

MOTTATT

04 NOV. 2013

KJØPEKONTRAKT MELLOM
MALVIK NÆRINGSBYGG AS
OG
HOMMELVIK SJØSIDE MOAN AS SUS

Det er i dag inngått følgende avtale, «Avtalen», om overdragelse av tomteområde mellom:

Selger

Malvik Næringsbygg AS org. nr. 974 408 740
Postboks 140
7551 Hommelvik

og

Kjøper

Hommelvik Sjøside Moan AS SUS

1. SALGSOBJEKTET

Følgende tomter, «Eiendommen», i Malvik kommune overdras fra Selger til Kjøper:

- a) Tomt "K3", registerbetegnelse gnr. 51 bnr. 4
- b) Tomt "K4", registerbetegnelse gnr. 51 bnr. 5
- c) Tomt "K7", registerbetegnelse gnr. 51 bnr. 6*

Beliggenhet og areal er nærmere angitt på reguleringskart inntatt som **Bilag 1** til Avtalen.

Målebrev for tomtene inngår som **Bilag 2** til Avtalen.

Reguleringsmessig status fremgår av «Reguleringsplan for Moan og Sandfjæra – plan 32B», inntatt som **Bilag 3** til avtalen. Paragraf 4 i reguleringsplanen ble i mai/juni 2012 vedtatt endret, slik at det «Totalt kan ... bygges 600 boenheter innenfor hele planområdet, hvorav 180 boenheter skal bygges vest for Homla».

** Nærmere om K7*

Tomt K7 er i målebrevet angitt til 3049,2 kvm., mens arealet som er betegnet K7 i Bilag 1 er større, 3 950 kvm. Årsaken til differansen på ca. 900 kvm, «Tilleggsarealet», er at Havnevegen pr. i dag går over K7. Partene er enige om at det med overdragelse av K7 menes det areal, og den arrondering, som fremgår av Bilag 1. Eier av Tilleggsarealet er Malvik kommune, som ved sin underskrift på nærværende avtale samtykker til overdragelse av Tilleggsarealet til Kjøper. Tilleggsarealet inngår således i «Eiendommen».

MV

[Signature]

1

tg

Så snart det er anledning til det plikter selger sammen med sin eier, Malvik kommune, å sørge for at grensene for gnr. 51 bnr. 6 blir i samsvar med K7 slik den er angitt i Bilag 1. Alle kostnader, herunder eventuelle gebyrer, forbundet med dette dekkes av Selger.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en samlet sum på **kr 17 000 000,-**.

Kjøper betaler i tillegg følgende kostnader knyttet til overdragelsen:

Dokumentavgift, 2,5%	kr 425 000
Tinglysingsgebyr skjøte	kr 1 060

Samlet kjøpesum ink. omkostninger utgjør etter dette **kr 17 426 060**. I tillegg kommer kr 1 060 for hvert pantedokument som eventuelt skal tinglyses.

3. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av Kjøper kl. 12.00 den 2.5.2013, forutsatt at endring i reguleringsplanens § 4 er endelig og gyldig vedtatt og at alle klagefrister er utløpt uten innsigelser. Dersom disse forutsetninger ikke er oppfylt, kan Kjøper velge å la overtagelse utstå til nevnte forutsetninger er inntrådt.

Kjøper svarer fra faktisk overtagelsestidspunkt for alle eiendommens utgifter og oppebærer alle inntekter.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper fra faktisk overtagelsestidspunkt, med unntak for det tilfelle at omstendigheter som angitt i pkt. 9 inntreffer.

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

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt skal skje til meglers klientkonto på følgende måte:

- Kr 5 666 667, samt samlede omkostninger, kr [...], til sammen kr [...] betales ved overtagelsestidspunktet, jf. punkt 3.
- Kr 5 666 667, betales ved byggestart for Undergang angitt som «T4» i Bilag 1, dog ikke før Malvik kommune har ervervet Grøntareal angitt som «Offentlig friområde» i Bilag 1
- Resterende del av kjøpesummen, kr 5 666 666, betales 18 måneder etter byggestart for undergang angitt som T4 (se ovenstående punkt).

² tg

Kjøper har ansvar for at kjøpesummen og omkostninger er betalt på meglers kontor eller er bokført på klientkonto innen de fastsatte tidspunktet, også for finansinstitusjoners betalingsmåte/forsinkelse.

Oppgjør til megler fratrukker kjøper rådighet over oppgjørssummen. Megler har ugjennkallig fullmakt til å forestå oppjøret.

5. HEFTELSER

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, servitutter eller andre heftelser. Eksisterende pengeheftelser slik de fremgår av **Bilag 4** skal slettes for selgers regning.

Selger garanterer pr. avtaleinngåelsen, og gjentar pr. Overtakelsen at det ikke eksisterer heftelser på eiendommen av noen art, utover det som pantattesten/grunnboksutskriften viser.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de lån som fremgår av bekreftet grunnbokutskrift. Tilsvarende gjelder evt. utleggsforretninger som registreres på eiendommen fram til Eiendommen er overskjøtet til Kjøper.

