



Opsjonsavtale - Erikajorda

Partar:

1. Samnanger kommune (eigar/seljar)
2. _____ (opsjonshavar/kjøpar)

1. BAKGRUNN/EIGEDOMMEN

Samnanger kommune er eigar av eigedommen gnr. 18, bnr. 230 i Samnanger kommune. Eigedommen er ubygd og har en storleik på ca. 43,5 mål, jf. vedlagde kartbilag, vedlegg 1. Eigedommen er avsett til Bustadføremål (B06), og ein del er LNF, i kommuneplanens arealdel. Innanfor bustadføremålet er det krav om reguleringsplan

2. OPSJONEN

Denne avtalen gir Opsjonshavar rett til å starte opp og gjennomføre reguleringsplanprosess for eigedommen, i tråd med føresegner og retningslinjer gjeve i kommuneplanens arealdel. Innanfor rammene av kommuneplanens arealdel, og Plan- og bygningslova står Opsjonshavar fritt til å utarbeide det framlegg til reguleringsplan som han ønskjer, og Samnanger kommune som eigar av eigedommen gir ved inngåing av denne opsjonsavtalen Opsjonshavar alle naudsynte fullmakter til å gjennomføre reguleringsplanprosessen. Opsjonshavar har risikoen for at planframlegget godkjennast av planmynde og vedtakast av kommunestyre. Når reguleringsplanen for eigedommen er vedtatt av Kommunestyret, har Opsjonshavar rett og plikt til å kjøpe eigedommen frå Samnanger kommune. Denne avtalen vert då utan vidare omgjort til ein kjøpsavtale på vilkår som gjeve under i pkt 4. Kommunen sitt sentrale føremål med avtalen er å medverka til å dekke behovet for bustader i kommunen. Kjøpesummen er fastsett på bakgrunn av dette formålet.

3. BORTFALL AV OPSJON

3.1 Opsjonstid

Opsjonshavar pliktar å starte opp planprosessen snarast råd, og skal syta for god framdrift i planarbeidet. Dersom planprosessen ikkje leder til vedtatt reguleringsplan innan 2 år frå signering av denne opsjonsavtalen, faller Opsjonshavars rett til å kjøpe eigedommen bort, og denne avtalen annullerast i sin heilskap.

Under særlege omstende, som forsinkar prosessen utan at det kan lastast Opsjonshavar, kan Opsjonshavar søkje om forlenga frist for vedtatt reguleringsplan med 1 og 1. år om gongen. Opsjonshavars rett til å kjøpe eigedommen faller uansett bort etter 4 år frå signering av denne opsjonsavtalen.

3.2 Kostnader

I tilfellet opsjonen faller bort, jf over, vil Opsjonshavar ikkje ha krav på tilbakebetaling av kostnader knytt til eigedommen eller planprosessen.

3.3 Det uferdige planarbeid

Som eigar av planarbeidet som er starta opp, har Opsjonshavar rett til å trekke ev. inngjeve planframlegg/plansaka, dersom opsjonen faller bort.

4. KJØPESUM OG KJØPSAVTALEVILKÅR (KJØPSAVTALE)

Dersom kjøpsopsjonen utløysast, er partane einige om at denne avtalen vert å sjå på som ein avtale om kjøp av eigedommen på slike vilkår:

4.1 Kjøpesum

Kr. _____, jf takst datert.

Kjøpesummen er kronefast og skal ikkje regulerast innanfor den ordinære opsjonstida på 2 år, jf pkt. 3.1.

Dersom opsjonstida utvidast med 1 eller 1+1 år, skal kjøpesummen indeksregulerast 1. gong pr. år.

Commented [HAG1]: F-eks KPI eller eigedomsverdiindeks

4.1.1 Omkostningar

Kjøpar skal betale dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen og tinglysningsgebyr for skjøte og evt. pantedokumenter til Kjøpers långiver.

Seljar utpeikar oppgjørsansvarleg og skal dekke kostnader med oppgjør.

4.1.2 Oppgjerssum

Kjøpesum	Kr.
+ Dokumentavgift	Kr.
+ Tinglysningsgebyr skøyte	Kr.
+ Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.
= OPPGJERSSUMMEN	Kr.

4.2 Oppgjør og overtaking

Oppgjør og overtaking skal skje innan 30 dagar etter at Kommunestyret har vedtatt reguleringsplanen for eigedommen. Frå same tidspunkt overtar Kjøpar eigarskapen til og risikoen med eigedommen.

Kjøpar betaler kjøpesummen og omkostningar (oppgjørssummen) før overtaking og Seljar signerer på skøyte til Kjøpar og sikringsobligasjon til fordel for oppgjørsansvarleg. Skøytet oppbevarast hos oppgjørsansvarleg inntil det kan tinglysast. Skøytet sendast til tinglysing ved overtaking når Kjøpar har betalt kjøpesummen. Oppgjør til Seljar utbetalast når heimsovergangen er stadfesta i grunnboka. Samtidig skal oppgjørsansvarleg sende sikringsobligasjonen til sletting frå grunnboka.

4.3 Forsinka betaling:

Betalast ikkje kjøpesummen eller annet utestående beløp etter denne avtalen ved forfall, skal skyldnaren betale forseinkingsrente i samsvar med forseinkingsrentelova frå forfall til betaling skjer. Dersom forseinkinga utgjer eit vesentleg kontraktsbrot, kan Seljar heve avtalen.

4.4 Heftelser:

Kjøpar har fått framlagt grunnboksutskrift og matrikkelbrev for eigedommen datert: _____ og gjort seg kjent med desse. Kjøpar har gjort seg kjent med kommuneplanens arealdels føremål, føresegner og retningslinjer som gjeld for eigedommen.

Seljar garanterer at eigedommen vert levert fri for pengehefte.

Seljar garanterer at det ikkje eksisterer pengehefte av nokon art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretningar, utover det som grunnboksutskrifta synar. Seljar forpliktar seg til straks å

underrette Kjøper dersom slike forretningar vert helde innan overtaking. Videre forpliktar Seljar seg til å betale alle avgifter mv. som gjeld eigedommen og som er påløpt før overtakingstidspunktet.

4.5 Seljars opplysningsplikt og kjøpars undersøkingsplikt:

Eigedomen seljes «slik den er»/«as is», jf avhendingslova § 3-9.

Eigedomen har ein mangel dersom Kjøparen ikkje får opplysning om forhold ved eigedommen som Seljar kjente eller måtte kjenne til, og som Kjøparen hadde grunn til å rekne med å få, eller dersom forhold ved eigedommen ikkje svarer til opplysning som Seljar har gitt Kjøpar. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det har innvirket på avtalen at opplysning ikkje ble gitt.

Kjøpar kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko han kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Kjøpar har gjort seg kjent med eigedommen og den infrastrukturen som er utbygd. Kjøpar overtek ein kvar risiko for tilstanden på eigedommen og infrastrukturen. Kjøpar må om naudsynt gjennomføre grunnundersøkingar.

Avhendingslovas reglar er gjeldande mellom partane i kjøpsavtalen.

4.6 Konsesjon:

Kjøpar er, om det skulle bli nødvendig, ansvarleg for å søkje om konsesjon for ervervet, og konsesjonsrisikoen ligg på Kjøpar.

5. OVERDRAGING AV OPSJONS- OG KJØPSAVTALE

Kjøpar kan ikkje overdra sine rettar etter denne avtale.

6. MISLEGHOLD

Vesentlege brot på denne avtalen gjer begge partar rett til å heve avtalen.

7. SIGNATURAR

Stad/dato:

Eigar/Seljar

Samnanger kommune

Opsjonshavar/kjøpar

Namn: