

KJØPEKONTRAKT

Mellom:

Org nr / fnr/pnr:

Bjørkheim Senter AS
c/o Samnanger Eiendom AS
5650 Tysse

979 308 760

heretter kalt "Selger"

og

Samnanger kommune
Tyssevegen 217
5650 Tysse

964 968 985

heretter kalt "Kjøper"

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. BAKGRUNN OG SALGSOBJEKT

Selger har prosjektert et nybygg på gnr. 18 bnr. 209 i Samnanger kommune ("Tomten"). Selger er eneier av Tomten. På Tomten skal det oppføres et kombinert bolig- og næringsbygg som så igjen skal oppdeles i eierseksjoner. Kjøper er kjent med det prospekt som Selger har utarbeidet i anledning det planlagte bygg, samt den rammetillatelse som er gitt til Selger. Prospekt datert 3. september 2014 vedlegges (Vedlegg 1).

Selger overdrar med dette til Kjøper den planlagte næringsseksjon til bibliotek på ca. 558 m², herunder ideell andel av det planlagte eierseksjonssameiets fellesareal (heretter samlet kalt «Næringsseksjonen»). Næringsseksjonen skal ha rett til inntil 3 parkeringsplasser på Tomtens uteareal, og partene er enige om at dette utearealet skal inntas som tilleggsdel grunn til Næringsseksjonen ved den kommende seksjonering. Et situasjonskart som viser det aktuelle parkeringsområdet vedlegges (Vedlegg 2).

_____ H. Ag.

Kjøper skal overta Næringsseksjonen ferdig bygd i samsvar med vedlagte tegning (Vedlegg 3) og leveransespesifikasjon (Vedlegg 4) som beskriver hvilken innvendig tilstand Næringsseksjonen skal være i ved overlevering til Kjøper.

Arbeidet skal for øvrig utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer prosjektets kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene, samt valg av dekke, materialer og utforming av innvendige og utvendige fellesarealer.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper har dog en generell rett til å kreve endringer av og tilleggsarbeider i Næringsseksjonen mot å dekke kostnadene med dette.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilleggs eller endringsarbeider som

- i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,
- ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- v) som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker Kjøper endringer eller tilleggsarbeider, må Kjøper inngå en skriftlig avtale om dette direkte med totalentreprenøren. Avtalen skal bl.a. klargjøre for Kjøper de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, og lignende fordi totalentreprenøren må vente på leveranser og lignende som Kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Totalentreprenøren har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v.

Endrings-/tilleggsarbeider faktureres direkte av den entreprenøren som Selger engasjerer til utbygging av Eiendommen, eller den han oppnevner, og betales også direkte til entreprenøren innen den betalingsfrist som er angitt på fakturaen.

2. KJØPESUM

Næringsseksjonen overdras med dette fra Selger til Kjøper for en kjøpesum stor:

kr. 14.000.000,00 kroner*fjortenmillionerkroner00/100*****

heretter kalt "*kjøpesummen*"

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kontant ved overtakelse kr. 14.000.000,00

Kjøpesummen er ikke gjenstand for endring med mindre arealet viser seg å være vesentlig mindre eller større enn det ovennevnte estimat. Som «vesentlig» regnes en endring på +/- 10 % av estimatet.

Hjemmelshaver til Tomten er: Selger.

3. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysningsgebyrer.

Partene antar at dokumentavgiften kun skal beregnes av tomteverdien idet unntaksregelen i Stortingsvedtakets § 3 kommer til anvendelse. Partene er enige om at andel tomteverdi utgjør kr. 800.000,-.

Med denne forutsetning blir kostnadene som følger:

1. Dokumentavgift (2,5 %) av tomteverdien	kr. 20.000,-
2. Tinglysningsgebyr skjøte	kr. 525,-
3. =	<u>kr. 20.525,-</u>

Hertil kommer tinglysningsgebyr og attestgebyr for hver pantobligasjon Kjøper må la tinglyse på Næringsseksjonen i forbindelse med etablering av lån. Eventuelle pantobligasjoner må være megler i hende innen oppgjørsdato. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene skal foretas av megleren; Advokatfirma Wigemyr & Co DA (org nr 977 049 997 – heretter Megler). Alle innbetalinger innsettes på Meglers klientkonto nr. 3000.15.89772 i Sparebanken Sør, Kristiansand. Melding om innbetaling og eventuelle dokumenter for tinglysing sendes: Advokatfirma Wigemyr & Co DA, Postboks 716, 4666 Kristiansand (yngve.andersen@wigemyr.no). Overføring skal merkes «161592/19857».

Dersom kjøpesummen helt eller delvis ikke er betalt til megleren i rett tid, må Kjøper betale forsinkelsesrente p.a. av hele kjøpesummen til Selger. Bestemmelsen gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt jfr. punkt 9.

Tinglysing skjer ikke før Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen og omkostningene, dvs. samlet kr. 14.020.525,-. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør på grunn av for sen innbetaling, står for Kjøpers regning, jfr. kontraktens bestemmelser om forsinkelsesrente. Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er betalt på meglers klientkonto innen det tidspunkt som er angitt i punkt 9.

Betaling for eventuelle endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt og direkte fra entreprenøren mot Kjøper.

Partene avregner per overtakelsesdato selv eventuelle dokumenterte utgifter/inntekter partene har hatt på Næringsseksjonen slik som kommunale avgifter etc.

Megleren skal om nødvendig ha inntil 3 - tre - virkedager fra innbetaling er mottatt fra Kjøper, til oppgjør foretas til Selger. Selger blir ikke godskrevet renter i denne tiden, så fremt beløpet ikke overstiger et halvt rettsgebyr (for tiden kr. 430,00).

Utbetaling til Selger skal ikke skje før påhvilende pant er innfridd og skjøtet for Næringsseksjonen er tinglyst.

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt Kjøper.

5. HEFTELSE

Næringsseksjonen skal overdras fri for pengeheftelser. Pengeheftelser som ikke overtas av Kjøper, skal slettes for Selgers regning.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som vedlagte grunnboksutskrift for Tomten (Vedlegg 5) viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted.

Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører Næringsseksjonen og som relaterer seg til forhold fra perioden forut for overtakelsen (jfr. punkt 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av grunnbokkopi.

6. TINGLYSING / SIKKERHET

Samtidig med signering av denne kontrakt, skal Selger signere på sikringsobligasjon pålydende Kjøpesummen til fordel for Megler. Megler skal besørge tinglysing av sikringsobligasjon umiddelbart etter avtaleinngåelsen. Skjøte og pantobligasjon for Kjøpers bankforbindelse tinglyses i forbindelse med oppjøret.

Samtidig med signering av denne kontrakt, skal også Selger signere på skjøte som skal oppbevares hos Megler inntil overtagelse finner sted. Megler skal besørge tinglysing av skjøte, og evt. pantobligasjon for Kjøpers bankforbindelse, i forbindelse med oppjøret. Megler gis rett til å påføre rett seksjonsnummer på skjøtet når dette er tildelt.

All tinglysning av dokumenter på Næringsseksjonen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Kjøper gjøres oppmerksom på at den tinglyste sikkerhetsobligasjonen, hvor det også er inntatt en tinglysingssperre i eiendommen, vil bli besørget slettet av megler når seksjonering og skjøte er tinglyst og oppgjøret er gjennomført.

7. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT / KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som de ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold Kjøper kjente eller måtte kjent til da avtalen ble inngått.

8. FREMDRIFT

Selgeren tar sikte på fysisk gjenoppstart av grunnarbeider så snart som mulig, men senest innen utløpet av 4. kvartal 2015. Byggetiden er forventet å være cirka 12 måneder fra oppstart på betongarbeider. Selger tar sikte på overtakelse senest 1. halvår 2017. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Selger vil ca. 6 måneder før ferdigstilling varsle Kjøper om overtagelse innenfor et tidsintervall på 3 måneder. Endelig overtagelsesdato vil bli gitt med 2 måneders varsel fra Selger i brev form. Kopi av varselet skal sendes til Megler.

Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av eventuelle endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøperne.

9. OVERTAKELSE

Næringsseksjonen skal overtas av Kjøper ved overtagelsesforretning, dog ikke senere enn **14 dager etter at Næringsseksjonen har fått eget seksjonsnummer og det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygget** (Overtagelsestidspunktet) forutsatt at Kjøpesummen og omkostninger da er overført til megler. Dersom betingelsene for overtagelse ikke er til stede, utsettes overtagelsestidspunktet inntil betingelsene er oppfylt.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle Næringsseksjonens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Næringsseksjonen skal overtas ved egen overtakelsesforretning, men Selger har rett til - om ønskelig - å innkalle til en forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor Næringsseksjonen besiktiges av Selger og Kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren.

Selgeren innkaller til overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel.

Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befaring av Næringsseksjonen hvor begge parter deltar. Dersom noen av partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen. Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og hvor partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megleren pr. telefaks eller e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megleren iverksetter oppgjørsarbeidet og tinglysning av skjøtet på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Ved besiktigelse skal Kjøper si ifra om – og få nedtegnet i protokollen – de eventuelle reklamasjoner som han påberoper seg vedrørende Næringsseksjonen og som bygger på mangler han med rimelighet burde oppdage i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelsen.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på Næringsseksjonen. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelse. Brukstillatelse må foreligge før overtagelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Næringsseksjonen kan tas i bruk.

Kjøper er innforstått med og aksepterer at de utvendige felles utomhusarealer vil – avhengig av årstid – kunne bli ferdigstilt etter Kjøper overtakelse av Næringsseksjonen. Arbeidet med ferdigstilling av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for Kjøper. Så snart Selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring.

Risikoen for Næringsseksjonen går over på Kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis Kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis Kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, kan Selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd.

Når risikoen for Næringsseksjonen er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Dersom det skal utføres utbedringsarbeider, plikter Kjøper å gi Selger eller dennes representanter adgang til Næringsseksjonen på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Ved overtakelse skal Næringsseksjonen leveres fra Selger i rengjort stand.

10. KONTROLLBEFARING

Selgeren har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av eiendommen. Selgeren skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter.

Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre innen rimelig tid.

11. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom Næringsseksjonen har mangel eller Selger ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan Kjøper på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 4, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving 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 Næringsseksjonen til Kjøper.

Dersom en av partene mener at 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, jfr. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7. Den absolutte reklamasjonsfrist er avtalt til 3 år.

12. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde nybygget, herunder salgsobjektet, fullverdiforsikret frem til og med overtagelsen.

13. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av det sameiet som vil bli etablert på ferdigstillestidspunktet av de respektive eierne. Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtale følger de utkast til vedtekter som skal gjelde for sameiet (Vedlegg 6).

Alle seksjonseierne i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter. Kjøper er kjent med at sameiets fellesutgifter først vil bli endelig fastsatt etter stiftelsen av sameiet, og etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Kjøper er kjent med at sameiet vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 1 G i seksjonen, som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Selger har rett, men ingen plikt, til å engasjere en forretningsfører for sameiet de to første driftsår etter overtakelsen. Selger eller representant utpekt av selgeren vil innkalle sameierne til et konstituerende møte med valg av styre og vedtakelse av budsjett etter at seksjonene er ferdigstilt/overtatt.

14. DIVERSE

Partene er innforstått med at Megler kun har forestått oppgjørsarbeidet knyttet til avtalen og således ikke har utarbeidet salgsoppgave og innhentet opplysninger mv om Tomten og Næringsseksjonen. Selger dekker alene honorar og utlegg til Megler.

Partene er enige om at kontraktens bestemmelser skal utfylles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og alminnelige ulovfestede entrepriserettslige prinsipper.

Denne kontrakt kan for Kjøpers regning tinglyses på Tomten.

Eventuelle tvister skal forsøkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke fører frem, skal tvisten avgjøres av de ordinære domstoler med eiendommens verneting som avtalt verneting.

15. BILAG

Følgende dokumenter er en del av kontrakten:

1. Prospekt datert 3. september 2014
2. Situasjonsskart vedrørende uteareal for parkering
3. Plantegning for Næringsseksjonen
4. Leveransespesifikasjon for Næringsseksjonen
5. Grunnboksutskrift for Tomten datert 18. september 2015
6. Utkast til sameievedtekter
7. Firmaattest for Selger

0000

Denne kontrakt er utferdiget i tre likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler.

Tysse, den __. oktober 2015

Tysse, den 21. oktober 2015

Som Selger:
For Bjørkheim Senter AS

Som Kjøper:
for Samnanger kommune

Grete Mohn
Styrets leder

Knut A. Aase
Ordføreren i Samnanger