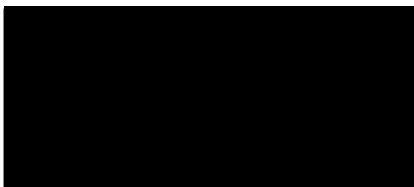
og "kjøper"

University of South Bohemia in  
České Budějovice public university  
established under the Czech law seat of the  
university: Branišovská 1645/31a, 370 05  
České Budějovice, Czechia  
Czech identification number: 60076658  
represented by its rector prof. PhDr. Bohumil  
Jiroušek, Dr.  
Czech Arctic Research Station

Orgnr: 911.879.689

Vei 401 - 42  
9170 Longyearbyen  
Mob: [REDACTED]  
E-post: [REDACTED]

Er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:



**§ 1**  
**SALGSOBJEKT OG TILBEHØR**

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom:

Vei 401 - 40A

Gnr. 22 Bnr. 423 i Svalbard kommune m/Festet tomt, ideell andel 1/1, heretter kalt "eiendommen".

Hjemmelshaver til eiendommen er: Henningsen Stig Transport & Guiding

**§ 2**  
**KJØPESUM OG OMKOSTNINGER**

Eiendommen overdras for en kjøpesum pålydende

Kroner **4 000 000,-**, firemillioner00/100 heretter kalt "kjøpesummen"

som gjøres opp på følgende måte:

<b>Kjøpesum og omkostninger</b>	<b>Beløp</b>
Kontraktssum	4 000 000,-
Tingl.gebyr skjøte	500,-
Tingl.gebyr pantedokument	500,-
Pantattest kjøper	240,-
<b>Totalt kr.</b>	<b>4 001 240,-</b>

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### § 3 OPPGJØR

- [1] Ytelse mot ytelse  
Oppgjøret mellom partene foretas av  
Trygt Oppgjør AS  
PB 4738 Sofienberg  
0506 Oslo.  
Orgnr: 931694022

og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger. Ved overtagelse går som hovedregel eiendomsretten og rådigheten til eiendommen over fra selger til kjøper, og samtidig går eiendomsretten og rådigheten til kjøpesummen over fra kjøper til selger.

Se likevel punkt 4.1 flg. om oppgjør og avtalt sikkerhet for partenes rettslige posisjoner frem til det er oppnådd rettsvern.

- [2] Konto og betalingstidspunkt. Forsinkelsesrenter ved forsinket betaling.  
Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto nr. **46126526407** og merkes med **KID-kode 124001121134** innen dato for overtagelse, se punkt 7.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtagelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

- [3] Betalingsforsinkelse fra kjøper som utgjør vesentlig mislighold  
Ved forsinkelse med innbetaling av kjøpesummen og omkostningene som utgjør vesentlig mislighold, kan selger heve kjøpet, jf. avhendingsloven § 5-3 jf. § 5-1.

- [4] Forsinket overlevering fra selger  
Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18, § 13-2 annet ledd, bokstav e jf. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted ved avtalt overtakelsestidspunkt. Dette gjelder så fremt ikke annen skriftlig avtale er gjort mellom partene.

- [5] Kjøpers øvrige forpliktelser forbundet med dokumentasjon og oppgjør  
Kjøper er forpliktet til å signere og fremskaffe nødvendige dokumenter i forbindelse med gjennomføring av handelen, for eksempel å signere på søknad om konsesjon/egenerklæring om konsesjonsfrihet og å signere nødvendige lånedokumenter og pantdokumenter for finansiering av kjøpet. Blir overtagelse forsinket som følge av manglende medvirkning fra kjøper knyttet til slike forhold, vil det være et mislighold som kan utløse krav fra selger som beskrevet i punkt 8, annet avsnitt.

- [6] Driftsutgifter og driftsinntekter på eiendommen. Renter på klientkonto.  
Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter per overtagelsesdato fastsettes av kjøper og selger, eventuelt med meglers bistand.

Den som eier innestående på klientkonto godskrives også rentene. Omkostninger som er innbetalt i henhold til denne kontrakts § 2 tilhører kjøper. Selger og kjøper godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

- [7] Meglers krav på dekning av vederlag og utlegg  
Selger samtykker med dette til at megler kan dekke sitt krav på vederlag og utlegg i selgers tilgodehavende.

#### **§ 4 TINGLYSING OG SIKKERHET**

- [1] Forutsetninger for oppgjør og frigivelse av kjøpesummen  
Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos meglers oppgjørsavdeling som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jfr. § 2).

