

KJØPEKONTRAKT

ubebygd tomt

Mellom: **Brøttum Almenning**, org.nr.: 956 278 295

Adresse: Postboks 295
2612 Sjusjøen

Telefon: 62 35 51 90

heretter kalt **Selger**, og

Navn: [.....], fnr./ org nr. [.....]

Navn: [.....], fnr./ org nr. [.....]

Adresse: [... ..]

Telefon: [.....]

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

1. SALGSOBJEKT / KJØPESUM

Selger overdrar til kjøper hyttetomt nr [.....] i Birkebeinerbakken Panorama **bilag 1**, heretter kalt **Eiendommen**, på de vilkår som følger av nærværende avtale og avtale om vilkår for kjøpet, **bilag 2**.

Eiendommen er så langt ikke fradelt og selger vil begjære fradeling gjennomført så umiddelbart etter inngåelse av nærværende kontrakt.

Kjøpesummen er avtalt til kr [.....], heretter kalt kjøpesummen. I tillegg plikter Kjøper å betale årlig serviceavgift til Brøttum Almenning i henhold til pkt 12 og egen avtale om vilkår for kjøp av tomt inngått i dag, bilag 2.

Serviceavgiften er p.t. kr 3.000,- årlig.

2. OMKOSTNINGER

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale følgende omkostninger til advokat Jo Are Aamodt Brænden, heretter kalt oppgjørsmegler, samtidig med sluttoppgjøret, jf. pkt. 1 og pkt. 4.

Omkostningene er stipulert til:

▪ Dokumentavgift på skjøte til Staten, 2,5 %	Kr	[.....]
▪ Tinglysingsgebyr til Staten	Kr	525,-
▪ Gebyr for fradeling, oppmåling og tinglysing av matrikkelbrev	Kr	[.....]
Samlet	Kr	[.....]

I tillegg kommer tinglysningsgebyr på kr 525 og attestgebyr kr 202 for hver obligasjon. Kjøperen ytterligere må la tinglyse på Eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Hvis Eiendommen bebygges og bygget tas i bruk før overskjøting finner sted, kan Kjøper ved tinglysning av skjøtet måtte betale dokumentavgift av tomtens og bebyggelsens verdi. Hvis kjøper velger å bebygge Eiendommen og ta bygningen i bruk før overskjøting må kjøper dekke den økningen i dokumentavgift dette medfører.

Tilkoblingsavgift for vann og avløp og tilknytningsavgift for strøm og bredbånd faktureres Kjøper direkte fra henholdsvis Ringsaker kommune, Eidsiva Energi AS og Eidsiva Bredbånd AS.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Oppgjørsansvarligs provisjon og utlegg betales av Selger.

3. FORFALLSTISPUNKT

Kjøpesummen og samtlige omkostninger nevnt over i pkt. 1 og 2 gjøres opp kontant, og forfaller i sin helhet til betaling 14 dager etter kontraktens signering.

Hvis tomten ikke er opprettet med eget gnr. og bnr. ved avtalen inngåelse forfaller kjøpesummen og samtlige omkostninger 14 dager etter at kjøper har mottatt melding fra selger eller oppgjørsansvarlig om at fradeling er gjennomført.

Betaling anses skjedd når kjøpesum med omkostninger er kommet inn på oppgjørsmeglers klientkonto.

Selger utsteder skjøte på Eiendommen og overleverer dette til den oppgjørsansvarlige, umiddelbart etter inngåelse av nærværende kontrakt eller så snart tomten er fradelt med eget gnr. og bnr.

4. OPPGJØR

Oppgjøret foretas av advokat Jo Are Aamodt Brænden som oppgjørsmegler. Advokat Jo Are Aamodt Brænden 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. Betaling anses ikke for å ha skjedd før pengene er godskrevet meglers konto.

Det opplyses for ordens skyld om at Advokatfirmaet Thallaug ANS og advokat Jo Are Aamodt Brænden yter advokat bistand til Brøttum Almenning i andre sammenhenger.

Dersom Kjøpesum og omkostninger nevnt over i pkt. 1 og 2 helt eller delvis ikke blir betalt ved forfall som følge av forsinket oppgjør fra Kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, aksepterer Kjøperen å dekke tapet. Partene er enige om at erstatning for slik forsinket innbetaling beregnes etter den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen med samtlige omkostninger fra forfall inntil betaling av Kjøpesum og omkostninger finner sted. Ved delbetaling vil Selger bli godskrevet renter opptjent på meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen.

Selger har rett til å heve kontrakten og dekke sitt tap av innbetalt kontantbeløp dersom Kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt. Forsinket betaling med mer enn 14 dager anses som vesentlig mislighold.

5. HEFTELSER

Selger garanterer at Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eventuelle pengeheftelser skal slettes for Selgers regning før overdragelse til Kjøper.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- eller utleggsforretninger. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette oppgjørsansvarlig dersom slik forretning blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter Selger seg til å betale avgifter mv. som vedrører Eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelse.

