

AVTALE SALG AV FESTERETT

Mellom

Sjusjøen tomteutvikling AS org.nr. 916 947 380

Adresse: Postboks 295
2612 Sjusjøen

Telefon: 62 35 51 90

som **Selger** og

Navn: f.nr. xxxxxx xxxxx Eierandel:.....

Navn: f.nr. xxxxxx xxxxx Eierandel:.....

Adresse:

Telefon:

heretter kalt **Kjøper** er i dag slik kjøpekontrakt inngått:

1 FESTERETT TIL TOMT

Selger selger herved til kjøper sin festerett til tomt nr **xxxx** innenfor Reguleringsplanen for Gutubakken Sør.

Eiendom: Gnr. **814** Bnr. **1** Fnr. **xxxx**

Kommune: Ringsaker kommune

Adresse: **Sjusjøen-Brøttum xxxx**

2 KJØPESUM – BETALING

Festeretten selges for en kjøpesum stor kr **xxx.xxx,-** – kroner (beløp i tall).

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale en forholdsmessig andel av det beløp selger har betalt i festeavgift og brukerbetaling til bortfester for inneværende år. Selger har betalt eller

skal betale for 2025 **kr xx.xxx** i festeavgift, og **kr x.xxx** i brukerbetaling. Kjøper betaler en *forholdsmessig andel av dette til selger ut fra gjenværende dager i året på overtakelsestidspunktet.*

Kjøpesummen, omkostninger og forholdsmessig andel av festeavgift og brukerbetaling skal betales kontant innen overtagelsestidspunktet, jf pkt 4 og 8.

3 OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøperen betale tinglysningsgebyr for tinglysning av festekontrakt.

Disse omkostningene betales uoppfordret til megler samtidig med sluttoppgjøret, jmf pkt 2. Skjøtet vil ikke bli sendt til tinglysning før omkostningene er betalt.

Omkostningene utgjør:

Tinglysningsgebyr for festekontrakt	kr 545,-
Gebyr for fradeling, oppmåling og tinglysning av matrikkelbrev	kr 25.052,-
Til sammen	kr 25.597 ,-

I tillegg kommer tinglysningsgebyr på kr 545,- for hver obligasjon kjøperen må la tinglyse på eiendommen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Oppgjørsmeglers honorar og utlegg betales av selger og fratrekkes kjøpesummen ved oppgjørstidspunktet.

4 OPPGJØR

Oppgjøret foretas av advokat Bergsvein Træthaug som oppgjørsmegler.

Advokat Bergsvein Træthaug er kun oppgjørsmegler, og har ikke innhentet eller kontrollert opplysninger nevnt i eiendomsmeglingslovens § 6-7.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt, innbetales til **oppgjørsmeglers konto 1644.32.35136.**

Renter opptjent på klientkonto fram til overtakelse tilfaller kjøper, og renter etter dette tidspunkt tilfaller selger. Rentebeløp på mindre enn ett halvt rettsgebyr utbetales ikke.

Ved kontraktens underskrift, utsteder selger en erklæring/pantedokument med urådighetserklæring pålydende kjøpesummen til fordel for oppgjørsmegler. Oppgjørsmegler skal vederlagsfritt besørge erklæringen/pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er på plass og festekontrakten er tinglyst.

Selger gir oppgjørsmegler ugjenkallelig fullmakt til å disponere over kjøpesummen for å innfri eventuelle pengeheftelser som hviler på eiendommen.

Samtidig med nærværende kontrakts underskrift underskriver kjøper festekontrakt, og returnerer denne til selger. Selger besørger umiddelbart etter mottak av festekontrakten med kjøpers underskrift, at bortfester underskriver på festekontrakt. Festekontrakten skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt kjøpesum og omkostninger.

Dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med oppgjøret, må overleveres oppgjørsmegler i klargjort og undertegnet stand snarest.

Både kjøper/betaler og selger skal uten særskilt anmodning overlevere bekreftet kopi av legitimasjon til oppgjørsmegler. Kopien kan bekreftes av domstoler, politi, kommunale og statlige etater, banker, eiendomsmeglere, revisorer, regnskapsførere eller advokater. For juridisk person, skal den/de som representerer den juridiske personen i henhold til firmaattest, stiftelsesdokument, eller skriftlig fullmakt, sørge for fremleggelse av legitimasjon på samme måte.

