

Moseteråsen

Tomt – YY - Aktiv VI gnr. 23, bnr. XX i Øyer

K J Ø P E K O N T R A K T

Det er i dag inngått følgende kjøpekontrakt mellom:

Navn: Moseteråsen AS

Org. nr.: 825 537 112

Adresse:

Gulleråsvn 36

0779 OSLO

Tlf.: 982 94 543

E post: fred@gadeadvokat.no

Moseteråsen AS representert ved Fred Arne Gade
med fullmakt fra hjemmelshaver; Gunvor Jutulstad Vangen

som har solgt eiendommen og gitt generalfullmakt til Moseteråsen AS v/ Fred Arne Gade:

heretter kalt *Selger*

og

Navn

Født

E-post

Tlf.

og

Navn

Født

E-post

Tlf.

hver med en ideell halvdel

Adresse

heretter i det følgende kalt *Kjøper*

Hver av personene som i avtalen er «Kjøper» skal hver for seg være ansvarlig for oppfyllelse av hele avtalen på kjøpers vegne.

1. Innledning

På de vilkår som fremgår av denne kjøpekontrakt, overdrar Selger til Kjøper en ubebygget eiertomt på Moseteråsen,

Tomt ?? Aktiv VI

Partene har signert «Avtalebekreftelse» som vedlegges kontrakten som **vedlegg 1A**.

Tomtens størrelse er ca. 600 m² iht. arealoppgave i den tinglyste matrikkelen, jf. **vedlegg 1B**.

Tomten er omfattet av reguleringsplan med ID nr 163 Haugan, som ble godkjent av Øyer kommunestyre 15.12.2011 og endret av kommunestyret ved klagebehandling 29.3.2012, **vedlegg 2**; Reguleringsplan for Haugan Plan -ID 163 Haugan med planbestemmelser og plankart.

Tomten er videre omfattet av detaljreguleringsplan vedtatt av Øyer kommune 30.3.2017, **vedlegg 3**; Planbestemmelser og detaljkart.

Detaljreguleringen og utbyggingen av Moseteråsen er en pågående prosess der områder reguleres fortløpende og endres tilpasset utviklingen til enhver tid. Det vil bli igangsatt detaljreguleringsprosess for området nord og nord-vest for Aktiv VI der Selger bl.a. arbeider med å få omregulert det som i dag er regulert til kulturminne til byggetomter for fritid, samt også omgjort noen LNF-områder til områder for fritidsbebyggelse, Disse endringsforslagene fremgår av kart **vedlegg 4**. Det er enighet om at Kjøper ikke på noen måte skal protestere på eller motarbeide disse reguleringsforslag.

2. Fradeling -matrikulering m.m.

Tomten er fradelt og har betegnelsen **gnr. 23, bnr. XX** i Øyer.

3. Om bebyggelsen – bruk av tomten m.m.

Tomten selges av Selgeren som del av et totalkonsept og kan kun bebygges med Leve hytte som del av Aktiv-konseptet. Bebyggelse forutsetter avtale med Leve Hytter AS og Hafjell Maskin AS. Bestemmelse om dette er eller vil bli tinglyst på tomten i forbindelse med overskjøtingen. Selger har kun ansvar for å levere tomten – byggegrunnen – på de vilkår som følger av denne avtale. Det følger av avtalebekreftelsen datert **??** at det kan velges hyttemodell inntil størrelse VY26 for tomten.

I forbindelse med snørydding vil snø kunne bli ryddet fra veiene og inn på tomtene langs kanten av veien. Ved utbyggingen av ledningsnett vil ledninger kunne bli lagt også på solgte tomtearealer. Selger /Utbygger gis rett til å legge og ha liggende og drifte ledningsnettet selv om det ligger på de enkelte eiendommer. Selger skal sørge for at ev. terrenginngrep repareres. Selger som eier og forvalter restarealene ønsker å tilrettelegge for bl.a. skiløyper og stier m.m. gjennom hele Moseteråsen slik at alle på Moseteråsen gis best mulig tilgang til løyper og turområder. På enkelte områder er markert skiløyper/sti som også går over eller berører solgte tomter. Rett til å ha skiløype og sti slik beliggende og preparere med maskin vil bli tinglyst på de eiendommer dette gjelder. Det samme gjelder at grøfter og skjæringer kan bli beliggende inne på enkelttomter. Bestemmelser om dette er eller skal tinglyses på alle eiendommer.

4. Kjøpesum m.m.

Kjøpesum utgjør kr ?? for tomten – kroner??.

Kjøpers omkostninger utgjør 2,5 % dokumentavgift, kr ??

Tinglysning av skjøte og pantobligasjoner koster kr 585 pr dokument..

Advokatfirmaet Thallaug beregner og innkaller korrekt beløp ut fra tomtens pris og kostnader til tinglysning mm.