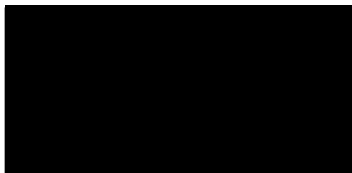
Partene har avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Pantedokument med urådighetserklæring er tinglyst.
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger.
3. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen.
4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst.
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

- [2] Deponering og tinglysing av skjøtet og andre dokumenter for tinglysing  
All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler.

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos megler, som besørger tinglysing av skjøtet så snart overtagelse er gjennomført. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler/megler oppgjørsavdeling i undertegnet og tinglysingsklar stand.



- [3] Selger har utstedt et pantedokument – en sikringsobligasjon – til megler pålydende et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses av megler for selgers regning. Eiendomsmeglingsforetaket står som panthaver. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten.

Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når skjøtet er tinglyst i avtalt stand og oppgjør mellom partene er avsluttet.

- [4] Selgers forbehold om kjøpers oppfyllelse  
Selger tar forbehold om å heve kjøpet selv om overtagelse og overlevering av skjøtet har funnet sted, jf. avhendingsloven § 5-3 (4) og tinglysingsloven § 21 (3).

Blir avtalen hevet som følge av manglende oppfyllelse fra kjøper etter overtagelse, vedtar kjøper tvangsfravikelse i tråd med tvangsfullbyrdsloven § 13-2.

## **§ 5 HEFTELSE**

En bekreftet utskrift av eiendommens grunnbok datert 25.01.2024 er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

### **Pengeheftelser:**

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppgjøret.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før skjøtet er tinglyst. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

## **§ 6 SELGERS MANGELSANSVAR OG KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

Selgers mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Dette innebærer i hovedtrekk at:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1.

Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøperens vurdering, anses som en del av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

I den grad det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6. Som eksempler nevnes:

- Eiendommen har en mangel dersom den ikke svarer til det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand, jf. avhendingsloven § 3-2 (1).
- Eiendommen har en mangel dersom den ikke passer til et særlig formål som selgeren var eller måtte være kjent med da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke når forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap eller vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det., jf. avhendingsloven § 3-2 (2).
- Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for eiendommen da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke dersom forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap og vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det, jf. avhendingsloven § 3-2 (3).
- Dersom eiendommens tomt har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).
- Eiendommen har en mangel dersom bygninger på eiendommen har mindre areal enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, dersom avviket er større enn to prosent og utgjør minst én kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Eiendommen har også en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingsloven § 3-7.

Det samme gjelder dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhendingsloven § 3-8.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) første setning. Kjøper regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av tilstandsrapport som er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingsloven, eller av andre salgsdokumenter som kjøperen er gitt mulighet til å sette seg inn i, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) andre setning.

Dersom kjøperen før avtalen ble inngått har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge en oppfordring om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som en mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen, jf. avhendingsloven § 3-10 (2). Kjøper er oppfordret til å undersøke eiendommen før avtaleinngåelse.

Bestemmelsene i avhendingsloven § 3-10 (1) og (2) innskrenker ikke selgers opplysningsplikt etter § 3-7.

## **§ 7 OVERTAGELSE**

Eiendommen overtas av kjøper den **01.03.2024** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Før overtagelse kan finne sted må hele kjøpesummen være innbetalt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos vedkommende, har kjøper risikoen fra det tidspunktet han kunne ha fått overta bruken.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

## **§ 8 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON**

Dersom selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, eller eiendommen har en mangel, kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingsloven kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, avvise eiendommen, heve kontrakten og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen, jf. avhendingsloven kapittel 4.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger en mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven §§ 4-19 og 5-7.



Kjøperen må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr. 10 000,-, om ikke annet er sagt i loven, jf. avhendingsloven § 3-1 (4). Dette gjelder likevel ikke for avtaler der en bygning er solgt som ny, jf. avhendingsloven § 3-1 (4) andre setning. Partene er innforstått med at beløpet ikke har betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel, men at kr. 10 000,- er kjøpers egenrisiko/egenandel som kommer til fradrag i utmålingen av prisavslag eller erstatning dersom selger er ansvarlig for mangler.

At en mangel medfører et tap eller en kostnad som er lavere enn kjøpers egenrisiko/egenandel innebærer imidlertid ingen unntak fra plikten til å reklamere innen rimelig tid.

Reklamasjon vedrørende eventuelle mangler skal rettes direkte til selger, eventuelt til det forsikringsselskapet hvor selger har tegnet boligselgerforsikring.