Partene er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:

- Alle beløp etter denne avtale er innbetalt fra kjøper og er disponibelt på oppgjørsmeglers konto;
- Festekontrakten er tinglyst;
- Kjøper har overtatt eiendommen/festeretten.
-

5 HEFTELSE

Eiendommen er etablert uten andre heftelser enn de som følger av festekontrakten. Kjøper har fått seg forelagt festekontrakten, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Eiendommen vil bli levert fri for pengeheftelser dersom kjøper i henhold til denne kontrakt ikke skal overta noen av selgers pengeheftelser. Pengeheftelser som ikke skal overtas av kjøper, skal slettes for selgers regning. Det gjøres oppmerksom på at det kan ta noe tid før eventuelle panterettsdokument faktisk er slettet fra eiendommen.

Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette oppgjørsmegler og kjøperen dersom det skulle oppstå forhold som medfører at det blir tinglyst heftelser matrikkelenheten innen tinglysing av festekontrakten skal finne sted.

Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen. Selger betaler således festeavgift og brukerbetaling for inneværende år. Kjøper refunderer en forholdsmessig andel av dette ved oppgjøret jfr. punkt 2.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, eventuelle lån som måtte fremgå av grunnboks utskrift og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta samt ovennevnte avgifter mv. vedrørende eiendommen.

6 TILSTAND

Festeretten gjelder ubebygd tomt på skogsgrunn. Festeretten overdras slik som eiendommen er ved visning, og har kun mangel om tomten skulle vise seg å være i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med ut fra avtalen og øvrige forhold, jf. avhendingslovens § 3-9.

6.1 Tilstand – selgers ansvar for etablering av nødvendig infrastruktur slik at tomten er byggeklar ved kjøpers overtakelse.

Før overtakelsen av festeretten skal selger sørge for følgende:

Infrastrukturen i tomtefeltet skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen utenfor tomtegrensene, slik at tomten er byggeklar.

Dette innebærer følgende:

- Det etableres vann og avløp i kum i vegen utenfor tomta.
- Det er lagt til rette for tilkobling til elektrisitet i vegkanten utenfor tomta
- Det er lagt til rette for tilkobling til bredbånd i vegkanten utenfor tomta
- Hovedveg med grøft skal være ført frem til der planlagt stikkveg inn til tomten skal ta av. (Stikkvegen inn til tomten er kjøpers ansvar)

Det foretas ingen klargjøring av selve tomten, fester overtar denne «på lyng»

7 KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Kjøper har hatt anledning til å foreta alle de undersøkelser med hensyn til tomtens beskaffenhet og tilstand som han har funnet nødvendig. Har kjøper, før avtale ble inngått, undersøkt tomten eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger om å foreta en undersøkelse, kan kjøper heller ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde ha blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro.

Kjøper er gjort kjent med de gjeldende reguleringsbestemmelser og anmodes om selv å ta kontakt med kommunen dersom det er noe som er uklart.

8 OVERTAKELSE OG FORFALL FOR BETALING

Festeretten overtas av kjøper 14 dager etter at selger eller megler har sendt kjøper skriftlig underretning om at de tiltak som nevnt i pkt. 6.1 er gjennomført og på vilkår av at kjøper har betalt kjøpesum og omkostninger mv. jfr. pkt. 2. Underretningen skal i tillegg inneholde en angivelse av det total beløp som kjøper skal betale til meglers klientkonto.

Kjøpesum, andel festeavgift og brukerbetaling, samt omkostninger jfr. pkt. 2 og 3, må være innkommet meglers klientkonto senest på dato for overtagelse.

9 MISLIGHOLD OG REKLAMASJON

Dersom en av partene mener det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine 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. avhendingslovens §§ 4–19 og 5–7.

10 HEVINGSKLAUSUL

Dersom noe beløp ikke er innbetalt innen 1 måned etter det tidspunkt som er bestemt i denne kontrakt, foreligger vesentlig mislighold som gir selger rett til å heve kontrakten. I så fall har selger rett til å selge festeretten for kjøpers regning og risiko, og ta dekning av midler som kjøper måtte ha innbetalt for utlegg som selger måtte bære eller vil bli påført.

11 BILAG/DIVERSE OPPLYSNINGER

Kjøper er gjort kjent med kjøper vil måtte betale ulike tilknytningsgebyr til andre ved bebyggelse av tomten. Dette gjelder særskilt.

- Tilknytingsavgift til kommunen for vann og avløp
- Tilknytingsavgift til nettleverandør for strøm, (Elvia AS)
- Tilknytingsavgift til nettleverandør for bredbånd (Eidsiva Bredbånd)

Kjøper har fått seg forelagt og gjort seg kjent med følgende dokumenter:

- Festekontrakt som opprettes direkte mellom grunneier og kjøper ved overdragelse av festerett

Denne kjøpekontrakt er utstedt i tre originaleksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt, og ett beror hos megler.

For Selger

For Kjøper

Sjusjøen

Sted/dato

Sjusjøen tomteutvikling AS
