

## KJØPEKONTRAKT

Mellom:

**Lindås Tomteselskap AS**

Org.nr. 936 838 677

og

**Erstad og Lekven Utbygging AS**

Org.nr. 974279363

er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt ("Avtalen"):

### 1. DEFINISJONER

Følgende uttrykk skal ha denne betydningen når de benyttes i Avtalen:

**Kjøpesum**

**Selger**

Lindås Tomteselskap AS

**Kjøper**

Erstad og Lekven Utbygging AS

**Partene**

Selger og Kjøper i fellesskap

**Overtakelsestidspunkt**

04.05.2012

**Sikringsobligasjon**

Pantedokument på eiendommen utstedt til Oppgjørsansvarlig, med en erklæring om at eiendommen ikke kan overdras, beheftes eller på annen måte disponeres over uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig, pålydende et beløp tilsvarende Kjøpesummen.

**Oppgjørsansvarlig**

EiendomsmeglerVest (megler)

**Felt B6**

Gnr. 188. bnr. 769 i Lindås kommune

**Felt FL1, FA4, FP3**

Gnr. 188 bnr. 771 i Lindås kommune

**Eiendommene**

Gnr. 188 bnr. 769 og gnr. 188 bnr. 771 i fellesskap



## 2. EIENDOMMENE OG KJØPESUMMENS BETALING

### 2.1 Eiendommene

Selger er eier av

- gnr. 188 bnr. 769 i Lindås kommune.  
Tomten er avmerket som felt B6 innenfor reguleringsplan 1263-25092003 i Lindås kommune. Tomtearealet er angitt til ca 6008m<sup>2</sup>.

- ideell ½ av gnr. 188 bnr. 771 i Lindås kommune.  
Tomten er avmerket som felt FL1, FA4 og FP3 innenfor reguleringsplan 1263-25092003 i Lindås kommune. Tomtearealet er angitt til ca 2630m<sup>2</sup>.

Partene er enige om at Eiendommene skal overdras til Kjøper på vilkår som fremkommer nedenfor i denne Avtalen.

### 2.2 Kjøpesum

Kjøpesummen utgjør totalt \_\_\_\_\_ som fordeler seg som følgende.

- Felt B6	_____
- Felt FL1, FA4, FP3	_____
<u>Totalt</u>	_____

### 2.3 Omkostninger

I tillegg til Kjøpesummen er Kjøper ansvarlig for tinglysningsgebyr og dokumentavgift knyttet til overskjøting, samt gebyrer knyttet til pantobligasjon, oppmålingsgebyr, konsesjonsbehandling, kommunale tilknytningsavgifter m.v.

## 3. OVERTAKELSE, SIKRINGSOBLIGASJON M.V.

### 3.1 Oppgjør

Oppgjøret mellom Partene foretas av EiendomsmeglerVest (megler). Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 3625.07.64000. Kjøper må sørge for at Kjøpesummen inkl. omkostninger er innkommet på meglers klientkonto innen Overtakelsestidspunktet.

Oppgjørsavdelingen kan nåes på følgende adresse:  
Eiendomsmegler Vest AS, Oppgjørsavd.,  
Pb. 7999 5020 BERGEN.  
Tlf: 55 21 77 00.  
Fax: 55 21 77 64..  
Saksnr.: 9110205.

Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dato kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom Partene.

For den del av Kjøpesummen som ikke er innbetalt til megler i rett tid, svarer Kjøper den til enhver tid gjeldende prosentsats for forsinkelsesrente som er den til enhver tid gjeldende

*QW*

rente, ifølge lov om forsinkelsesrente av 17 des. 1976., jfr. forsinkelsesrentelovens bestemmelser. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen.

Dersom Selger pr. Overtakelsestidspunkt ikke kan stille Eiendommene til Kjøpers disposisjon, og Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, aksepterer Selger å dekke rentetapet med den til enhver tid gjeldende rente, ifølge lov om forsinkelsesrente av 17 des. 1976. p.a. fra Overtakelsestidspunkt til overtakelse finner sted.

Selger er innforstått med at megler trenger en rimelig ekspedisjonstid før beløp som er innbetalt av Kjøper kan utbetales til Selger. Normal ekspedisjonstid vil si ca. 10 dager eksklusive lørdager, søndager og offentlige, vanlige fridager.

Megler er ikke ansvarlig for forsinkelser med oppgjøret som skyldes lang ekspedisjonstid hos tinglysingsmyndighetene.

### 3.2 Tinglysning

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil overtakelse av Eiendommene kan finne sted.

### 3.3 Overtakelse, sikringsobligasjon - Felt B6

Kjøpers overtakelse av Felt B6 skjer på Overtakelsestidspunktet, forutsatt at Kjøper har oppfylt sine plikter etter Avtalen. Eiendommen overtas av Kjøper den 01.06.12 kl. 16.00.

Samtidig med denne kontrakts underskrift utsteder Selger en sikringsobligasjon til megler pålydende . Obligasjonen inneholder også en urådighetserklæring. Obligasjonen tinglyses av megler for Selgers regning på Felt B6 straks Avtalen er undertegnet. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen for Felt B6 og all utbetaling til Selger skal, inntil tinglysing av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Megler skal vederlagsfritt kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjør mellom Partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

For det tilfelle at overtakelse av Felt B6 ikke gjennomføres i henhold til Avtalen, skal Sikringsobligasjonen straks slettes. På oppfordring fra Selger skal megler kvitterer denne til sletting for meglers regning.

### 3.4 Overtakelse, sikringsobligasjon - Felt FL1, FA4 og FP3

Kjøper har etter innbetaling av hele Kjøpesummen, pålydende NOK rett til å disponere over Felt FL1, FA4 og FP3 overfor offentlige myndigheter og foreta de disposisjoner som er nødvendige for å få tomten opparbeidet i henhold til utbyggingsavtalen, reguleringsbestemmelser og reguleringsplan. Kjøper skal ved forespørsel holde Selger fullt orientert om de disposisjoner som Kjøper foretar i tilknytning til dette.

Kjøpers overtakelse av Felt FL1, FA4 og FP3 skjer når Kjøper har oppfylt bestemmelsene og/eller kravene etter utbyggingsavtalen for Felt FL1, FA4, FP3. Overtakelse forutsetter skriftlig bekreftelse fra Lindås kommune om at bestemmelsene og/eller kravene etter utbyggingsavtalen for Felt FL1, FA4 og FP3 er oppfylt. På dette tidspunkt får Kjøper full råderett (dvs. eiendomsrett) over tomten.

Samtidig med denne kontrakts underskrift utsteder Selger en sikringsobligasjon til megler pålydende NOK 500.000,-. Obligasjonen inneholder også en urådighetserklæring. Obligasjonen tinglyses av megler for Selgers regning på Felt FL1, FA4 og FP3 straks Avtalen er undertegnet. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen for Felt FL1, FA4 og FP3 og all utbetaling til Selger skal, inntil tinglysning av kjøpet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Sikringsobligasjonen forblir tinglyst frem til Selger har rett til inntreden (rett til å tre inn i) utbyggingsavtalen, jf. Avtalens punkt 6.4. Megler skal kvittere obligasjonen til avlysning og medvirke til at denne blir slettet.

For det tilfelle at overtakelse av Felt FL1, FA4 og FP3 ikke gjennomføres i henhold til Avtalen, skal Sikringsobligasjonen straks slettes. På oppfordring fra Selger skal megler besørge denne slettet.

#### **4. EIENDOMMENES TILSTAND M.V.**

##### *4.1 Eiendommens beskaftenhet*

Eiendommene selges som råtomt.

Det er vei, vann og avløp frem til tomtegrensen. Strøm og tele må hentes fra nærmeste tilkoblingspunkt.

Kjøper er kjent med, og aksepterer, at infrastruktur frem til tomtegrensen er tilpasset den gamle reguleringsplanen, og at Kjøper må bekoste og utføre nødvendig opparbeidelse/tilpassning til gjeldende reguleringsplan som har høyere utnyttelsesgrad av Eiendommene (f.eks. ny vannledning, strømkabel m.v.).

##### *4.2 Heftelser, forurensning m.v.*

Utskrift av den elektroniske grunnboken for Eiendommene datert 21.03.12 er vedlagt Avtalen. Kjøper er kjent med anmerkninger som foreligger på grunnboksbladet og aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger utover det som grunnboken viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette Oppgjørsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt. Videre garanterer Selger at alle avgifter m.v. som vedrører Eiendommene og som er forfalt eller som vil forfalle før overtakelsen er betalt/vil bli betalt.

Selger har risiko for skjult forurensning i grunnen.

##### *4.3 Mangelskrav*

Eiendommene 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 Kjøper.

Selger påtar seg intet ansvar for feil eller uriktige opplysninger i rapporter, prospekt m.v. utarbeidet av tredjemenn, med mindre Selger har hatt grunnlag for å rette disse. Selger er blitt forelagt korrektur av annonser og salgsoppgave før eiendommen ble lagt ut for salg og har godkjent dette.



Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangelskrav.

Forutsatt at Kjøper 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).