## **§ 9 FORSIKRING**

Eiendommen er fullverdiforsikret Gjensidige Forsikring.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til og med overtagelsesdagen. Kjøper skal ved overtagelsen tegne egen forsikring.

Dersom eiendommen før overtagelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

## **§ 10 DIVERSE – ANDRE AVTALER MELLOM PARTENE**

- [1] Kjøper er kjent med festekontrakten for eiendommen, og kjøper vedtar denne som bindende for seg. Dersom bortfester samtykke til transport av festekontrakt kreves, er det en forutsetning for salget at bortfester godkjenner kjøper som ny fester. Dersom det foreligger forkjøpsrett for bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester ikke benytter seg av forkjøpsretten. Manglende godkjennelse og/eller benyttelse av forkjøpsrett medfører at nærværende kontrakt blir å annullere. Innbetalt beløp fra kjøper med tillegg av renter på meglers klientkonto blir i så fall å tilbakebetale til kjøper. Rettigheter og plikter iht. kjøpekontrakten forøvrig kan ikke gjøres gjeldende av partene.
- [2] Brakke og vekst/drivhus som er på tomten medfølger ikke i salget.

**§ 11  
BILAG**

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Bekreftet grunnboksutskrift for eiendommen datert 25.01.2024

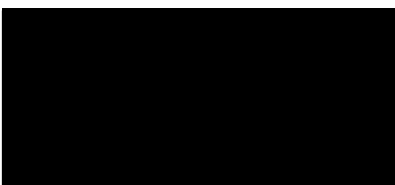
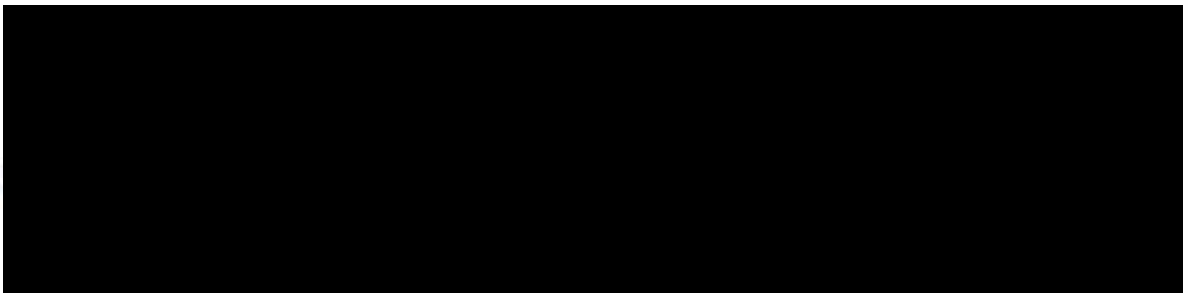
Denne kontrakt er utferdiget i tre likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Sted/dato: České Budějovice / Longyearbyen \_\_\_\_\_

*21.02.2024*

Kjøper:

Selger:



*Překlad z norského jazyka*

**Realitní kancelář:** Storhaug + Partnere AS IČO 931694022MVA

**Typ zakázky:** 10. Prodej nemovitosti – vypořádání

**Typ vlastnictví:** Vlastník / Pozemek v nájmu

**Číslo zakázky:** 1-24-0011

**Číslo prodeje:** 1-24-0004.

## KUPNÍ SMLOUVA

ve věci prodeje obytné budovy a rekreačního objektu kupujícím

Pro vypořádání platí toto zvláštní omezení odpovědnosti: Kupní smlouvu uzavírají strany přímo a úkolem realitního makléře je pouze asistovat při sepsání smlouvy na základě dohody stran, podat žádost o vklad do katastru nemovitostí a provést vypořádání v souladu s dohodou stran. Realitní makléř se nepodílel na stanovení ceny nemovitosti, ale posoudil dohodnutou kupní cenu na základě dostupných informací o tržní hodnotě podobných/srovnatelných nemovitostí v databázi realitní kanceláře. Kupujícím i jeho věřitelům se doporučuje prověřit, zda dohodnutá kupní cena odráží hodnotu nemovitosti. Realitní makléř nenese vůči kupujícím ani věřitelům kupujícího odpovědnost za případné finanční ztráty vyplývající z rozporu mezi dohodnutou kupní cenou a skutečnou hodnotou nemovitosti.

Kromě ustanovení smlouvy platí zákon č. 93 ze 3. července 1992 o prodeji nemovitostí (zákon o prodeji) a další související právní předpisy.

Mezi „prodávajícím“

Henningsen Stig Transport & Guiding

IČO: 978.666.566

Vei 401 - 40B

9170 Longyearbyen

Mob: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

*Překlad z norského jazyka*

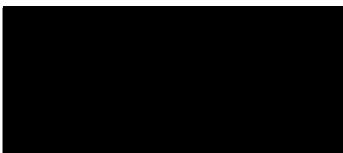
a „kupujícím“

University of South Bohemia in  
České Budějovice public university  
established under the Czech law, seat of the  
university: Branišovská 1645/31a, 370 05  
České Budějovice, Czechia  
Czech identification number: 60076658  
represented by its rector prof. PhDr. Bohumil  
Jiroušek, Dr.  
Czech Arctic Research Station

IČO: 911.879.689

Vei 401 - 42  
9170 Longyearbyen  
Mob: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]

byla dnes uzavřena tato kupní smlouva:



Překlad z norského jazyka

**§ 1**  
**PŘEDMĚT PRODEJE A PŘÍSLUŠENSTVÍ**

Prodávající tímto převádí na kupujícího vlastnictví k nemovitosti:  
Vei 401 - 40A  
registrované v katastru nemovitostí pod čísly Gnr. 22 Bnr. 423 v obci Svalbard  
s pozemkem v nájmu, ideální podíl 1/1, dále jen „**nemovitost**“.

Vlastníkem nemovitosti je: Henningsen Stig Transport & Guiding

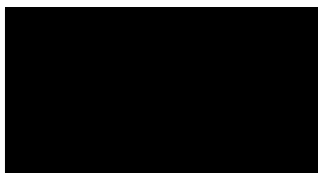
**§ 2**  
**KUPNÍ CENA A NÁKLADY**

Nemovitost se převádí za kupní cenu ve výši

**4 000 000,-** NOK, čtyřmiliony00/100, dále jen „**kupní cena**“,  
která se vypořádá takto:

<b>Kupní cena a náklady</b>	<b>Částka</b>
Smluvní částka	4 000 000,-
Poplatek za vklad dokumentu o převodu vlastnictví	500,-
Poplatek za vklad zástavního dokumentu	500,-
Potvrzení o zástavě pro kupujícího	240,-
<b>Celkem NOK</b>	<b>4 001 240,-</b>

Vyhrazuje se možnost změn veřejných daní/poplatků.



**§ 3**  
**VYPOŘÁDÁNÍ**

- [1] Plnění proti plnění  
Vypořádání mezi stranami zajistí  
Trygt Oppgjør AS  
PB 4738 Sofienberg  
0506 Oslo  
IČO: 931694022

a vypořádání se provede v souladu s touto smlouvou uzavřenou mezi kupujícím a prodávajícím. Při převzetí nemovitosti v zásadě přechází vlastnictví nemovitosti a právo disponovat nemovitostí z prodávajícího na kupujícího a současně přechází vlastnictví kupní ceny a právo disponovat kupní cenou z kupujícího na prodávajícího.

Viz však odstavec 4.1 ad. o vypořádání a sjednaném zajištění právních pozic stran do doby, než bude nabyto právní ochrany.

- [2] Účet a datum platby. Úrok z prodlení v případě pozdní platby  
Celá kupní cena a náklady musí být připsány na clientský účet realitního makléře č. **46126526407** a označena variabilním symbolem (KID) **124001121134** do data převzetí, viz bod 7.

V případě prodlení s úhradou celé kupní ceny a příslušenství nebo jejich části může prodávající účtovat zákonný úrok z prodlení z nezaplacené části kupní ceny od sjednaného data převzetí do doby, kdy dojde k úplné úhradě. Toto ustanovení neopravňuje kupujícího k prodloužení lhůty splatnosti nad rámec dohodnutých termínů.

- [3] Prodlení s platbou ze strany kupujícího, které představuje závažné porušení smlouvy  
V případě prodlení se zaplacením kupní ceny a příslušenství, které představuje závažné porušení smlouvy, může prodávající od koupi odstoupit, viz § 5-3 a § 5-1 zákona o prodeji.
- [4] Prodlení s předáním ze strany prodávajícího  
Prodávající povoluje nucené vystěhování bez soudního řízení a rozsudku podle § 4-18, § 13-2 odst. 2 písm. e a § 13-11 exekučního zákona, pokud k vystěhování nedojde do dohodnutého data převzetí, ledaže by mezi stranami byla uzavřena jiná písemná dohoda.
- [5] Další povinnosti kupujícího související s dokumentací a vypořádáním  
Kupující je povinen podepsat a pořádit nezbytné dokumenty v souvislosti s realizací převodu, jako je podpis žádosti o koncesi/čestné prohlášení o výjimce z koncese a podpis nezbytných úvěrových dokumentů a zástavních dokumentů pro financování nákupu. Pokud se převzetí zpozdí v důsledku nedostatečné součinnosti kupujícího v souvislosti s těmito záležitostmi, bude to představovat porušení smlouvy, které může mít za následek nárok prodávajícího, jak je to popsáno v § 8 odst. 2.
- [6] Provozní náklady a provozní příjmy nemovitosti. Úroky na clientském účtu  
Rozdělení provozních nákladů a případných příjmů nemovitosti ke dni převzetí určují kupující a prodávající, případně s pomocí realitního makléře.

Osobě, která vlastní zůstatek na klientském účtu, se připisují i úroky. Náklady uhrazené v souladu s § 2 této smlouvy náleží kupujícímu. Prodávajícímu a kupujícímu se však nepřipisují úroky, pokud tyto činí méně než polovinu soudního poplatku pro každou ze stran, viz § 3-10 odst. 3 předpisu o realitním zprostředkování.

- [7] Nárok realitního makléře na odměnu a náhradu výdajů  
Prodávající tímto souhlasí s tím, že realitní makléř může pokrýt svůj nárok na odměnu a úhradu nákladů ze zůstatku prodávajícího.

#### § 4

#### VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ A ZAJIŠTĚNÍ

- [1] Podmínky vypořádání a uvolnění kupní ceny  
Současně s podpisem smlouvy vystaví prodávající kupujícímu dokument o převodu vlastnictví k nemovitosti. Dokument se uloží v oddělení RK pro vypořádání, které podá žádost o vklad do katastru nemovitostí, jakmile kupující uhradí celou částku včetně nákladů (viz § 2).  
Strany se dohodly na následujících podmínkách uvolnění kupní ceny:

1. Do katastru nemovitostí byl proveden vklad zástavního dokumentu s prohlášením o omezeném disponování.
2. Kupující zaplatil celou kupní cenu včetně nákladů.
3. Kupující převzal nemovitost do užívání.
4. Do katastru nemovitostí byl proveden vklad dokumentu o převodu vlastnictví k nemovitosti – bez jiných břemen, než na kterých se strany dohodly.
5. Případní věřitelé kupujícího mají k nemovitosti zapsané zástavní právo s předpokládanou prioritou.
6. Břemena, která nemají být součástí koupi, jsou vymazána.

Podmínky č. 5 a 6 nebrání realitnímu makléři zahájit vypořádání na základě výpisu nesplacených dluhů a dostatečného potvrzení o výmazu poskytnutého věřitelem/věřiteli prodávajícího, který/kteří má/mají k nemovitosti zástavní právo.

- [2] Uložení a podání žádosti o vklad dokumentu o převodu vlastnictví k nemovitosti a dalších dokumentů určených ke vkladu do katastru nemovitostí  
Veškeré podávání žádostí o vklad do katastru nemovitostí provádí realitní makléř.

Současně s podpisem smlouvy vystaví prodávající kupujícímu dokument o převodu vlastnictví k nemovitosti. Dokument bude uložen u realitního makléře, který zajistí podání žádosti o vklad dokumentu do katastru nemovitostí, jakmile bude dokončeno převzetí nemovitosti. Podepsané dokumenty ve formě způsobilé ke vkladu musí být co nejdříve předány realitnímu makléři / oddělení vypořádání RK.

*Překlad z norského jazyka*

- [3] Prodávající vystavil realitnímu makléři zástavní listinu – obligační zajišťovací prostředek – na minimálně kupní cenu. Zástavní listina obsahuje také prohlášení o omezeném disponování, které brání vkladu nových, dobrovolných břemen nemovitosti bez souhlasu realitního makléře do katastru nemovitostí. O vklad zástavní listiny požádá realitní makléř na náklady prodávajícího. Realitní kancelář je zástavním věřitelem. Zástavní listina je zapsána jako věcné břemeno k nemovitosti a slouží k zajištění práv a povinností stran kupní smlouvy.

Realitní makléř bezplatně zajistí výmaz zástavní listiny, jakmile je dokument o převodu vlastnictví k nemovitosti zapsán v dohodnutém stavu a je dokončeno vypořádání mezi stranami.

- [4] Výhrada prodávajícího k plnění kupujícího  
Prodávající si vyhrazuje právo zrušit koupi i v případě, že došlo k převzetí a doručení dokumentu o převodu vlastnictví k nemovitosti, viz § 5-3 odst. 4 zákona o prodeji a § 21 odst. 3 zákona o vkladu do katastru nemovitostí.

Pokud je smlouva zrušena v důsledku neplnění ze strany kupujícího po převzetí, kupující akceptuje nucené vystěhování v souladu s § 13-2 exekučního zákona.

## **§ 5 BŘEMENA**

Kupujícímu byl předložen ověřený výpis z katastru nemovitostí ze dne 25. 1. 2024. Kupující se s jeho obsahem seznámil.

### **Peněžítá břemena:**

Peněžítá břemena, která nemají být převedena spolu s nemovitostí, se zruší na náklady prodávajícího. Realitní makléř je oprávněn v souvislosti s vypořádáním získat od zástavních věřitelů výpis nesplacených dluhů a potvrzení zástavních věřitelů o výmazu zástavních práv, která mají být zrušena.

Prodávající potvrzuje, že na nemovitosti neváznou žádná jiná peněžítá břemena, včetně exekučních titulů, než ta, která jsou uvedena ve výpisu z katastru nemovitostí. Prodávající se zavazuje neprodleně informovat realitní kancelář, pokud by před vkladem vlastnického práva proběhlo jakékoli řízení o exekučním titulu. Dále se prodávající zavazuje uhradit veškeré daně atd. vztahující se k nemovitosti, které jsou splatné nebo jejichž splatnost nastane před převzetím.

Prodávající tímto neodvolatelně zmocňuje realitního makléře k vypořádání peněžitých břemen uvedených v potvrzeném výpisu z katastru nemovitostí / ve formuláři o vypořádání, u kterých nebylo dohodnuto, že je kupující převezme.

## **§ 6 ODPOVĚDNOST PRODÁVJÍCÍHO ZA VADY A POVINNOST KUPUJÍCÍHO JE PROŠETŘIT**

Odpovědnost prodávajícího za vady se řídí ustanoveními kapitoly 3 zákona o prodeji. Jedná se zejména o toto:

Nemovitost má vadu, pokud nesplňuje požadavky na jakost, vybavení a další požadavky, které vyplývají ze smlouvy, viz § 3-1 zákona o prodeji.



*Překlad z norského jazyka*

Výhrady stavu nemovitosti, které jsou dostatečně specifikované, aby ovlivnily posouzení kupujícího, se považují za součást smlouvy, viz § 3-9 odst. 2 druhá věta zákona o prodeji.

Není-li dohodnuto jinak, platí ustanovení § 3-2 až § 3-6 zákona o prodeji. Jako příklady uvádíme:

- Nemovitost má vadu, jestliže neodpovídá tomu, co kupující mohl očekávat mimo jiné na základě druhu, stáří a viditelného stavu nemovitosti, viz § 3-2 odst. 1 zákona o prodeji.
- Nemovitost má vadu, pokud se nehodí ke specifickému účelu, a této vady si prodávající byl nebo musel být vědom při uzavření smlouvy. To však neplatí, pokud z okolností vyplývá, že kupující nevycházel z odborných znalostí nebo úsudku prodávajícího nebo k tomu neměl přiměřené důvody, srov. § 3-2 odst. 2 zákona o prodeji.
- Nemovitost má vadu, pokud nesplňuje veřejnoprávní požadavky stanovené zákonem nebo na základě zákona, které se na nemovitost vztahovaly v době uzavření smlouvy. To však neplatí, pokud z okolností vyplývá, že kupující nevycházel z odborných znalostí a úsudku prodávajícího nebo k tomu neměl přiměřené důvody, srov. § 3-2 odst. 3 zákona o prodeji.
- Pokud je plocha pozemku nemovitosti menší, než kupující předpokládal, nejedná se o vadu, ledaže by plocha byla výrazně menší, než uvádí prodávající nebo jeho zprostředkovatelé, nebo by jednali zvláště zavrženě, viz § 3-3 odst. 1 zákona o prodeji.
- Nemovitost má vadu, pokud budovy na nemovitosti mají menší plochu, než uvádí prodávající nebo jeho zprostředkovatelé, pokud je rozdíl větší než dvě procenta a činí alespoň jeden metr čtvereční. O vadu se však nejedná, pokud prodávající prokáže, že kupující této informace nedbal, viz § 3-3 odst. 2 zákona o prodeji.

Nemovitost má vadu také tehdy, pokud kupující neobdržel informace o záležitostech týkajících se nemovitosti, které prodávající věděl nebo měl vědět a které kupující mohl důvodně očekávat. To však platí pouze tehdy, pokud lze předpokládat, že neposkytnutí informací mělo vliv na smlouvu, srov. § 3-7 zákona o prodeji.

Totéž platí, pokud prodávající uvedl nesprávné informace o nemovitosti. Totéž platí, pokud nemovitost není v souladu s údaji uvedenými v inzerátu, prodejním prospektu nebo jiném marketingu jménem prodávajícího. To však platí pouze tehdy, pokud lze předpokládat, že tyto informace měly vliv na smlouvu a nebyly včas a srozumitelně opraveny, viz § 3-8 zákona o prodeji.

Kupující nemůže jako vadu uplatnit něco, co věděl nebo měl vědět při uzavření smlouvy, viz § 3-10 odst. 1 věta první zákona o prodeji. Má se za to, že kupující věděl o okolnostech, které jsou jasně uvedeny ve zprávě o stavu prodávajícího objektu vypracované podle předpisů k zákonu o prodeji nebo v jiných prodejních dokumentech, s nimiž měl kupující možnost se seznámit, viz § 3-10 odst. 1 věta druhá zákona o prodeji.

*Překlad z norského jazyka*

Pokud si kupující nemovitost před uzavřením smlouvy prohlédl nebo bez přiměřených důvodů nevyhověl žádosti o prohlídku nemovitosti, nemůže jako vadu uplatnit něco, co měl při prohlídce poznat, viz § 3-10 odst. 2 zákona o prodeji. Kupujícímu se doporučuje prohlédnout si nemovitost před uzavřením smlouvy.

Ustanovení § 3-10 odst. 1 a 2 zákona o prodeji neomezují povinnost prodávajícího podle § 3-7 poskytnout informace.

**§ 7  
PŘEVZETÍ**

Kupující převezme nemovitost **1. 3. 2024 se** všemi právy a povinnostmi, které patřily prodávajícímu, pokud kupující splnil své závazky.

Před převzetím musí být zaplacená celá kupní cena.

Kupující od okamžiku převzetí nese veškeré náklady spojené s nemovitostí a získává veškeré příjmy.

Prodávající je povinen předat kupujícímu nemovitost v uklizeném a čistém stavu, bez jakéhokoli nájemního vztahu.

Riziko za nemovitost přechází na kupujícího, jakmile převezme užívání nemovitosti. Pokud kupující nepřevzme nemovitost ve stanoveném datu a důvod je na straně kupujícího, přechází riziko na kupujícího v okamžiku, kdy nemovitost mohl převzít.

Pokud riziko za nemovitost přešlo na kupujícího, povinnost kupujícího zaplatit kupní cenu nezaniká, pokud je nemovitost zničena nebo poškozena v důsledku události, za kterou prodávající neodpovídá.

**§ 8  
DŮSLEDKY PORUŠENÍ SMLOUVY – REKLAMACE**

Pokud prodávající nepředá nemovitost ve sjednaném termínu nebo má-li nemovitost vadu, může kupující za podmínek stanovených zákonem o prodeji požadovat plnění, nápravu, snížení ceny, náhradu škody, odmítnout nemovitost, odstoupit od smlouvy a/nebo zadržet poměrnou část kupní ceny, viz kapitolu 4 zákona o prodeji.

Pokud kupující nezplatí kupní cenu nebo nesplní jiné povinnosti vyplývající ze smlouvy, může prodávající za podmínek stanovených v kapitole 5 zákona o prodeji požadovat plnění, zrušení smlouvy, náhradu škody, úroky a/nebo odmítnout předat dokument o převodu vlastnictví k nemovitosti kupujícímu nebo mu přenechat užívání nemovitosti.

Domnívá-li se jedna ze stran, že došlo k vadě nebo prodlení druhé strany s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy, musí druhou stranu upozornit, že uplatňuje porušení smlouvy a o jaké porušení smlouvy se jedná, a to v přiměřené lhůtě poté, co porušení zjistila nebo měla zjistit, viz § 4-19 a § 5-7 zákona o prodeji.

Kupující je povinen uhradit ztráty a náklady v případě vad až do výše 10 000 NOK, pokud zákon nestanoví jinak, viz § 3-1 odst. 4 zákona o prodeji. To se však nevztahuje na smlouvy, kdy je budova prodávána jako nová, viz § 3-1 odst. 4 druhá věta zákona o prodeji. Strany jsou srozuměny s tím, že částka není pro otázku existence vady relevantní, ale že 10 000 NOK představuje vlastní riziko / spoluúčast kupujícího, které bude odečteno při výpočtu snížení ceny nebo náhrady škody v případě odpovědnosti prodávajícího za vady.

