

Kjøper eks

AVTALE

mellom

LINDÅS TOMTESELSKAP AS
heretter også kalt Selger
org.nr. 936 838 677

og

BYGGMESTER MARKHUS AS
heretter kalt Utbygger
org.nr. 937 973 772

BAKGRUNN

Lindås Tomteselskap AS har innbudt til konkurranse med sikte på salg av tomteareal. I fortsettelsen betegnes salgsobjektet, gnr. 137 bnr. 779 i Hordasmibakken i Lindås kommune, for Eiendommen.

Etter gjennomført konkurranse er det i dag inngått følgende avtale:

1. AVTALENS OMFANG

Avtalen gjelder overdragelse av Eiendommen med plikt for Utbygger til utbygging, markedsføring og salg av 20 boenheter på Eiendommen. Boligene skal selges til priser og på vilkår som fremgår av dokumentene i denne avtale.

Følgende dokumenter inngår i avtalen:

- Dette kontraktdokumentet med vedlegg.
- Oppdragsgivers konkurransegrunnlag med vedlegg.
- Konkurransetilbud fra Byggmester Markhus AS med vedlegg, herunder prisliste.

Ved eventuell motstrid går nærværende dokument og konkurransegrunnlaget med vedlegg foran tilbudet, med mindre avvik eller forbehold fremgår klart og utvetydig av tilbudet.

2. KJØPESUM

Utbygger overtar Eiendommen for en kjøpesum på **NOK 4.000.000**.

I tillegg til kjøpesummen er Utbygger ansvarlig for tinglygingsgebyr og dokumentavgift knyttet til overskjøting, samt gebyrer knyttet til pantobligasjon, konsesjonsbehandling, kommunale tilknytningsavgifter mv.

Kjøpesum inkl. omkostninger forfaller til betaling **11.04.2016** iht. avtalens pkt. 3. Ved betalingsforsinkelse fra Utbyggers side, svares rente etter forsinkelsesrenteloven.

Meglerprovisjonen skal betales av Selger.

3. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av

Ryger Advokatfirma AS
v/ adv. Paul Aakre
Postboks 719, Sentrum
4003 Stavanger
Telefon 51 91 75 00 Telefaks 51 91 75 01
e-post: paul.aakre@ryger.no

(heretter kalt «Megler»)

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 9686.10.47471 som er rentebærende. Kjøper er innforstått med at megler ikke vil sende skjøte for tinglysning før kjøpesummen og omkostningene er innbetalt i sin helhet.

Oppgjør overfor Selger skal skje omgående når kjøpesum med omkostninger er innbetalt til megler og skjøtet er tinglyst.

Oppgjøret skal gjennomføres som følger:

Selger utsteder skjøte til Utbygger samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos Megler, som foretar tinglysning når Utbygger har innbetalt kjøpesummen og omkostninger.

Ved kontraktens underskrift utsteder Selger en sikringsobligasjon til Megler som lyder på hele kjøpesummen. Obligasjonen skal også inneholde en urådighetserklæring. Obligasjonen tinglyses av Megler for Selgers regning straks kontrakten er undertegnet. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen, og all utbetaling til Selger skal inntil tinglysing av skjøtet finner sted ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme. Megler skal kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når skjøtet er godtatt til tinglysing.

Så snart Megler har mottatt tinglyst heftefritt skjøte, skal dette videresendes til Utbygger. Den dag skjøtet oversendes til Utbygger er Megler berettiget til å frigi kjøpesummen til Selger.

Utbygger overtar Eiendommen med alle rettigheter og plikter når oppgjøret er foretatt og skjøtet er tinglyst.

4. EIENDOMMENS TILSTAND M. V.

4.1 Eiendommens beskaffenhet mv.

Eiendommen selges som råtomt.

Utbygger skal prosjektere, opparbeide og bekoste alt av infrastruktur frem til Eiendommen og på Eiendommen. Alle kostnader med Eiendommen og opparbeidelse og tilkobling av infrastruktur, påhviler Utbygger.

Det ligger privat spillvannsledning fra gnr. 137/46 over Eiendommen. Ledningen må flyttes.

Selger fraskriver seg ethvert ansvar for grunnens beskaffenhet. Utbygger har risiko for eventuelle jordgasser (radon) og må selv avgjøre om en vil utføre tiltak i grunn mot evt. gasser.

Utbygger har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen datert 06.05.2015 og tomtetakst datert 21.11.2014, og har gjort seg kjent med innholdet av dette. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

4.2 Mangelskrav

Eiendommen selges "som den / det er", jf. avhendingslovens § 3-9. Risikoen for eventuelle skjulte feil eller mangler (avhendingsloven § 3-9 siste punktum) ligger etter dette på Utbygger.

Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer gir ikke Utbygger grunnlag for mangelskrav.

Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i avhendingslovens § 5-3 (4).

Forutsatt at Utbygger er berettiget til erstatning fra Selger, skal Selger under ingen omstendighet være ansvarlig for indirekte tap (slik dette er definert i bl.a. avhendingsloven § 7-1).

4.3 Kjøpers undersøkelser

Utbygger har før undertegning av denne avtale selv avklart alle forhold og forutsetninger for kjøp.

Utbygger har satt seg grundig inn i Eiendommens status med hensyn til reguleringsplan med bestemmelser, utbyggingsavtalen, behov for opparbeidelse og tilpasning av teknisk infrastruktur, kravspesifikasjoner, mv.

Utbygger kan ikke fremme krav på grunnlag av forhold som Utbygger eller Utbyggers rådgivere kjente eller burde kjenne til på bakgrunn av forhold opplyst i avtalen med vedlegg eller den informasjon som er gjort tilgjengelig for Utbygger, eller som Utbygger og Utbyggers rådgivere kjente eller burde kjenne til basert på annen skriftlig dokumentasjon / informasjon mottatt fra Selger eller Selgers representant, eller som ligger offentlig tilgjengelig eller som kan fås ved henvendelse til Lindås kommune.

4.4 Reklamasjon

Utbygger må reklamere innen rimelig tid fra det tidspunkt Utbygger oppdager eller burde oppdaget feil eller mangel ved Eiendommen, og må uansett reklamere senest innen 1 (ett) år fra overtakelsestidspunktet. Ellers er kravet tapt.

5. ØVRIGE BESTEMMELSER

5.1 Frist for salgsstart og overtakelsesforretning

Utbygger skal markedsføre og selge 20 prosjekterte boliger under oppføring innen det er gått 12 måneder, regnet fra kontraktsignering av herværende avtale. Ved forsinkelse skal Utbygger betale kr. 2.000,- per dag i dagmulkt til Lindås Tomteselskap AS, om ikke forsinkelsen skyldes forhold på Lindås Tomteselskap AS side.

Utbygger skal ha boligene klar til overtakelse innen det er gått 30 måneder regnet fra kontraktinngåelse av herværende avtale. Mellom Utbygger og huskjøper kan partene avtale at boligen skal overtas tidligere.

5.2 Frist for oppstart

Dersom reell utbygning og grunnarbeid ikke er igangsatt innen 12 måneder regnet fra kontraktsignering av herværende avtale, har Lindås Tomteselskap AS rett, men ingen plikt, til å kansellere avtalen.

Utbygger får ved kansellering tilbakebetalt innbetalt del av kjøpesummen, uten tillegg for renter, og med fradrag for tinglysningsutgifter (dokumentavgift og tinglysningsgebyr) og meglerhonorar. For øvrig kan partene ikke fremme krav mot hverandre som følge av kanselleringen.

5.3 Markedsføring og salg

Utbygger skal markedsføre og selge boligene. Egen prosedyre datert 20.05.2015 skal benyttes.

Lindås kommune har rett og plikt til å utpeke huskjøpere for 14 boliger. Valg av bolig foretas etter at prosjektet og priser for boligene er fastsatt av Utbygger, men før boligene legges ut for salg. Utbygger markedsfører og selger de resterende 6 boligene.

Boligprisene skal omfatte alle forhold, kostnader og avgifter som er nødvendige for levering av komplett nøkkelferdig bolig.

Huskjøper utpekt av Lindås kommune, som er en fysisk person, har ikke rett til å videreselge kontraktsposisjonen eller boligen før huskjøper har bodd fast i boligen i mer enn 3 år.

Lindås Tomteselskap AS kan kreve skjøtet fremlagt for kontroll, før det forelegges huskjøper og sendes til tinglysning.