6. DOKUMENTER/TINGLYSING

Selger undertegner skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt første deloppgjør inklusive omkostninger, jf. punkt 4.

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 ubetalte del av salgssummen.

Megleren skal vederlagsfritt kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

Utbetaling til Selger kan ikke finne sted før skjøte er tinglyst, jf første avsnitt over.

7. EIENDOMMENS TILSTAND

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, og kjøperen kan derfor ikke påberope seg mangler ved eiendommen.

I følgende tilfeller har eiendommen likevel mangel som kjøperen kan påberope seg:

- 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.

³ tg

- 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.
- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers

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 gjøre gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7.

Miljøundersøkelse utført av Multiconsult den 14.10.2008, rapport. nr. 413281-1, legges til grunn for kjøpet. Dersom senere grunnundersøkelser viser vesentlig forurensing som ikke tidligere er kjent, så kan kjøper heve kjøpet. Eiendommen skal da tilbakeføres til selger mot tilbakebetaling av innbetalt kjøpesum minus omkostninger.

8. MISLIGHOLD/REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel som kjøperen kan påberope seg eller selger ikke til rett tid oppfylder 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 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, jf. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7.

9. SÆRLIGE FORHOLD

9.1

Pkt. 7 i § 3 i reguleringsplanen (Bilag 3) lyder:

«Undergang i sentrum skal etableres før bebyggelse vest for Homla tas i bruk. F1 skal opparbeides parkmessig sammen med denne.»

For å få etablert undergang som nevnt er det nødvendig med Jernbaneverkets medvirkning.

Det er en forutsetning for kjøpet av Eiendommen at undergang blir etablert som forutsatt i reguleringsplanen.

Dersom det viser seg at undergangen ikke lar seg etablere har Kjøper ubetinget rett til å kreve Eiendommen – uansett årsak – tilbakeført fra Kjøper til Selger. Fremsettes slik krav skal Kjøper ha tilbakebetalt de deler av kjøpesummen som er betalt i henhold til pkt. 4 mot å utstede skjøte til Selger, som skal tinglyses for Selgers regning. Omkostninger betalt av Kjøper

TW

←

tg

i forbindelse med tinglysning, og andre kostnader påløpt i forbindelse med Kjøpers utvikling av området i perioden fram til krav om tilbakeføring fremsettes, påløper for Kjøpers regning.

9.2

Det er en forutsetning for kjøpet av Eiendommen at Kjøper kan oppføre inntil 180 leiligheter på eiendommen.

Dersom det angitte antall leiligheter ikke tillates oppført (også av andre årsaker enn de som er angitt i pkt. 1 femte avsnitt) kan Kjøper, selv om han har valgt å overta eiendommen jf. pkt 3, på samme vilkår som angitt i pkt. 9.1 siste avsnitt kreve Eiendommen tilbakeført. Alternativt kan kjøper kreve justering av kjøpesummen, tilsvarende det verdiminus forholdet representerer for Kjøper.

9.3

Det er en forutsetning for nærværende avtale at de plikter som påhviler Selger og Malvik kommune i følge pkt. 1 «*Særlig om K7*» oppfylles. I motsatt fall kan Kjøper kreve Eiendommen tilbakeført, samt erstatning for de kostnader og gebyrer, herunder dokumentavgift, som har påløpt i forbindelse med Kjøpers utvikling av området i perioden frem til krav om tilbakeføring fremsettes.

9.4

Ved eventuell konsesjonsplikt gjelder følgende:

Kjøper kan uten at Selger kan fremme noen form for krav om økonomisk kompensasjon tre tilbake fra denne avtalen dersom konsesjon blir nektet.

9.5

Malvik kommunes erverv av grøntarealer som angitt i pkt. 4, skal skje uten at disse kostnadene kan lempes over på Kjøper. Opparbeidelse av grøntarealer avklares nærmere ved behandling av utbyggingsavtale.

9.6

Dersom de særlige forutsetninger angitt i pkt. 9.1 - 9.5 ikke er oppfylt innen utløpet av 2018, kan Kjøper kreve at eiendommen skal tilbakeføres til Selger mot at Selger tilbakebetaler kjøpesummen. Øvrig oppgjør beror på hvilke av forutsetningene i pkt. 9.1 til 9.5 som ikke er oppfylt.

10 BILAG

Bilag 1:	Reguleringskart
Bilag 2:	Målebrev
Bilag 3:	Reguleringsplan
Bilag 4:	Grunnbokutskrift



FW 5 tg

Nærværende avtale i tre eksemplarer, ett til hver av partene og ett til oppgjørsansvarlig megler.

Hommelvik den 19.04.2013



For Selger
Malvik Næringsbygg AS



For Kjøper
Hommelvik Sjøside Moan AS SUS

Avtalen tiltres så langt den oppstiller plikter for Malvik kommune.

Det tas forbehold om politisk godkjenning av avtalen. Avtalen forelegges politisk ansvarlig styre innen 03.06.2013 til behandling.




Malvik Kommune
MALVIK KOMMUNE