KJØPEKONTRAKT FAST EIENDOM UTEN BRUK AV MEGLER

Følgende kjøpekontrakt er i dag inngått

mellom «selger»

Navn:	Sortland kommune
	Org.nr. 847 737 492
Besøksadresse:	Vesterålsgata 57
	8400 Sortland
Postadresse:	Postboks 117
	8401 Sortland

og «kjøper»

Navn:	_____
	_____
Besøksadresse:	_____
	_____
Postadresse:	_____
	_____

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

1. SALGSOBJEKT

Selger er eier av gnr. 15, bnr. 879 i Sortland kommune (heretter «eiendommen»). Kjøper skal erverve en parsell på ca. ____ kvm fra eiendommen (heretter «salgsarealet»). Arealet er markert med gult på vedlagte oversiktskart (Vedlegg 1).

Salgsarealet, med tilhørende rettigheter og forpliktelser, skal overdras til kjøper på de vilkår som fremgår av denne kontrakt.

2. FORMÅL OG BAKGRUNN FOR DENNE KONTRAKT

Kjøper er eier av gnr. ___, bnr. ____ i Sortland kommune, som grenser til salgsarealet. Formålet med denne kontrakt er dermed å sikre kjøper mer areal til utvidelse av eksisterende virksomhet på hans eiendom.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for salgsarealet er NOK 382,- per m^2 (heretter «kjøpesummen»). Før endelig oppmåling er anslått pris NOK _____,-.

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale alle overdragelsesomkostninger, herunder dokumentavgift og tinglysingsgebyr ved utstedelse av skjøte, eventuelt konsesjonsgebyr, eventuelle kostnader i forbindelse med fradeling og oppmåling, m.m. Avregning av omkostningene skjer når samtlige omkostninger er påløpt.

4. OVERTAKELSE, RISIKOOVERGANG OG OPPGJØR

Oppgjør etter denne kontrakt foretas direkte mellom kjøper og selger.

Eiendommen skal overtas av Kjøper senest 30 dager etter at matrikkelbrev er utstedt (heretter «overtakelse»). Selger plikter å gi kjøper skriftlig melding som angir tidspunktet for overtakelse så snart delingen er gjennomført og salgsarealet har blitt opprettet som en ny eiendom i matrikkelen. Varslet skal også inneholde angivelse av kjøpesummen for salgsarealet basert på arealet angitt i matrikkelbrevet, samt eventuelle omkostninger som selger har dekket på kjøpers vegne.

Kl. 12.00 på dagen for overtakelse overtar kjøper risikoen for salgsarealet. Fra overtakelse svarer kjøper for alle salgsarealets utgifter og oppebærer alle inntekter fra eiendommen.

Kjøper har ikke rett til å ta salgsarealet i besittelse før fullt oppgjør, herunder hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, er registrert på selgers konto _____ (heretter «oppgjørskontoen»). Kjøper bærer risikoen for finansinstitusjoners betalingsmåte/forsinkelse i forbindelse med innbetalingen til oppgjørskontoen.

For den del av kjøpesummen og omkostninger som ikke er betalt til oppgjørskontoen innen overtakelse svarer kjøper lovens forsinkelsesrente, for tiden 9,5% p.a. til selger. Med mindre annet er skriftlig avtalt mellom partene, gir plikten til å betale forsinkelsesrente ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er fastsatt i denne avtalen.

Dersom selger ved overtakelse ikke kan stille salgsarealet til disposisjon og kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter denne avtalen, svarer selger lovens forsinkelsesrente til kjøper fra overtakelse og frem til overtakelse faktisk finner sted.

5. DOKUMENTER OG TINGLYSING

Selger utsteder korrekt utfylt og signert skjøte til kjøper straks matrikkelbrev er utstedt. Skjøtet skal oppbevares hos selger, og overlevers til kjøper ved overtakelse.

6. EIENDOMMENS TILSTAND, HEFTELSER M.M.

Eiendommen selges som den er, jf. avhendingsloven § 3-9, og overdras fri for pengeheftelser.

Kjøper er kjent med, og overtar eventuelle andre heftelser som hviler på eiendommen/arealet uten fradrag i kjøpesummen. Kjøper har fått seg forelagt grunnboksutskrift hvor det fremgår

hvilke heftelser som er tinglyst på eiendommen/arealet, jf. vedlegg 2.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til ved signering av denne kontrakt. Kjøper er oppfordret til å undersøke salgsarealet og forhold knyttet til det, både selv og ved bruk av dertil egnende fagpersoner. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde oppdaget ved slik undersøkelse.

7. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom salgsarealet har mangel eller selger ikke overleverer arealet til avtalt tid, kan kjøper på de vilkår som følger av avhendigslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, avvise salgsarealet, heve kontrakten og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

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

Dersom en av partene mener at det foreligger 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.

8. SÆRLIGE BESTEMMELSER

8.1 Byggeplikt og tilbakekjøpsrett

Kjøper har en frist på to år etter overtakelse til å igangsette utbygging på salgsarealet. Kjøper har igangsatt utbyggingen dersom Kjøper har startet med faktisk arbeid på salgsarealet. Dersom utbyggingen ikke er igangsatt innen to år etter overtakelse, har selger rett til å kjøpe tilbake salgsarealet for et beløp tilsvarende kjøpesummen. Prisen justeres i henhold til endring i SSBs konsumprisindeks fra tidspunktet for inngåelse av denne kontrakt. Selger må sende kjøper skriftlig melding om at tilbakekjøpsretten utøves innen tre måneder etter at kjøpers utbyggingsfrist utløp. Dersom selger ikke har sendt slik melding innen tre måneder, bortfaller selgers tilbakekjøpsrett.

Kostnader som kjøper har pådratt etter overtakelse, skal ikke inngå i kjøpesummen ved et eventuelt tilbakekjøp. Tilbakekjøpsretten skal tinglyses på den nye eiendommen og inntas i skjøtet. Eventuelle merkostnader forbundet med dette dekkes av selger.

9. TVISTELØSNING

Partene er enig om at eventuelle tvister skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvister mellom partene i tilknytning til denne kjøpekontrakt avgjøres for de ordinære domstoler med Vesterålen tingrett som eksklusivt verneting.

10. MEDDELELSER

Envher meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For selger: Sortland kommune v/Eiendomsforvalter,
Postboks 117, 8401 Sortland
postmottak@sortland.kommune.no mrk. «Til eiendomsforvalter».

For kjøper _____
_____

11. VEDLEGG

1. Salgsarealet
2. Grunnboksutskrift av ____

12. UNDERSKRIFTER

Denne avtalen er underskrevet i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

For Sortland kommune	For _____
_____	_____
Dato	Dato
_____	_____
Randi Gregersen Kommunedirektør, Sortland kommune	NAVN TITTEL