Mellom Utbygger og huskjøper skal det inngås kontrakt om levering av bolig. Det gjelder alle 20 boligene. Kontrakten skal bygge på byggblankett 3427:2011. Utbygger er forpliktet til å etterleve vilkår og forutsetninger presentert gjennom konkurransegrunnlaget. Kontraktsforholdet mellom Utbygger og huskjøper og eventuelle krav som har sitt utspring fra dette, er Lindås Tomteselskap AS og Lindås kommune uvedkommende.

5.4 Boligene

Utbygger skal føre opp boligene og omkringliggende arealer på Eiendommen og infrastruktur frem til Eiendommen, i henhold til tegninger og beskrivelser i konkurransetilbudet med tillegg, jmfør pkt. 1, med den presisering at utbygger plikter å oppfylle gjeldende dagslys krav i TEK 10 med 2 % gjennomsnittlig dagslys i rom for varig opphold, jf. NBI 421.626.

Boligene leveres i solide materialer og en utførelse som sikrer god, håndverksmessig kvalitet.

Utbygger skal organisere boenhetene som et boligsameie iht. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). Utbygger organiserer og innkaller til det første sameiermøtet og valg av styremedlemmer.

Utbygger forplikter seg til at de kommende vedtektene i boligsameiet sikrer gjennomføringen av herværende avtale. Lindås Tomteselskap AS og Lindås kommune skal uten begrensninger kunne erverve, eie, selge og drive utleie av 14 boligseksjoner. Vedtektene kan for eksempel ikke (men ikke uttømmende angitt) innføre krav om styregodkjennelse, begrense hvor mange seksjoner som kan eies av samme juridiske person, sette vilkår for å erverve/ eie/ leie seksjoner eller oppstille andre rådighetsbegrensninger i boligsameiet.

5.5 VA-rammetillatelse og byggetillatelse

Lindås kommune har gitt VA- rammetillatelse datert 18.11.2014. Planene og prosjekteringsmaterialet er utarbeidet av Multiconsult AS. Nevnte materiale stilles til disposisjon, og tilsendes på skriftlig oppfordring fra Utbygger. Utbygger overtar risikoen for løsninger og annen prosjektering som er utarbeidet av Multiconsult AS/ Selger før signering av kontrakten. Utbygger overtar risikoen for at materialet er tilstrekkelig komplett, bl.a. hva gjelder som grunnlag for herværende kontrakt og for sin etterfølgende bygging. Om nødvendig må Utbygger komplettere eller justere materialet og innhente nødvendig godkjennelse av dette.

Utbygger overtar Selgers eventuelle krav mot Multiconsult AS.

Utbygger er ansvarlig for innhenting av byggetillatelse for utføring av tomtarbeid og boligbygging med videre.

Utbygger skal søke om grunnlån i Husbanken og skal oppfylle Husbankens betingelser / krav for grunnlån.

5.6 Utbyggingsavtalen

Det er inngått utbyggingsavtale mellom Selger og Lindås kommune. Selger overdrar sine retter og plikter etter utbyggingsavtalen til Utbygger. Det er vilkår for overdragelse av utbyggingsavtalen at kommunen mottar skriftlig stadfestelse om at Lindås Tomteselskap AS går ut av avtalen og at Utbygger skriftlig aksepterer utbyggingsavtalen. Kommunen må godkjenne overdragelse av utbyggingsavtalen til Utbygger.

6. SKJØTET

Utbygger rekvirerer og bekoster matrikelbrev, samt utferdiger skjøter og besørger skjøtene tinglyst. Matrikelbrevsgebyr, tinglysningsgebyr og dokumentavgift dekkes av Utbygger og er medtatt i boligprisene. På alle 20 boligene skal følgende heftelse påhvile og fremgå av skjøtet:

1. Lindås kommune, org. nr. 935 084 733, har forkjøpsrett til eiendommen. Forkjøpsretten bortfaller når kjøper har vært fast bosatt i boligen i 3 år. Botiden er personlig. Utleie av boligen regnes ikke med i botiden.

Lindås kommune har rett, men ikke plikt, til å kjøpe eiendommen tilbake til samme pris som kjøper selv betalte med tillegg av renter etter en rentefot 2 % under referansrenten NIBOR.

Det gjøres i oppgjøret fradrag for tilbakeskjøtingskostnader (dokumentavgift og tinglysningsgebyr) og meglerhonorar.

7. FORBEHOLD

Partene har ved underskrift på denne kontrakt tatt forbehold om at Lindås kommune godtar overdragelse av utbyggingsavtalen til Utbygger, og at Lindås kommune gir Utbygger rammetillatelse på bakgrunn av tegninger og beskrivelser som konkurransen er vunnet på.

Om ikke, skal begge parter anses ubundet av denne kontrakt. I tilfelle kansellering skal Utbygger utbetales kr. 50.000,- eks. mva. som kompensasjon for arbeidet som er lagt ned i utarbeidelse av tilbudet. Utbygger får ved kanselleringen tilbakebetalt innbetalt del av kjøpesummen, uten tillegg for renter. Partene deler med like stor andel tinglysningskostnadene (dokumentavgift og tinglysningsgebyr) og meglerhonoraret. For øvrig kan partene ikke fremme krav mot hverandre som følge av kanselleringen.

8. DIVERSE

Denne avtale kan ikke overdras til andre.

Dersom Utbygger misligholder sine forpliktelser etter avtalen kan Lindås Tomteselskap AS kreve erstattet påført tap.

Eventuelle tvister som måtte oppstå skal partene søke å løse i minnelighet. Dersom det ikke lykkes skal tvistene bringes inn for de vanlige domstoler. Avtalt verneting er Nordhordland Tingrett.

9. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Oppdraget er begrenset til å gjelde arbeid med selve oppgjøret, herunder utarbeidelse av kontrakt og det økonomiske oppgjøret mellom partene, samt tinglysning av nødvendige dokumenter. Ryger Advokatfirma AS v/ advokat Paul Aakre har derfor heller ikke innhentet lovpålagte opplysninger i henhold til eiendomsmeglerloven. Dette er Selger kjent med og bekrefter at Selger selv har informert Utbygger om alle eiendommens opplysninger.

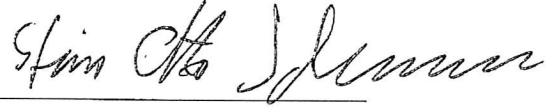
* * * *

Denne kontrakt er utferdiget i 4 -fire- likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og to eksemplarer beholdes av Oppgjørsansvarlig.

Lindås, den 18/3-2016



For Lindås Tomteselskap AS
Daglig leder Bjarte Helle



For Byggmester Markhus AS

Bilag:

1. Prosedyre salg av bolig i konkurranse datert 20.05.2015.
2. Grunnbokutskrift datert 06.05.2015

Kjøpe



LINDÅS
TOMTESELSKAP AS

Gjeldende pr. 20.05.2015

PROSEDYRE SALG AV BOLIG I KONKURRANSE

Kontrakten:

- Det inngås kontrakt mellom Utbygger og budgiver (kalt huskjøper).
- Utbygger er forpliktet til å etterleve vilkår og forutsetninger presentert gjennom konkurransegrunnlaget. Tomteselskapet kan kreve skjøtet fremlagt for kontroll, før det forelegges huskjøper og sendes til tinglysning.
- Kontraktsforholdet mellom Utbygger og huskjøper, og eventuelle krav som har sitt utspring fra dette, er Lindås Tomteselskap AS og Lindås kommune uvedkommende.

Dokumenter:

Følgende dokumenter skal minimum inngå i salgsprosessen:

- Salgsprospekt med beskrivelse av boligene, prislister, reguleringsplan med bestemmelser, samt gjeldende tildelingsregler og budskjema med angitt frist.
- Formular for kjøpekontrakt.
- Skjøte med egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Budskjema:

- Skjemaet skal være utformet slik at budgiver må oppgi navn, adresse, tlf. nr., e-post, f. nr. og til slutt signere skjemaet.
- Budgiver må være over 18 år for å inngi bud.
- Det er ikke tillatt å gi bud som overstiger prisantydning (prislister).

Loddtrekning

- Dersom det er 2 eller flere budgivere til samme bolig, og begge byr prisantydning, har budgivere som er under 35 år 1. prioritet. Dersom begge er under 35 år, skal det avholdes loddtrekning. Loddtrekning gjennomføres av Utbygger, Tomteselskapet, eller den tomteselskapet utpeker, skal være tilstede under selve loddtrekningen.
- Når ektefeller og samboere gir felles bud, teller alderen på den yngste av dem. Utbygger inngår kontrakt med personen(e) som er oppført på budskjemaet
- Budgiver uttrukket og funnet kvalifisert, skal få tilbud om kjøp av boligen med rimelig svarfrist, normalt 1 dag. Budgiver som ikke trekkes ut, skal gis mulighet til å delta på neste budrunde.

BA SA
DRK

Skjøteformular heftelser:

Følgende krav / heftelser skal sikres medtatt i skjøtet:

1. Lindås kommune, org nr. 935 084 733, har forkjøpsrett til eiendommen. Forkjøpsretten bortfaller når kjøper har vært fast bosatt i boligen i 3 år. Botiden er personlig. Utleie av boligen regnes ikke med i botiden.
2. Lindås kommune har rett, men ikke plikt, til å kjøpe eiendommen tilbake til samme pris som kjøper selv betalte med tillegg av renter etter en rentefot 2 % under referanserenten NIBOR. Det gjøres i oppgjøret fradrag for tilbakeskjøtingskostnader (dokumentavgift og tinglysningsgebyr) og meglerhonorar.

Utskriftsdato: 06.05.2015 10:45:59
Brukernavn: VDD001

EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

UBEKR. UTSKRIFT - SKJERM UTVIDET

Enh.: 936 838 677 LINDÅS TOMTESELSKAP AS

Type opplysninger Registrerte opplysninger

Dato for registr.

Organisasjonsnummer	936 838 677	
Navn	LINDÅS TOMTESELSKAP AS	12.03.1995
Forretningsadresse	Hagella 4	24.02.1998
	5914 ISDALSTØ	07.08.2000
Kommune	LINDÅS	
Organisasjonsform	Aksjeselskap (AS)	

Du har søkt på: Knr.: 1263 Gnr.: 137 Bnr.: 779 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN Ajour pr.: 04.05.2015

HJEMMELSOPLYSNINGER

Hjemmelshavere:
12.10.2007 822020

HJEMMEL TIL GRUNN
Kjøpesum: 3 443 397
Omsetningstype: Fritt salg
Navn: LINDÅS TOMTESELSKAP AS
ORG.NR: 936838677
Eiers adresse:
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSE

Ingen heftelser registrert.
SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG
EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING
FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET /
AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER
HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN
FESTEKONTRAKTEN.

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

24.11.2014 1030012

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhel utskilt fra: 1263/137/59//

24.11.2014 1030014

AREALOVERFØRING
Kjøpesum: 0
Omsetningstype: Annet
AREAL OVERFØRT FRA : 1263/137/59//

RETTIGHET PÅ EIENDOM
Ingen rettigheter registrert.

ORH
P
SOS

EIENDOM**Matrikkelopplysninger**

Matrikkel:
Type: Best. grunnelendom **Tinglyst:** Ja **Landbrukt:** Nei
Bruksnavn: **Matrikkelført:** Ja **Antall telger:** 1
Etableringsdato: 24.11.2014 **Har festegrunn:** Nei **Seksjonert:** Nei
Areal: 4 197,8 kvm **Skyld:**
Arealkilde: Areal hentet fra eiendomsbase **Næringsgruppe:**

Ikke tinglyst alerforhold:
Ingen ikke tinglyste alerforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	19.11.2014	Avgiver 1263/137/59	-525,6
	Matrikkelført:	19.11.2014	Mottaker 1263/137/779	525,6
Annen forretningstype	Forretning:	14.11.2014	Avgiver 1263/137/779	0,0
	Matrikkelført:	14.11.2014		
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.11.2014	Avgiver 1263/137/59	-3 672,3
	Matrikkelført:		Børert 1263/137/46	0,0
			Børert 1263/137/705	0,0
			Børert 1263/137/776	0,0
		Mottaker 1263/137/779	3 672,3	

BYGNING**Matrikkelens bolig og bygningsopplysninger**

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

ADRESSE**Adresseopplysninger**

Matrikkelenhet: Gårdsnr 137, Bruksnr 779 **Kommune:** 1263 Lindås

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.