#### 4.4 Reklamasjon

Kjøper må reklamere innen rimelig tid fra det tidspunkt Kjøper oppdager eller burde oppdagat feil eller mangel ved Eiendommene, og må uansett reklamere senest innen 1 (ett) år fra Overtakelsestidspunktet.

## 6. ØVRIGE BESTEMMELSER

### 6.1 Utbyggingsavtale

Selger har inngått utbyggingsavtale datert 23.09.2011 med Lindås kommune og Walde Bolig AS for Knarvik Aust reg.plan ID 1263-25092003. Eiendommene omfattes av utbyggingsavtalen, avgrenset til felt B6, FL1, FA4 og FP3.

Når det gjelder fremdrift fremkommer følgende av utbyggingsavtalen: *"Utbyggingstakta skal vere i samsvar med det til kvar til gjeldande bustadbyggeprogrammet for Lindås kommune."* Kjøper er forpliktet til å følge tidsfristene i utbyggingsavtalen.

Kjøper trer inn i utbyggingsavtalen med Lindås kommune og Walde Bolig AS for Felt B6, FL1, FA4 og FP3, og Kjøper er forpliktet til å oppfylle bestemmelsene (f.eks. infrastruktur, rekkefølgekrav, tidsfrist m.v.) i utbyggingsavtalen som gjelder Felt B6, FL1, FA4 og FP3. Kjøper aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for gjenstående utvikling av Felt B6, FL1, FA4 og FP3, og skal bekoste og utføre utbyggingen i henhold til utbyggingsavtalen.

Selger er etter inngåelsen av Avtalen fri ethvert ansvar etter utbyggingsavtalen for Felt B6, FL1, FA4, og FP3.



Det er vilkår for transport av utbyggingsavtalen at Kjøper trer inn i utbyggingsavtalen, at Selger trer ut av utbyggingsavtalen, og at Lindås kommune godkjenner Kjøper, jf. utbyggingsavtalens punkt 5.

### 6.2 Offentlig regulering tilknyttet ervervet

Kjøper har all risiko tilknyttet alle Offentligrettslige krav tilknyttet Eiendommene og Avtalen, herunder krav som følger av reguleringsplanen, reguleringsbestemmelser, offentlige arealdisponeringsplaner, utbyggingsavtalen, infrastruktur, konsesjon m.v.

### 6.3 Infrastruktur

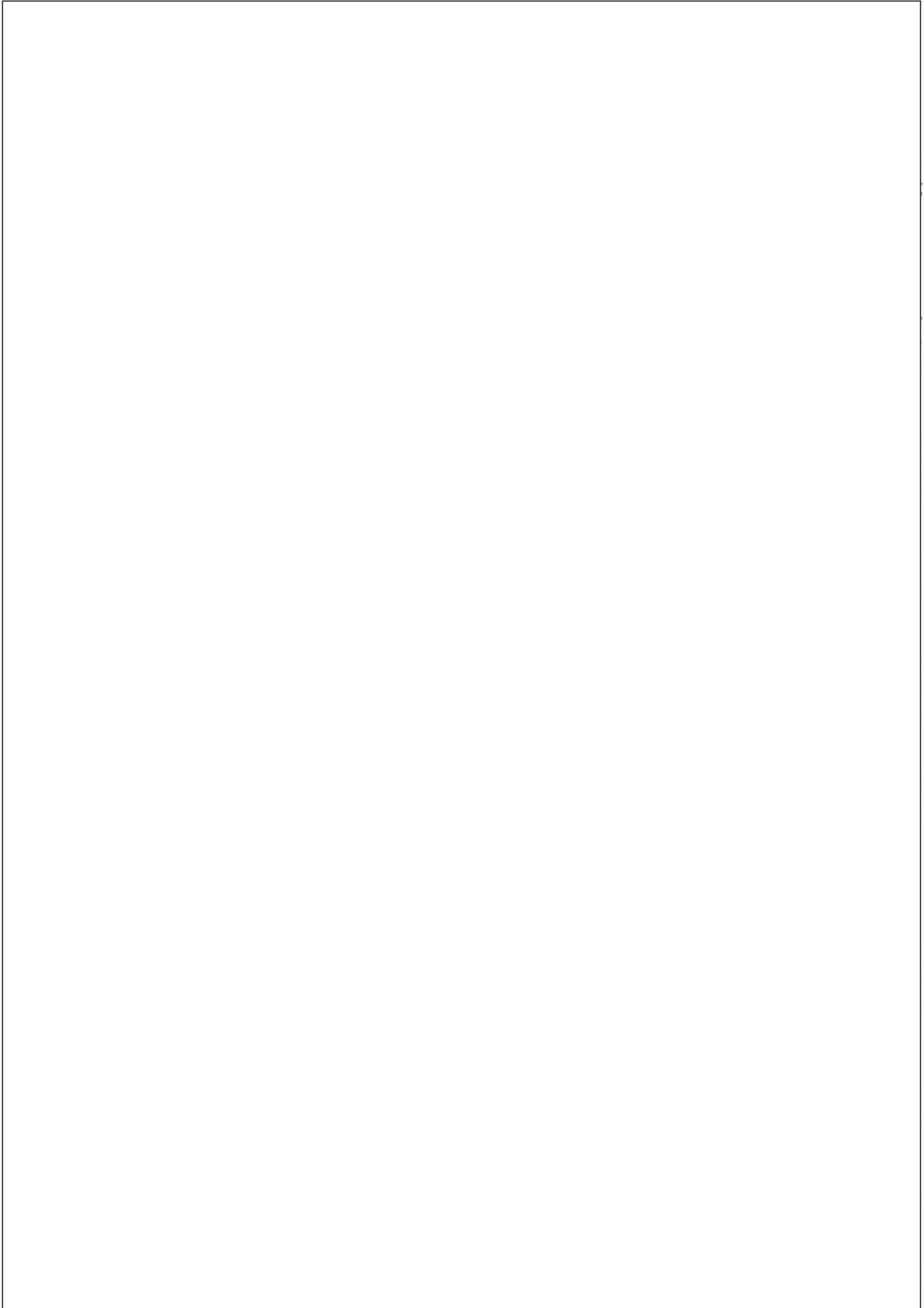
Kjøper forplikter seg til å besørge og bekoste all opparbeidelse av teknisk, grønn og sosial infrastruktur for Felt B6, FL1, FA4 og FP3, og frafaller ethvert krav om refusjon i henhold til plan- og bygninglovens bestemmelser. Det kan eksempelvis ikke, men ikke uttømmende angitt, rettes refusjonskrav mot hjemmelshaver av Felt B1, B2, B3, B4, B5. Slik infrastruktur omfatter vel, vann- og avløpsledninger, parkeringsplass, sykkelstier, friområde, lekeplass m.v. Eventuelle nye felteteksterne infrastruktur tiltak som måtte oppstå som en konsekvens av Kjøpers utvikling av Eiendommene skal bekostes av Kjøper.

