

Ørland kommune

Kontrakt for salg av eiendom

Selger: Ørland kommune (heretter kalt «Selger» eller «kommunen»),
Org. Nr. 921 806 027

Kjøper: Nofirpo Holding AS
org.nr. 942 893 477
kjøper av en ideell ½ av eiendommen

og

Lysøysund Fritidsboliger AS
org. nr. 981 053 486
kjøper av en ideell ½ av eiendommen

heretter kalt «Kjøper»

1. Overdragelsen omfatter

Overdragelsen omfatter parsell av eiendommen gnr.71 bnr.86 i Ørland kommune.

Parsellen er ubebygget.

Parsellen er estimert til 1790 kvm. Det vil bli gjennomført fradeling og oppmåling av parsellen så snart som mulig. Dersom parsellen ikke lar seg fradele kan hver av partene heve avtalen.

Den parsell av eiendommen som skal overdras er inntegnet på omforent og signert kartskisse som følger avtalen (bilag 1).

2. Kjøpesum

Kjøpesummen er avtalt til Kr 75 000 – Kroner syttifem tusen.

Kjøpekontrakten er på markedsmessige vilkår der prisfastsettingen ivaretar regelverket knyttet til offentlig støtte, herunder EFTAs overvåkningsorgans retningslinjer om salg av fast eiendom.

Alle omkostninger knyttet til overdragelsen, med unntak av kostnaden til bistand fra advokat/megler, dekkes av Kjøper. Dette omfatter, men er ikke begrenset til de omkostninger som fremgår nedenfor:

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale offentlige avgifter. Disse omkostningene betales uoppfordret til advokat/megler samtidig med oppgjøret.

Omkostningene utgjør:

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kr 75 000,-	kr	1.875	,-
Tinglysingsgebyr skjøte m/grunnboksutskrift	kr	585	,-
Tinglysingsgebyr 1 stk. pantobligasjon	kr	585	,-
Totalt	kr	3.045	,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr med kr 585,- for ytterligere hver pantobligasjon kjøper skal tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kjøper betaler også alle kostnader forbundet med fradeling av tomten, samt eventuell konsesjonssøknad.

3. Tomtens stand – opplysnings- og undersøkelsesplikt

Tomten er besiktiget av kjøper. Kjøper har hatt anledning til å foreta alle de undersøkelser med hensyn til tomtens beskaffenhet og tilstand som anses nødvendig.

Kjøperen er kjent med reguleringsplan med bestemmelser for området.

Kjøper har gjort seg kjent med atkomstforhold samt forhold knyttet til vann og avløp, herunder eventuelle refusjonskrav.

Tomten selges i den stand som den foreligger ved partenes signering av kontrakten. Det vises til avhendingslovens § 3-9. Dersom prisen er fastsatt som fast pris og ikke pr kvadratmeter i kjøpekontrakten, kan det ikke anføres som mangel dersom det angitte antall kvadratmeter ikke er i samsvar eiendommens faktiske utstrekning.

Selger har plikt til å opplyse Kjøper om skjulte eller åpenbare feil og mangler han kjenner til. Selger er ikke kjent med at det foreligger slike mangler.

Kjøper har gjort seg kjent med grunnforholdene. Selger er ikke kjent med eller har grunn til å tro at det er forurensning i grunnen på tomten. Skulle grunnen likevel være forurensset, kan dette ikke anføres som en mangel.

Selger er ikke kjent med at det foreligger offentlige pålegg knyttet til tomten som ikke er utført.

Selger garanterer at tomten vil bli levert fri for pengeheftelser. Pengeheftelser som ikke overtas av kjøper, skal slettes for selgers regning.

4. Opparbeidelse

Ingen

5. Frister for oppstart, krav om tilbakeskjøting, bestemmelser ved videresalg m.v.

Frister

Ønsker kjøper å bygge pir eller lignende tiltak (som ikke innebærer utfylling) så:

- har han ett år fra overtakelsesdato på å legge inn byggesøknad og ett år etter godkjent byggesøknad på å igangsette byggearbeidene
- Dersom søknad om rammetillatelse eller oppstart av bygging/tiltak ikke er iverksatt i samsvar med frister kan kommunen kreve tomten tilbakeskjøtet til den pris kjøper gav.

Ønsker kjøper å foreta en utfylling i fjæra skal han forholde seg til følgende frister:

- Etter godkjent utfyllingssøknad har kjøper ett år på å ferdigstille utfyllingen
- Etter at utfyllingen er ferdigstilt (som definert av byggesaksavdeling) så har kjøper 6 måneder på å legge inn byggesøknad
- Etter godkjent byggesøknad har kjøper ett år på å igangsette byggearbeidene
- Blir fjæra utfylt og ingen utbygging skjer, så kan kommunen kreve tilbakeskjøting til den pris kjøper gav. I tillegg skal kommunen betale verifiserte utfyllingsutgifter.

Dersom søknad om rammetillatelse eller oppstart av bygging/tiltak ikke er iverksatt i samsvar med overnevnte, kan kommunen kreve tomten tilbakeskjøtet.

Tilbakeskjøting til kommunen skjer til den pris Kjøper har gitt for arealet, uten tillegg av renter og andre omkostninger. Kjøper dekker tinglysningskostnader ved slik tilbakeskjøting og kostnaden trekkes fra i oppgjøret.

Etter avtale med Ørland kommune kan frister forlenges hvis Selger finner det formålstjenlig. En slik avtale påvirker ikke kommunens rett til tilbakeskjøting.

Videresalg

Et videresalg av hele eller deler av tomten innen to år fra overtakelsesdato må godkjennes skriftlig av kommunen. En nektelse krever saklig grunnlag.

Forkjøpsrett

Dersom Kjøper ønsker å avhende hele eller deler av tomten – og den del som selges ikke er bebygget - har Selger forkjøpsrett til takst. For forkjøpsretten gjelder lov om løysingsrettar

Tinglysing

Bestemmelsene nevnt her kan tinglyses som heftelse på eiendommen.

6. Rett til anlegg av ledninger m.v..

Uten å betale vederlag eller erstatning har Ørland kommune uhindret rett til følgende på den solgte eiendom:

- a) å fremføre og ha liggende vann-, kloakk-, telefon-, el- og teleledninger og annet som føres i rør
- b) å etablere og ha stående kummer, stolper, lyktestolper og andre innretninger i og på bakken forbindelse med de under pkt. a) nevnte ledninger
- c) å foreta fremtidig ettersyn, vedlikehold, reparasjoner, omlegging og evt. utvidelser av slike anlegg som nevnt i punktene a) og b).
- d) Etter endt arbeid plikter Ørland kommune å bringe eiendommen tilbake til den tidligere stand så langt dette lar seg gjøre ved opprydding, istandsettelse av gjerder, plener og beplantninger m.v.

Bestemmelsene nevnt her kan tinglyses som heftelse på eiendommen.

7. Andre avtalte betingelser

- Adkomstrett fra sjø til naust (71/20) sør for arealet opprettholdes. Det samme gjelder for nausttomt gnr 71 bnr 19.
- Rettigheter for kommunal pumpestasjon og tilhørende anlegg skal ikke fjernes.
- Offentlighetens adgang til, og bruk av (deler av) fjæra skal ikke hindres.

Bestemmelsene nevnt her kan tinglyses som heftelse på eiendommen.

8. Oppgjøret

Advokaten skal forestå gjennomføringen av denne kontrakt. Det innebærer at advokat utferdiger og tinglyser skjøte, registrerer og sletter nødvendige heftelser, oppretter og tinglyser andre dokumenter som har sammenheng med handelen og gjennomfører det økonomiske oppgjøret. Advokaten gis ugjenkallelig fullmakt til å forestå hele oppgjøret.

Klientkonto: 1503 29 89397

Referanse: 53

Advokat: Stefan Helberg

Kjøper må innen overtagelsesdagen sørge for at kjøpesummen og omkostningene er innkommet på meglers/advokats klientkonto. Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dato kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Forsinkelsesrente

Dersom hele eller deler av kjøpesummen inkl. omkostninger ikke er innbetalt i rett tid, kan selger kreve forsinkelsesrente fra kjøper, regnet av hele kjøpesummen, jfr. forsinkelsesrentelovens bestemmelser. Den samme renteberegningen skjer såfremt tilhørende pantedokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert advokat/megler i undertegnet og

bekreftet stand innen oppgjørsdato. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen.

Advokat/megler får fullmakt fra kjøper til å heve innvilget lån som han eventuelt opptar i forbindelse med kjøpet.

Manglende overlevering av eiendommen

Dersom selger pr. overtakelsesdato ikke kan stille eiendommen til kjøpers disposisjon, og kjøper har innbetalt fullt oppgjør, kan kjøper kreve erstatning for direkte tap som skyldes forsinkelsen, regnet frem til overtagelse finner sted.

Tilbakehold av kjøpesummen

Instruks fra kjøper om ev. tilbakehold av deler av kjøpesummen må fremsettes senest samtidig med at kjøper overtar eiendommen, og varsles advokat/megler skriftlig innen 12 timer. Etter dette er kjøpesummen å anse som selgers, og kjøper kan ikke lenger instruere om tilbakehold av kjøpesummen.

Renter av innestående

Advokat/megler har plikt til å utbetale renter opptjent på sin klientkonto som overstiger ½ rettsgebyr jfr. forskrift om eiendomsmegling § 3-4, annet ledd. Overskrider rentebeløpet ½ rettsgebyr, utbetales beløpet i sin helhet til selger.

Dokumenter/Tinglysning/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med denne avtales underskrift, eller så snart tomten er fradelt. Skjøtet skal oppbevares hos advokaten/megleren, som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør pr. overtagelsesdato, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt en sikringsobligasjon til megler som lyder på hele kjøpesummen. Obligasjonen inneholder en urådighetserklæring og tinglyses av megler. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen. All utbetaling til selger skal inntil tinglysing av skjøtet finne sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummen.

Advokat/megler skal kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjør mellom partene pr. overtagelsesdato er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter i forbindelse med handelen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet stand.

Lov om eiendomsmegling

I tillegg til det som er nevnt gjelder de regler og krav som følger av lov om eiendomsmegling og god meglerskikk.

9. Overtagelse

Kjøper kan ikke overta tomten før Kjøper har oppfylt alle sine forpliktelser etter denne kontrakt.

Kjøper overtar eiendommen med tilliggende rettigheter og forpliktelser på overtakelsesdagen kl. 1200. Overtakelsesdag fastsettes ensidig av Selger, som så snart som mulig skriftlig varsler Kjøper om datoen. Er fradeling ikke gjennomført skal overtakelsesdagen ikke være senere enn to uker etter

at fradelingen av parsellen er fullført og tinglyst. Tomten står fra overtagelsestidspunktet for Kjøpers regning og risiko, og Kjøper overtar fra samme tidspunkt tomtens plikter og rettigheter.

Når risikoen for eiendommen er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som Selger ikke svarer for. Se punkt under vedrørende konsesjon.

10. Konsesjon

Ervervet av tomten kan være konsesjonspliktig. For det tilfellet ervervet er konsesjonspliktig skal Kjøper uten ugrunnet opphold sende søknad om konsesjon. Kjøper bærer kostnadene forbundet med konsesjonssøknaden. Selger skal medunderskrive søknaden.

Kjøper skal ikke overta tomten før han har fått konsesjon. Dette innebærer at også overgang av risiko for tomten og overtagelse av inntekter/kostnader knyttet til tomten utsettes inntil konsesjon eventuelt foreligger.

Oppnås ikke konsesjon innen avtalt overtakelsestidspunkt, blir nytt overtagelsestidspunkt 10 dager etter at Kjøper mottar skriftlig meddelelse om at konsesjon er innvilget.

Dersom konsesjon ikke innvilges, kan Selger og Kjøper heve avtalen.

11. Bilag

Bilag 1: Kart som viser tomten

12. Bekreftelse og underskrift

Selger og Kjøper vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne kontrakt. Lov om avhending av fast eiendom kommer til anvendelse på forhold som ikke er regulert i denne kontrakt.

Denne kontrakt er utferdiget i tre likegyldige eksemplarer, ett til hver av partene og ett til advokat/megler.

Brekstad, den

Som selger:

.....
Ørland kommune
Tom Myrvold
Ordfører

Som kjøper:

.....
Nofirpo Holding AS
og
.....
Lysøysund Fritidsboliger AS