

KJØPEKONTRAKT

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

Det er mellom:

Selger: Karmøy kommune

Org.nr.: 940 791 901

Adresse: Statsråd Vinjesgate 25, 4250 Kopervik

og

Kjøper 1: Østrem Eiendom III AS

Org. nr.: 922 656 371

Adresse: Postboks 407, 4664 Kristiansand S

Tlf: 419 17 507

E-post: tore.drivenes@goddriv.no

er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT

Selger overdrar herved til kjøper parsell av sin eiendom gnr. 66 bnr. 419 på eiet tomt i Karmøy kommune, heretter kalt «eiendommen». Eiendommen er per i dag ikke fradelt, og har ikke eget matrikkelnummer. Arealet er estimert til ca. 5830 kvm iht. skisse i vedlagt kart datert 23.02.2022.

Hjemmelshaver til eiendommen er Karmøy kommune org.nr. 940791901.

2. OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum pålydende kr 2.955.000,- + omkostninger, heretter kalt «kjøpesummen». Kjøpesummen inkluderer oppmålings- og saksbehandlingsgebyr ca. kr 40.000,-.

Dokumentavgift: kr 73.875,-

Tinglysing av skjøte	kr	585,-
----------------------	----	-------

Sum omkostninger	kr	74.460,-
------------------	----	----------

Tomtepris	kr	2.955.000,-
-----------	----	-------------

Totale kostnader **kr** **3.069.460,-**





Ved tinglysing av kreditors pant kommer det et tillegg på kr 585,- per pant. Dette må selger gjøres oppmerksom på ved kontraktsinngåelse.

Hele summen må innbetales selger i sin helhet før overskjøting og før overtakelse av eiendommen finner sted. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av selger, og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger. Ved *overtagelse* går som hovedregel eiendomsretten og rådigheten til eiendommen over fra selger til kjøper, og samtidig går eiendomsretten og rådigheten til kjøpesummen over fra kjøper til selger.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert selgers konto innen dato for overtagelse, se punkt 7.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtagelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved forsinkelse med innbetaling av kjøpesummen og omkostningene som utgjør vesentlig mislighold, kan selger heve kjøpet, jf. avhendingslova § 5-3 jf. § 5-1.

Kjøper er forpliktet til å signere og fremskaffe nødvendige dokumenter i forbindelse med gjennomføring av handelen, for eksempel å signere på søknad om konsesjon/egenerklæring om konsesjonsfrihet og å signere nødvendige lånedokumenter og pantedokumenter for finansiering av kjøpet. Blir overtagelse forsinket som følge av manglende medvirkning fra kjøper knyttet til slike forhold, vil det være et mislighold som kan utløse krav fra selger som beskrevet i punkt 8, annet avsnitt.

4. TINGLYSING

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av selger. Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos selger, som besørger tinglysing av skjøtet så snart overtagelse er gjennomført.

Pantedokumenter eller lignende som skal tinglyses, må snarest overleveres selger i undertegnet og tinglysingsklar stand før skjøtet kan sendes for tinglysing.

5. HEFTELSE

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, heller ikke utpantnings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboken måtte viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette kjøper dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted.





Selgeren garanterer at eiendommen vil bli levert fri for pengeheftelser. Videre garanterer selgeren at samtlige forfalte avgifter som vedrører eiendommen, er betalt.

6. FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND / SELGERS MANGELSANSVAR

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingslova § 3-9. Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfeller:

- Når selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingslova § 3-7.
- Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhendingslova § 3-8.
- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingslova § 3-9 annet punktum.
- Når bygning og/eller tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren, jf. avhendingslova § 3-3.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf., avhendingslova § 3-10.

7. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper når fradeling og oppmåling av tomt er gjennomført, forutsatt at *kjøpesum inkl. omkostninger er innbetalt selger, senest fire uker at fradeling/oppmåling fant sted*, med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Faktura for kjøpesum og omkostninger utstedes av selger.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Risikoen for eiendommen går over på kjøper når han har overtatt *bruken* av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos vedkommende, har kjøper risikoen fra det tidspunktet han kunne ha fått overta bruken.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.





8. ØVRIGE FORHOLD

Selger forbeholder seg retten til følgende tiltak:

1. Føre elektriske- og telefonledninger langs vegen – ved luftstrekk eller jordkabel over tomten.
2. Føre vann/overvann- og kloakkledninger over tomten hvis forholdene gjør det nødvendig, og å gi andre tomteeiere tillatelse til å føre slike ledninger over tomten.
3. Anlegge nødvendige vegskråninger utenfor regulert veg.
4. Ledningens eier har rett til adkomst for fremtidig vedlikehold og nødvendig tilsyn av ledningen. Ved eventuell oppgraving skal terrenget settes tilbake til sin opprinnelige stand, og mulig skader erstattes.
5.
 - a. Karmøy formannskap har vedtatt at dersom bygging på solgte kommunale næringstomter ikke er påbegynt innen 2 år for dato for tinglysing av skjøte til ny eier, blir eier underrettet om kommunens gjenkjøpskjøpsrett. Kjøper blir dermed gitt 6 måneders frist til å starte bebyggelse av tomten med ferdiggjøring innen 18 måneder.
 - b. Overholdes heller ikke den nye 6 måneders fristen, og eier fortsatt nekter tilbakeskjøting, får rådmann delegert fullmakt av formannskapet til å ta ut stevning for tingretten for tilbakeskjøting av tomten.
 - c. Rådmann kan bruke sin gjenkjøpsrett ved eventuelle videresalg av ubebygd næringstomt inntil 5 år etter tinglysing av skjøte. Rådmann får på samme måte som punkt 5b fullmakt til å ta ut stevning mot både eier og eventuell 3. mann ved eventuell videresalg av ubebygd næringstomt innen 5 års fristen.
6. Verdier som eieren har tilført eiendommen i den tid han har hatt den, skal som hovedregel erstattes. Verdier som er spesielle for eieren, men som ikke antas å utgjøre noen verdi for aktuelle nye kjøpere, erstattes ikke.

Dersom selger (kommunen) krever eiendommen tilbakeskjøtet, skal prisen i nominelle kroner være lik den som kjøper har innbetalt i h.t denne kontrakten med tillegg av innbetalt oppmålings- og behandlingsgebyr – og fradrag for ny dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Kjøper og selger skal forhandle om størrelsen av eventuell tilført verdi i det enkelte tilfellet. Oppnås ikke enighet, avgjøres spørsmålet ved voldgiftsrett bestående av 3 personer. Partene oppnevner hver sin voldgiftsmann. Disse i felleskap oppnevner den tredje som også skal være formann.





7. Når eiendommen er oppmålt eller senest innen 30 dager etter denne kontrakts undertegning, skal kjøper innbetale til selger kjøpesum, jfr. Pkt.2, med tillegg av gebyrer mot utstedelse av skjøte. Ved for sen betaling skal det svares renter i.h.t morarenteloven. Rentesatsen som legges til grunn er fastsatt i.h.t lovens § 3.
8. Det må under ingen omstendigheter igangsettes arbeide på eiendommen før avtalt kjøpesum er innbetalt.

9. Punkt 1-6 skal tinglyses på gnr. 66 bnr.419.

Dersom fradelingssøknad ikke blir godkjent av kommunens forvaltningsavdeling, vil denne avtale ikke lenger være gjeldende. Kjøper må likevel betale påløpte kostnader, herunder gebyr for fradelingssøknad.

9. BILAG/VEDLEGG

- Situasjonsskart – dato 23.02.2022
- Reguleringsplankart – dato 23.02.2022
- Takst rapport – dato 27.12.2021

Denne kontrakt er utferdiget i to stk likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar.

Sted: _____ Dato: _____

Selger:

Kjøper:

Ordfører i Karmøy kommune

Østrem Eiendom III AS