Kjøper er kjent med, og akseptere, at infrastruktur frem til tomtegrensen er tilpasset den gamle reguleringsplanen, og at Kjøper må bekoste og utføre nødvendig opparbeidelse/tilpassning til gjeldende reguleringsplan som har høyere utnyttelsesgrad av Eiendommene (f.eks. ny vannledning, strømkabel m.v.).

Kjøper er kjent med, og aksepterer, at Kjøper plikter og planlegge og opparbeide infrastruktur (teknisk, grønn og sosial) for Felt B6, FL1, FA4 og FP3 i fellesskap med hjemmelshaver til Felt B7, i henhold til reguleringsplanen, reguleringsbestemmelsen og utbyggingsavtalen. Kjøper må komme til enighet om fordelingen av kostnadene med hjemmelshaver av Felt B7.

Kjøper er kjent med at hjemmelshaver til B7 den 25.06.2010 kunngjorde oppstart av detaljplan for Felt B6-B7, reg. plan ID 1263-201003.





*[Handwritten signature]*

### 6.8 Lovvalg og tvisteløsning

Alle forhold tilknyttet Avtalen reguleres av norsk rett.

Tvister som måtte oppstå som følge av eller med tilknytning til Avtalen, skal Partene forsøke å løse i minnelighet. Dersom Partene ikke kommer til enighet, skal tvisten løses etter norsk rett ved de ordinære domstolene med Nordhordland tingrett som rett verneeting.

### 6.10 Bilag

Kjøper har fått seg forelagt følgende vedlegg:

- Salgsoppgave som inneholder de i Lov om eiendomsmeidler av 29. juni 2007 nr. 73, paragrafen 6-7, pålagte opplysninger
- Informasjonsskriv
- Takst, datert 16.03.11
- Utskrift av grunnboken, datert 21.03.12
- Reguleringsbestemmelser m/kart revidert iht kommunestyrevedtak 22.04.10
- Utbyggingsavtale, datert og signert 23.09.2011
- Utbyggingsavtale, datert og signert 14.06.2007
- Teknisk kart fra Lindås Kommune
- Oversiktskart

### 6.11 Underskrift

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

ISDALSTØ, den 30.4.2012

Lindås Tomteselskap AS,  
Selger

Lindås  
Tomteselskap a.s

ISDALSTØ, den 25.4.2012

Erstad og Lekven Utbygging AS  
Kjøper

**ERSTAD & LEKVEN**

ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS