

Kjøpekontrakt

Tomt med planlagt revet bygningsmasse

Mellom «**Selger**»

Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg
Postboks 405 Sentrum,
0103 Oslo
Org.nr. 975 950 662

Og «**Kjøper**»

[Navn]
[Adresse]
[Postnr.] [Poststed]
[Telefonnummer] [E-post]
[Fødselsnummer]

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt («**Avtalen**»):

1. SALGSOBJEKT - TOMT/PARSELL

Selger overdrar til Kjøper en ca. [xxx] m² stor tomt gnr.[xxx] bnr.[xxx] i [xxx] kommune («**Eiendommen**»),

Arealet er inntegnet/fremgår på vedlagte kart datert [xxx], og skal benyttes som landbrukstomt.

2. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen utgjør NOK [xxx],- («**Kjøpesummen**»).

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper ved overtagelsen bære alle utgifter i forbindelse med salget, så som utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr for skjøte og pantedokument(er) og eventuelt administrasjonsgebyr og konsesjonsgebyr. Disse er beregnet til å utgjøre:

Dokumentavgift (2,5 % av Kjøpesummen)	NOK
Tinglysningsgebyr for skjøte	NOK
Tinglysningsgebyr per pantedokument	NOK
Grunnbokutskrift (per stk.)	NOK
Administrasjonsvederlag	NOK
Tinglysning av målebrev	NOK
.....	NOK _____
Totalt	NOK _____

Det betyr at Kjøper skal betale NOK.....(«Vederlaget»).

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3. OPPGJØR

Før Kjøper mottar Skjøtet, fritt for heftelser, skal Vederlaget innbetales på Selgers konto nr.innen kl. 11.00 per dato for Overtakelse. Innbetalingen skal merkes med prosjekt nr. [XXXX], adresse, gårds og bruksnummer i Ørland kommune.

Betales ikke Vederlaget eller annet utestående beløp etter denne Avtalen ved forfall, skal Kjøper betale forsinkelsesrente i samsvar med lov av 17. Desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. (Forsinkelsesrenteloven) fra forfall og til betaling skjer.

4. OVERTAGELSE, RISIKOOVERGANG

Eiendommen(e) skal overtas suksessivt av Kjøper etter nærmere avtale. («Overtagelse»)

Kjøper må påregne at riveprosjektet kan ta flere år. I tillegg kommer at flere tidligere eier(e) har midlertidig bruksrett frem til og med år 2021.

Når overtagelse er gjennomført, skal overtagelsesprotokoll signeres av begge parter i to eksemplarer. Kjøper og selger beholder hvert sitt eksemplar over overtakelsesprotokollen.

Fra Overtagelsestidspunktet går eiendomsretten og rådigheten til Eiendommen over fra Selger til Kjøper, og samtidig går eiendomsretten og rådigheten til Kjøpesummen over fra Kjøper til Selger. Fra samme tidspunkt overtar Kjøper risikoen for at det inntreffer omstendigheter som utgjør en mangel ved eiendommen.

Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir frem til og med dagen Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Kjøper for alle kostnader ved Eiendommens og oppebærer eventuelle inntekter. Senest [30] dager etter Overtagelse skal Selger og kjøper direkte seg imellom foreta pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtagelse.

Fra overtakelse overtar Kjøper ansvaret for forurensningsskade som fast eiendom, gjenstand, anlegg eller virksomhet på Eiendommen volder samt miljørelaterte krav fra tredjemann, jf. prinsippet i forurensningslovens § 55.

5. TINGLYSING

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med denne Avtalens underskrift. Skjøte skal oppbevares hos Selger, som foretar tinglysning.

Dokumenter som skal tinglyses må straks etter signering av Avtalen overleveres Selger i undertegnet og tinglysningsklar stand. Kjøper skal til samme tid overlevere til Selger en signert egenerklæring om konsesjonsfrihet slik at Selger kan innhente kommunens bekreftelse på konsesjonsfrihet.

6. FORUTSETNINGER OG BETINGELSER

6.1 Kjøpers betingelser

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

At Kommunal myndighet har gitt konsesjon for Kjøpers erverv av Eiendommen.]

At kompetent kommunal organ i [.....kommune] innen.....har godkjent at Kjøper har ervervet eiendommen på de vilkår som følger av denne Avtale (herunder kjøpesummen).

At eiendommen er ferdig revet og tidligere eiers disposisjonsrett er opphørt.

6.2 Selgers betingelser

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

At Kjøper er ansvarlig for å sikre seg veiadkomst frem til Eiendommen samt å etterkomme eventuelle kommunale krav til vann, strøm og renovasjon.

At Kjøper har fremsendt korrekt utfylt og komplett søknad om konsesjon til kommunal myndighet innen 14 dager fra signering av denne Avtale. Kjøperen bærer risikoen for eventuelle konsesjonsvilkår.

At eiendommen er ferdig revet og tidligere eiers disposisjonsrett er opphørt.

6.3 Oppfyllelse av betingelsene

Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold.

Hvis Avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdeling 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.

Hvis betingelsene for gjennomføring av denne Avtalen ikke er oppfylt som følge av avslag på søknad om konsesjon, kan Kjøper ved skriftlig melding til den annen part kreve overdragelsen omgjort, jf. Avhendingsinstruksens pkt. 4.2 4. ledd.

Avtalen faller bort uten kostnad for Selger dersom konsesjon ikke blir gitt eller blir gitt på vilkår av at prisen settes ned.

7. HEFTELSE

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art utover det grunnboken viser. En utskrift av Eiendommens grunnbokblad er forelagt Kjøper.

8. SELGERS ANSVAR ETTER AVHENDINGSLOVEN, MV.

Kjøper har besiktiget Eiendommen. Eiendommen selges «som den er» jf. avhendingsloven § 3-9 første punktum.

Avhendingslovens § 3-9 fravikes, slik at mangel kun vil foreligge dersom Selger har tilbakeholdt eller gitt uriktig opplysning om Eiendommen og dette må antas å ha virket inn på Avtalen, jf. avhendingslovens § 3-7 og § 3-8.

Kjøper fraskriver seg så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av § 3-9 og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag.

9. BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på Avtalen noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de dokumentene Selger har gjort tilgjengelig for Kjøper før signering av denne Avtale.

Kjøper er kjent med at han ikke kan gjøre gjeldene at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhendingslovens § 3-2 annet ledd.

Kjøper er kjent med at Selger fraskriver seg ansvaret for arealsvikt etter avhendingslovens § 3-3.

Kjøper er kjent med dagens regulering av Eiendommen og bærer selv regulerings- og bruksendingsrisikoen ved fremtidig bruk og utvikling av Eiendommen, herunder ansvar og risiko for kostnader forbundet ved dette.

10. MISLIGHOLDSBEFØYELSER

Avtalen kan heves ved vesentlig mislighold.

Forsinket oppgjør med mer enn 14 dager ansees alltid som vesentlig mislighold og gir Selger rett til å heve Avtalen og selge Eiendommen for Kjøpers regning og risiko. Kjøper vil da i tillegg til renter bli belastet salgsomkostninger og eventuell differanse ved dekningsalg.

11. VERNEBESTEMMELSER – KULTURMINNER

Eiendommen er av selger ikke funnet verneverdig.

Kjøper gjøres likevel oppmerksom på at eiendommen kan bli vurdert som verneverdig på regionalt nivå gjennom fylkeskonservatoren og/eller på lokalt nivå gjennom kommunen.

12. KLAUSULERING

Følgende klausul tinglyses på eiendommen:

«Forsvarsbygg må samtykke til oppføring av nybygg og byggehøyder. I tillegg skal servitutten ikke kunne avlyses uten samtykke fra Forsvarsbygg.»

13. TILLEGGSBETALING – OMREGULERING

Omregulering til annet formål.

Det er en forutsetning for salget at eiendommen benyttes til landbruksformål.

Dersom hele eller deler av eiendommen blir vedtatt omregulert til annet formål innen 25 år fra overtagelsestidspunktet etter denne kontrakt, skal Kjøper, eller den til enhver tid eier av eiendommen, betale et tillegg til kjøpesummen, som tilsvarer differansen mellom dagens verdi som landbrukstomt, og verdien av tomtegrunnen etter omregulering.

Tomten har en verdi på overtagelsestidspunktet tilsvarende krper. m2 iht. BRA iht. dagens regulering, jf. takst av

Differansen skal indeksreguleres med 100 % av endingen i konsumprisindeksen, eller annen tilsvarende indeks dersom denne bortfaller, fram til vedtagelsesdato. Basisindeks settes til overtagelsestidspunktet og beregnes fram til vedtagelsesdato for reguleringsplan.

Kjøper, eller den til enhver tid eier av eiendommen, plikter å varsle Selger skriftlig innen 14 dager fra endelig vedtak av reguleringsplan.

Etteroppgjøret forfaller til betaling 30 dager etter at reguleringsplan er endelig vedtatt.

Punkt 13 i denne kontrakten skal tinglyses.

14. SÆRLIGE EBSTEMMELSER

Dersom riveklare byggverk på eiendommen blir aktuell å verne eller begrenser transaksjonen på noen måte, faller denne avtale bort.

15. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Grunnbokutskrifter
2. Takstdokumenter
3. Kart

16. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne Avtale er underlagt norsk rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne Avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Fosen tingrett, som eiendoms-verneting (dvs. der eiendommen ligger).

Selgers rettssubjekt er Staten v/Forsvarsdepartementet, PB 8026, Dep., 0032 Oslo.

17. **UNDERSKRIFT**

Denne kjøpekontrakten er betinget av aksept og retur innen [xx.xx.xxxx].

Kjøpekontrakten er utferdiget i to – 2 – eksemplarer, ett til Kjøper og et til Selger.

Sted/Dato:

Sted/Dato:

[Navn Kjøper 1]

[Navn Selgers representant]

[Stilling]

Org.nr/fnr (9/11 siffer)