Selger gir herved Advokatfirmaet Thallaug ANS v/ advokat Jo Are Aamodt Brænden ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

Det påhviler hoved bøllet en rekke heftelser knyttet til leieavtaler, festeavtaler og andre servitutter som ikke har betydning for Eiendommen. Disse overføres ikke til grunnboksbladet for fradelte tomter, og fremkommer bare ved henvisning til heftelser på hoved bøllet forut for fradeling. Kjøper er ved dette gjort kjent med disse heftelsene og aksepterer forholdet.

Kjøper er kjent med og aksepterer at det er beiterett i området og på Eiendommen. Kjøper plikter å ta tilbørlig hensyn til beitende dyr både i tomtfeltet og i omkringliggende områder.

De vilkår som fremkommer av avtale om vilkår for kjøp, bilag 2, og som skal tinglyses som heftelse på eiendommen, inntas i skjøtet / som vedlegg til skjøtet og tinglyses samtidig med dette og skal ha 1. prioritet.

6. TINGLYSING / SIKKERHET

Skjøtet i undertegnet stand oppbevares hos oppgjørsansvarlig som foretar tinglysing så snart Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger iht. pkt 1 og 2 over.

All tinglysning av dokumenter på Eiendommen foretas av Advokatfirmaet Thallaug ANS. Dokumenter som skal tinglyses, må uten ugrunnet opphold overleveres oppgjørsansvarlig i undertegnet stand.

Oppgjørsansvarlig kan kreve at Selger utsteder en sikringsobligasjon til megler som lyder på hele Kjøpesummen. Obligasjonen skal også inneholde en urådighetserklæring. Obligasjonen tinglyses av oppgjørsansvarlig for Selgers regning. Obligasjonen tjener til sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av Kjøpesummen, og all utbetaling til Selger skal inntil tinglysing av skjøtet finner sted ha sikkerhet innenfor Kjøpesummens ramme. Oppgjørsansvarlig skal vederlagsfritt kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

7. EIENDOMMEN

Eiendommen overtas i den stand den var ved besiktigelsen, som råtomt. Det vil si at Eiendommen ikke er opparbeidet. Kjøper har satt seg inn i tomtens grenser slik disse fremkommer av matrikelbrev / tomtedelingsplan.

For tomt som er fradelt ved avtalens inngåelse følger som **bilag 1**, matrikelbrev, for ikke fradelte tomter, følger som **bilag 1** tomtedelingsplan. Kjøper er inneforstått med at det ved fradeling vil kunne skje mindre endringer av tomtens grenser og størrelse, i forhold til hva som fremkommer av tomtedelingsplanen.

Kjøper er oppfordret til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplan, som gjelder på avtaletidspunktet. Reguleringsplan med kart og reguleringsbestemmelser er offentlig tilgjengelig via Ringsaker kommunes nettsider.

Det presiseres at reguleringsplanen er gjenstand for fortløpende revisjon og endring. Videre presiseres at vedlagt kart ikke gir en nøyaktig og fullstendig situasjonsbeskrivelse av området, herunder plassering og omfang av øvrig bebyggelses

Ledningsnett for el-kabler og bredbånd er eller vil bli ført frem til nærmeste kum/tilknytningspunkt i veg.

Tilknytningsavgift fra el-nett, bredbånd mv. inngår ikke i kjøpesummen, og Kjøper betaler selv tilknytningsavgiften. Kjøper får opplyst tilknytningsavgiften ved å henvende seg til Eidsiva Energi AS / Eidsiva Bredbånd AS.

Ledningsnett for vann og avløp er ført inn i området. Videreføring av vann og avløp fra nærmeste kum/tilknytningspunkt er Kjøpers eget ansvar og Kjøper bærer selv kostnadene og har ansvaret for denne ledningen. Tilknytningsavgift til vann og avløp inngår ikke i kjøpesummen. Kjøper må betale tilknytningsavgift til Ringsaker kommune for tilknytning til offentlig vann og avløpsanlegg, etter kommunens satser.

8. EIENDOMMENS TILSTAND

Eiendommen selges og overtas i den stand den var ved besiktigelsen. Det vil derfor kun forligge mangel hvis vilkårene i avhendingsloven § 3-9, jfr § 3-7 og 3-8 er oppfylt.

9. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas automatisk av kjøper når kjøper har betalt kjøpesum og omkostninger jf. pkt 3, og for øvrig oppfylt alle sine forpliktelser etter avtalen.

Risikoen går over på Kjøper når han har overtatt Eiendommen. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid og årsaken ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt bruken.

Kjøper svarer fra overtakelsesdagen for alle Eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. 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 en hendelse som Selger ikke svarer for.

10. REGULERINGSPLAN/UTNYTTELSESGRAD MV.

Eiendommen ligger i et område som er regulert til fritidsbebyggelse/hyttetomter.

Reguleringsbestemmelsene som gjelder på avtaletidspunktet er en del av avtalen mellom partene og Kjøper er privatrettslig forpliktet overfor Selger til å følge disse reguleringsbestemmelsene. Dersom reguleringsplanen blir endret plikter Kjøper å innhente Selgers samtykke for å foreta endringer i forhold til i samsvar med den nye reguleringsplan.

Kjøper frasier seg retten til å komme med naboinnsigelser i forhold til videre utbygging i området.

Kjøper er videre kjent med og aksepterer at selger kan fremme endringer og revisjon av reguleringsplanen, herunder til flere hyttetomter og/eller til leilighetsbebyggelse, og kjøper vil ikke motsette seg dette dersom endringene ikke har vesentlig betydning for hans tomt. Dette gjelder også utbygging i det som i reguleringsplanen er avsatt til slalåm- og løypetraseer og friområder.

11. PLIKTIG AVTALE OM VILKÅR FOR KJØP – BRØTTUM ALMENNING

Kjøper plikter samtidig med signering av denne kjøpekontrakt å signere avtale om vilkår ved kjøpe av tomt i Brøttum Almenning (bilag 2). Avtalen er å anse som en del av denne kjøpekontrakts bestemmelser. Kjøper har satt seg inn i avtalen og aksepterer vilkårene som en del av kjøpekontrakten.

12. BYGGEPLIKT / BYGGESTART

Kjøper forplikter seg til å bebygge Eiendommen innen 3 år.

Dersom byggearbeider ikke er igangsatt innen disse frister, kan Brøttum Almenning kreve å få Eiendommen tilbakeført.

Hvis Eiendommen kreves tilbakeført til Brøttum Almenning, forplikter Kjøper seg til å utstede skjøte på Eiendommen til Brøttum Almenning, eller den person / selskap Brøttum Almenning ber skjøtet utstedt til, mot betaling av Kjøpesum iht. pkt. 1 i kjøpekontrakten. Innbetalt dokumentavgift, gebyrer nevnt under pkt. 2 i kjøpekontrakten refunderes ikke. Omkostninger til megler/advokat i forbindelse med tilbakeskjøtingen, herunder dokumentavgift og tinglysningsgebyr dekkes av Kjøper og gjøres opp gjennom et fradrag i det beløp Brøttum Almenning skal tilbakebetale Kjøperen.

Bestemmelser i denne klausul blir tinglyst på skjøtet.

13. SPESIELLE VILKÅR/FORBEHOLD

Kjøper respekterer de ulemper og tiltak på egen Eiendom som er nødvendig som ledd i utbyggingen av feltet.

Kjøper er ansvarlig for å få tomten byggeklar.

Kjøper plikter å bevare den naturlige vegetasjon på tomta slik at den beholder sitt naturpreg. Lyng som må fjernes fra tomta i forbindelse med bygging, eller av andre grunner, skal legges tilbake.

Bygningene skal plasseres på tomta slik at de tilpasses eksisterende terreng og landskap.

Brøttum Almenning har rett til å bestemme hyttas plassering på tomta og kotehøyden på topp ringmur. Kjøper plikter å innkalle Brøttum Almenning til befaring for å delta i utstikking av hyttas plassering på tomta, og bestemme kotehøyden på topp ringmur.

Dersom det benyttes en annen graveentreprenør enn den som benyttes av Brøttum Almenning til enhver tid så er Kjøper ansvarlig for at entreprenøren kontakter Brøttum Almenning før graving tar til. Brøttum Almenning har rett til å bestemme hvor overskuddsmasse skal deponeres, og hvordan tomta skal istandsettes etter graving er fullført jf. forrige avsnitt.

Friområder innenfor og utenfor feltet eies av Brøttum Almenning og Eiendommen får ingen særskilte rettigheter til friområdet.

Kjøper opplyses om at det er inngått utbyggingsavtale om utbygging av nytt vann- og avløpsanlegg mellom Sjusjøen og Moelv, samt gang- og sykkelveg på Sjusjøen og i Mesnali mellom Ringsaker kommune og Ringsaker Almenning, Pihl AS, Brøttum Almenning og Nes Almenning av 24.11.2010. Det informeres om at avtalen innebærer at Brøttum Almenning må betale et særskilt tilknytningsvederlag på kr. 310 000 pr. tomt som selges. Denne tilknytningsavgiften har ikke betydning for den ordinære tilknytningsavgiften til kommunen. Slik avgift plikter Kjøper å betale til kommunen i tillegg til kjøpesummen, jf. pkt 2 i avtalen.

14.BILAG

Kjøperen har fått seg forelagt og gjort seg kjent med følgende dokumenter, som anses som en del av kontrakten mellom partene:

- Bilag1: Tomtedelingskart /Matrikkelbrev som viser tomten
Bilag 2: Avtale om vilkår for kjøp.

* * *

Denne kontrakt er utferdiget i fire likelydende originaleksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar, og to beror hos oppgjørsansvarlig.

Sjusjøen.....

(Sted og dato).....

Selger
Brøttum Almenning

Kjøper

.....
Jan Tore Hemma

.....

.....
Anne Jorunn Granlund

.....