Skutečnost, že vada způsobí ztrátu nebo náklady, které jsou nižší než vlastní riziko / spoluúčast kupujícího, však neznamená zproštění povinnosti reklamovat v přiměřené lhůtě.

Reklamace případných vad je třeba adresovat přímo prodávajícímu, příp. pojišťovně, pokud prodávající uzavřel pojištění prodeje nemovitosti.

## **§ 9 POJIŠTĚNÍ**

Objekt je plně pojištěn u společnosti Gjensidige Forsikring.

Prodávající je povinen udržovat nemovitost plně pojištěnou až do data převzetí včetně. Kupující musí při převzetí uzavřít vlastní pojištění.

Pokud dojde před převzetím nemovitosti k jejímu poškození požárem nebo jinými okolnostmi, na které se vztahuje pojištění, je kupující oprávněn vstoupit do pojistné smlouvy.

Kupující musí sám uzavřít pojištění domácnosti a nemovitých věcí.

## **§ 10**

### **RÚZNÉ – DALŠÍ DOHODY STRAN**

- [1] Kupující je seznámen s nájemní smlouvou k pozemku předmětné nemovitosti a přijímá ji jako závaznou. Pokud je vyžadován souhlas pronajímatele pozemku s převodem nájemní smlouvy k pozemku, pak je podmínkou prodeje, aby pronajímatel pozemku schválil kupujícího jako nového nájemce pozemku. Má-li pronajímatel předkupní právo, je předpokladem prodeje, že pronajímatel předkupní právo nevyužije. Neschválení a/nebo využití předkupního práva bude mít za následek zrušení této smlouvy. Částka zaplacená kupujícím spolu s úroky na klientském účtu realitního makléře bude v takovém případě vrácena kupujícímu. Práva a povinnosti vyplývající z ostatních ustanovení kupní smlouvy nemohou být smluvními stranami uplatněny.
- [2] Stavební buňka a skleníky na pozemku nejsou součástí prodeje.

Překlad z norského jazyka

§ 11  
PŘÍLOHA

Kupujícímu byla předložena následující dokumentace:

1. Potvrzený výpis z katastru nemovitostí k nemovitosti ze dne 25. 1. 2024

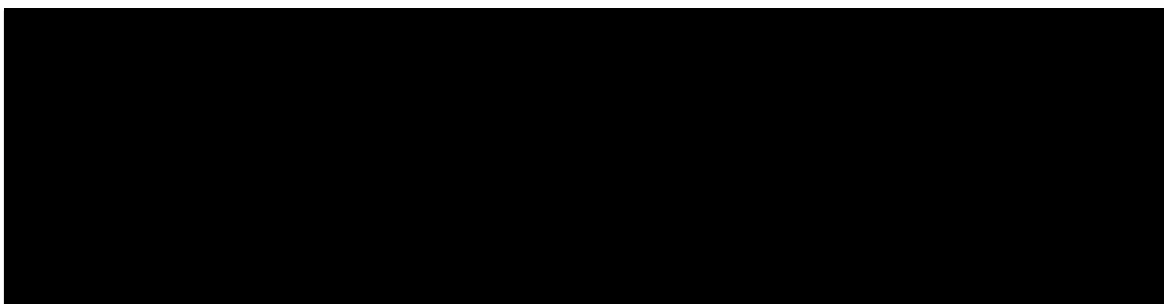
Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení bude uloženo u realitního makléře.

Místo/datum: České Budějovice / Longyearbyen

21.1.2024

Kupující:

Prodávající:



**PŘEKLADATELSKÁ DOLOŽKA**  
**TRANSLATØRENS ERKLÆRING**

Já, PhDr. Petra Štajnerová, Ph.D., IČO 68225202, soudní překladatel jazyka českého, německého a norského zapsaný v seznamu překladatelů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, tímto stvrzuji, že jsem osobně provedla překlad připojené listiny a že tento překlad souhlasí s textem předmětné listiny. Při provádění překladu nebyl přibrán konzultant.

*Jeg, PhDr. Petra Štajnerová, Ph.D., org. nr. 68225202, statsautorisert translator i tsjekkisk, tysk og norsk språk registrert i liste over statsautoriserte translatorer, ført av Justisdepartementet i Den tsjekkiske republikk, bekrefter at jeg personlig oversatte det tilføyde dokumentet og at oversettelsen stemmer overens med innholdet i det tilføyde dokumentet. Jeg benyttet meg ikke av konsulent.*

Úkon je zapsán v evidenci úkonů pod číslem /

*Oppdraget er registrert i oversikt over oversettelsesoppdrag under nr. 32897/2024*

Šimonovice

