

KJØPEKONTRAKT

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

Mellom:

Vestby kommune
Postboks 144
1541 VESTBY

Org.nr.: 943 485 437

heretter kalt selgeren, og

SAM-EIENDOM AS

Org.nr.: 954 317 927

heretter kalt kjøperen,
er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1

SALGSOBJEKT/KJØPESUM

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom:

Son Havn nord, 1555 SON :

Gnr. 160 Bnr. 77, gnr 135, bnr 111 og del av veigrunn som ligger innenfor reguleringsområdet gnr.160, bnr 221 i Vestby kommune
samt gnr 135, bnr 163 - som kommunen har ervervet av Son båtforening -

heretter kalt "*eiendommen*", oppmålt til ca 15 dekar til sammen,

for en kjøpesum stor:

Kr. 20.000.000-kronertjuemillionerkroner 00/100-

som avgjøres på følgende måte :

1. Forskuddsinnbetaling pr 15.09.04	kr. 1.550.000
2. Kontant ved overtagelse, jfr. § 3 og § 7	<u>kr. 18.450.000</u>
Til sammen	<u>kr. 20.000.000</u>

Renter fra klientkonto av forskuddsinnbetalingen tilfaller selger.

Selgers erverv av gnr.135, bnr.163 gjennomføres når kjøper har innbetalt forskuddsbetalingen. Forskuddsbetalingen kan selger disponere fritt.

Med hensyn til kjøpers plikter og rettigheter i forhold til utvikling og utnyttning av eiendommen vises til utbyggingsavtale mellom partene, jf §10.

§ 2

OVERSKJØTING, DELING, OMKOSTNINGER M.M.

Gnr. 160, bnr. 221 skal deles og sammenføres med gnr. 160, bnr. ~~77~~, gnr. 135, bnr. 111 og gnr. 135, bnr. 163 til et midlertidig gårds- og bruksnummer. Selger svarer for alle kostnader forbundet med deling og etablering av et midlertidig gårds- og bruksnummer.

Så snart det midlertidige gårds- og bruksnummeret er etablert skal selger overskjøte eiendommen in blanco.

Eiendommen skal bygges ut, og i den forbindelse skal det midlertidige etablerte gårds- og bruksnummer beskrevet i 1. ledd deles. De arealer som i reguleringsplan er avsatt til utbygging, skal beholdes og disponeres av kjøper, mens de øvrige arealer – trafikkområder, brygge og friområder – skal vederlagsfritt overdras tilbake til selger. Det skal i forbindelse med delingen etableres nye gårds- og bruksnummer for de ulike arealer. Selger fastsetter hvordan arealene skal deles, men er bundet av gjeldende reguleringsplan når det gjelder hvilke områder som er avsatt til utbygging.

Selger svarer for alle kostnader forbundet med deling av det midlertidige gårds- og bruksnummeret og etablering av nye gårds- og bruksnummer.

Kjøper avgjør når og hvordan overskjøting skal finne sted og bærer kostnadene forbundet med dette. Dersom kjøper velger direkte overskjøting fra selger til fremtidige hjemmelshavere, for eksempel til et utbyggingsselskap eller til de fremtidige eierne av etablerte eierseksjoner, plikter selger i nødvendig utstrekning å medvirke til at grunnbokshjemmelen, når kjøper måtte ønske det, blir overført.

Dersom kjøper velger å utsette overskjøting, jf. 4. ledd, plikter selger i nødvendig utstrekning å medvirke til pantsetting eller lignende av de eiendommer, som etter deling beskrevet i 3. ledd, skal utbygges av kjøper.

Kjøper kan velge å tinglyse kjøpekontrakten på det midlertidige etablerte gårds- og bruksnummeret og bærer kostnadene ved dette. Kjøper plikter å medvirke til at kjøpekontrakten, ved eventuell tinglysning, slettes i forhold til den delen av det midlertidige gårds- og bruksnummeret som etter deling skal overdras tilbake til selger.

KH

DBA

Kjøper kan velge å tinglyse en urådighetserklæring (forbud mot salg, pantsetting m.m. uten kjøpers samtykke) på det midlertidige gårds- og bruksnummeret og bærer kostnadene ved dette. Selger forplikter seg til å medvirke til at urådighetserklæringen utstedes og tinglyses. Kjøper plikter å medvirke til at urådighetserklæringen, ved eventuell tinglysning, slettes i forhold til den delen av det midlertidige gårds- og bruksnummeret som etter deling skal overdras tilbake til selger.

Salgsomkostninger (meglerprovisjon og utlegg i.h.t. undertegnet oppdragsskjema) betales av selger og forfaller til betaling ved kontraktens underskrift. Selger og kjøper gir megler fullmakt til å trekke beløpet fra kjøpers 1. innbetaling.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til **meglernes klientkonto nr. 1080.07.41888**. Beløpet settes på rentebærende konto. Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er betalt på meglernes kontor eller er innkomet på klientkonto innen de tidspunkter som er angitt i § 1.

Innbetaling til megler ansees skjedd på det tidspunkt pengene er kreditert ovennevnte klientkonto eller overlevert meglernes oppgjørsavdeling kontant.

Alle oppgjør foretas av meglernes egen oppgjørsavdeling som er plassert i Moss. Avdelingens adresse og telefon er som følger:

EiendomsMegler 1 – Oppgjør
Midtveien 1 Postboks 520, Høyden
1522 Moss. Telefon direkte: 69 23 37 42, fax nr: 69 23 37 41

Ved forsinkelse i innbetaling av kjøpesum vil det for kjøper påløpe den til enhver tid gjeldende morarente av hele kjøpesummen. Dette vil i sin helhet tilfalle selger. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i §§ 1 og 7. Det vises for øvrig til kontraktens § 8 og avhendingslovens regler i kapittel 5.

Dersom kjøpesummen med omkostninger og evt. forsinkelsesrenter ikke er betalt innen 30 dager etter avtalt overtagelsesdato, jfr. kjøpekontraktens § 7, anses denne avtale som vesentlig misligholdt og selger kan kreve eiendommen solgt på nytt for kjøpers regning og risiko. Innbetalte håndpenger i h. t. kjøpekontraktens § 1 returneres ikke til kjøper før eiendommen er solgt på nytt og selgers evt. økonomiske tap er dekket.

§ 4 HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen datert 15.06.04, og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

KH

DBA

Kjøper er kjent med anmerkninger som foreligger på eiendommens grunnboksblad, og kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 5

TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte, jf §2. Skjøtet skal oppbevares hos megler. Skjøtet overleveres når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkl. evt. omkostninger (jfr. § 2) og evt. forsinkelsesrente (jfr. § 3).

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysklar stand.

§ 6

FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse "as is", jfr. avhendingsloven § 3-9.

Kjøper har satt seg inn i rapport av 03.07.1998 om grunnforholdene og er kjent med at vesentlige deler av eiendommen består av fyllmasse på sjøbunn. Kjøper kan ikke gjøre ansvar gjeldende mot selger på grunnlag av vanskelige grunnforhold.

§ 7

OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper den 31.12.04 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Stiller ikke selger eiendommen klar for overtagelse etter denne kontrakt innen avtalt tid kan kjøper kreve dekning for sine tap med den til en hver tid gjeldende morarente av kjøpesummen, eller kreve dokumenterbare tap dekket av selger.

§ 8

KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

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.

§ 9

FORSIKRING

Eiendommen er ikke forsikret da den overtas som en ubebygdet tomt.

kh

DBH

§10
SÆRSKILTE BESTEMMELSER

1) Selger tar ved underskrift av kjøpekontrakten og utbyggingsavtalen forbehold om etterfølgende politisk godkjenning. Det legges opp til politisk behandling av avtalene innen 14.09.2004.

Dersom det ikke gis politisk godkjenning av avtalene, faller de betingede avtalene automatisk bort. I tilfelle det politiske vedtaket legger opp til eventuelle videre forhandlinger, må det skje på fritt grunnlag.

Dersom den politiske behandlingen av avtalene blir forskjøvet av en eller annen grunn i forhold til antatt behandling innen 14.09.2004, er partene gjensidig forpliktet av de betingede avtalene fram til 14.10.2004. Dersom det ikke foreligger en politisk godkjenning innen dette tidspunktet, faller avtalene automatisk bort.

Godkjennes avtalene i tidsrommet 14.09. - 14.10.2004 forskyves overtakelsestidspunktet, jf §7, med 1 - én - måned d.v.s. til 31.01.2005 samt tidspunkt for forskuddsbetaling, jf §1, med 1 - én - måned d.v.s. til 14.10.2004.

Kjøper tar ved underskrift av kjøpekontrakten og utbyggingsavtalen på sin side forbehold om etterfølgende styregodkjenning. Slik godkjenning skal foreligge senest før den politiske behandlingen starter, d.v.s 30.08. kl.1400.

2) Samtidig med undertegning av denne kjøpekontrakten undertegnes utbyggingsavtale som grunnlag for utnyttelsen av eiendommen. Utbyggingsavtalen utgjør en integrert del av avtalegrunnlaget mellom partene. Avtalen inneholder bl.a. bestemmelser om opparbeiding av teknisk infrastruktur innen reguleringsområdet, vederlagsfri overdragelse av anlegg og grunn til selgeren, sikring av kaifronten (spuntvegg), utbyggingsomfang o.a. for boliger med flere ulike bestemmelser.

3) Innen overtakelsen forplikter selger seg til å fjerne all bebyggelse på eiendommen

- Vestby havnekontor
- Son brannstasjon
- Son båtforenings bygg.

§ 11
BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende:

1) Salgsoppgave som inneholder:

- Salgsprospekt fra EiendomsMegler 1
- Reguleringsbestemmelser, datert 27.08.02
- Plankart, datert 27.08.02
- Noteby rapport vedr grunnforhold, datert 03.07.98

- Retningslinjer for opparbeidelse, overtakelse og drift av veier m.v.
Kommunestyresak 76/73

2) Grunnboksutskrifter

3) Utbyggingsavtale datert 23.08.04

Denne kontrakt er utferdiget i 4 - fire - likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og to til megler.

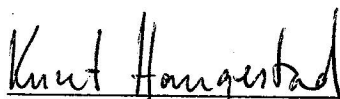
Vestby, 23. august 2004

Selger:

Kjøper:

For Vestby kommune

For SAM-EIENDOM AS



Knut Haugestad
rådmann



Dag Børge Hustad
daglig leder