Spesifikasjon av kostnader utenfor kjøpesummen, men som skal innbetales sammen med kjøpesummen til oppgjørsmegleren:

1. Pantedokumenter som Kjøper skal tinglyse på eiendommen i forbindelse med lån vil medføre tinglysingsomkostninger med kr 585 pr dokument. Dette kommer eventuelt i tillegg til kjøpesummen.
2. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
3. Selger vil etablere vei til tomtegrensen.
4. Tilknytning til strømmett - sterk- og svakstrøm – blir levert til et punkt tilnærmet til tomtegrensen.
5. Vann- og kloakkledninger blir ført frem til tilknytningspunkt som ligger tilnærmet i tomtegrensen.
6. Kjøper bærer selv kostnadene ved fremføring av ledningsnett fra leveringsstedene, jf. over og frem til det eller de bygg som oppføres på tomten.
7. Til dekning av fradeling av tomt betales kr 20 000 som omforent beløp til dekning av fradelingskostnader/ gebyret til kommunen. Beløpet betales sammen med kjøpesummen.
8. For hver tomt gjelder krav om varig og obligatorisk tilknytning til kabel-TV som vil være via fiber. Svakstrømleverandøren er K-Tech AS, 2340 Løten og Selskapet eier også svakstrøminfrastrukturen på Moseteråsen i h t avtale. Tilknytningsavgiften er kr 20 000 og betales til megler sammen med kjøpesummen.
9. Til dekning av kostnader for / til Øyer kommune i f m utbyggingen av hytter i henhold til kommunens utbyggingsprogram, skal betales kr 20 000 pr. hytte/boenhet. Dette betales til megler som viderebetaler til Moseteråsen som tar ansvaret mot kommunen.
10. Gebyr Liesmorka Utmarkslag kr 15 000 for bruk av utmarka.

For øvrig gjelder:

1. For bruk av privat helårs bilvei på Lie-Hornsjøveien må kjøperen betale veieier en obligatorisk engangsbetaling / tilknytningsavgift pr. tomt på kr 5 000. Beløpet skal innbetales til Moseteråsen AS av Selger. Deretter betales bomavgift i henhold til de til enhver tid gjeldende regler. Videre plikter tomteeier å betale årlig brøyteavgift med det beløp som til enhver tid blir fastsatt.
2. For bruk av vegen fra Lie-Hornsjøvegen må Kjøper på linje med øvrige hytteteiere delta i vegdriften gjennom Velforeningen som etableres (sommervedlikehold, snømåking, drift av interne vegbommer, ev. lys, skilt og øvrige fellesprosjekter Velforeningen måtte involvere seg i) og som Kjøperen/hytten må (plikt) være medlem av. Vedtekter til Velforening ligger ved, vedlegg 5. Det betales medlemsavgift til Velforeningen som ellers skal dekke andel av vedlikehold av stier og løyper og løypekjøring (nærløyper og i fjellet) (samt i prinsippet også abonnementsavgift kabel TV, men dette faktureres direkte fra eier av kabelnettet som

også leverer signaler, Alpin Infra). Tomteeier plikter å være medlem av og overholde velforeningens vedtekter. Budsjett for velforeningen for 2020 som også har blitt vedtatt inntil videre i 2021 pga Covid -19-situasjonen der ordinært årsmøte ikke er avholdt ligger ved som vedlegg 6. Velavgiften som inkluderer veivedlikehold og brøyting, bidrag til skiløyper mm utgjør for 2021 kr 4.400- firetusenfirehundrede pr hytte pr år.

3. Tomteeier plikter dessuten å betale en nærmere fastsatt andel av årlige drifts- og vedlikeholdsutgifter i anledning opparbeidet felles vann- og kloakkledninger m.m., samt andel av kommunal renovasjonsavgift og eventuelle andre kommunale avgifter. (I praksis betales fra 2013 kommunale avgifter som omfatter vann og kloakk m.m. – forbeholdet er tatt fordi kommunen formelt ikke har overtatt anlegget ennå).
4. Det er ikke anledning til å drive ervervsmessig virksomhet av noen art på tomten med unntak av utleie og hjemmekontor ol uten skriftlig samtykke fra selger.
5. Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomsskatt i Øyer kommune.

Kjøper er ansvarlig for de overnevnte løpende kostnader fra tinglysningen av skjøte med unntak av kabel -TV abonnement, avgifter vedr VA, renovasjon ol.

Kjøper er kjent med, og aksepterer, at bestemmelsene/ pliktene over overnevnte særlige bestemmelser er, eller vil bli, tinglyst på tomten sammen med det som i denne avtale ellers er angitt som skal tinglyses. Dersom slik tinglysing ikke er foretatt ved overtagelse av tomten, forplikter kjøper seg til uten opphold på anmodning å medvirke med sin underskrift til at slik tinglysing finner sted. Utgifter forbundet med dette er selgers ansvar.

5. Oppgjør

Oppgjør skjer ved advokat Bergsvein Træthaug Advokatfirmaet Thallaug ANS

Storgata 121 – Postboks 354, 2602 Lillehammer

Tlf.: 61 27 99 50 – Faks: 61 27 99 51 , heretter kalt megler. Med megler i denne kontrakt menes oppgjørsmegler. Megler er kun ansvarlig overfor partene for rett oppfyllelse av partenes ytelser slik dette er angitt i denne avtalen.

Både kjøper/betaler og selger skal uten særskilt anmodning legitimere seg overfor oppgjørsmegler. Fortrinnsvis skal legitimering skje ved å signere med BankID her

<https://aml-person.web.verified.eu/#/thallaug-id-kontroll>

For juridisk person, skal den/de som representerer den juridiske personen i henhold til firmaattest, stiftelsesdokument, eller skriftlig fullmakt, sørge for fremleggelse av legitimasjon på samme måte.

Megler gis ugjenkallelig fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør og besørge eventuelle pengeheftelser innfridd/slettet for selgers regning. Dersom kjøpesummen i sin helhet går med til å innfri eiendommens pengeheftelser, forplikter selger seg ved underskrift av denne kontrakt til å innbetale meglerprovisjon kontant til megler.

Innbetaling skal være megler i hende innen forfall angitt i bestemmelsen om kjøpesum over. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til:

Klientkonto for eiendomsmegling: 1644.32.35136 (DNBANOKKXXX, NO1316443235136). Dette er en klientkonto i DNB, som er i Advokatfirmaet Thallaug ANS' navn. Alle innbetalinger bes dessuten merket **Moseteråsen Aktiv VI tomt ??**.

Kjøpesummen samt omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er kreditert meglers klientkonto. Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene.

Ved forsinket betaling skal kjøper betale forsinkelsesrenter jfr. forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976.

I den utstrekning betaling skjer før betalingsfristen godskrives Kjøper med innskuddsrenter.

Dersom ikke hele kjøpesummen inklusive omkostninger er innbetalt senest 30 dager etter forfall, anses denne kjøpekontrakt som vesentlig misligholdt.

Dersom Kjøper vesentlig misligholder kjøpekontrakten har Selger rett til å heve kjøpekontrakten, jfr. avhendingslovens § 5-3.

Selger har i så fall krav på å få dekket det tap han måtte være påført som følge av misligholdet gjennom motregning i de innbetalinger som megler har mottatt. Innbetalt forskudd med fradrag for meglers provisjon skal stå på meglers konto frem til oppgjør eller annen avtale mellom Kjøper og Selger kan legges frem for megleren.

Før megler plikter å foreta oppgjør overfor Selger må Selger ha returnert oppgjørsskjema i korrekt utfylt stand.

Partene er innforstått med at meglers oppgjørsavdeling må ha rimelig arbeidstid for avregning av oppgjør og at kjøpesummen ikke utbetales fra megler til Selgeren / Selgers bank før Kjøperens skjøte er tinglyst eller det stilles bankgaranti til Kjøperen.

Dersom opptjente renter på meglers klientkonto overstiger $\frac{1}{2}$ rettsgebyr, utbetales rentene i sin helhet til Selger. I motsatt fall tilfaller rentene megler.

6. Tinglysing

Selger undertegner ved denne kontraktsinngåelse skjøte på denne eiendom til Kjøper. Skjøtet skal oppbevares av megleren inntil tinglysing finner sted, dvs. når fullt oppgjør samt avtalte omkostninger er kommet megler i hende. Dokumentene vil deretter bli sendt for tinglysing. Kjøper plikter å tinglyse skjøtet, jfr. siste ledd.

Det foretas ikke noen utbetaling til Selger før overtagelse har funnet sted.

7. Overtakelse og utbetaling av kjøpesum m.m.

Tomten overtas uten overtakelsesforretning av kjøper når full innbetaling av kjøpesum og omkostning foreligger.

Kjøpesum og omkostninger forfaller til betaling den?? (30 dager etter signert avtalebekreftelse vedlegg 1A)

Selger og Megler holder Kjøper orientert om prosessen.

Risikoen for eiendommen går over på Kjøperen på overtakelsestidspunktet. Overtar Kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt overtakelse skulle skjedde.

Kjøperen som selv har besiktiget eiendommen, overtar denne i den stand den befant seg ved besiktigelsen.

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

Partene gir megler fullmakt til å utbetale kjøpesummen så snart skjøtet er tinglyst med ny hjemmelshaver.

8. Hjemmelsforhold og heftelser

Selger garanterer at tomten vil bli levert fri for pengeheftelser. Selger garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt. Videre garanterer Selger at alle avgifter mv. som vedrører eiendommen, og som er forfalt eller som vil forfalle før overtakelse, er betalt/vil bli betalt.

9. Selgers opplysningsplikt

Dersom Kjøperen ikke får opplysning om forhold ved eiendommen som Selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som Kjøperen hadde grunn til å regne med å få, anses dette som mangel ved eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysning ikke ble gitt.

Eiendommen har mangel dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysning som Selgeren har gitt Kjøperen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning 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 innvirket på avtalen og opplysningene ikke i tide er rettet på en tydelig måte.

Selgeren har plikt til å opplyse Kjøperen om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner til eller måtte kjenne til. Selgeren erklærer dog at han ikke er kjent med at det eksisterer noen slik mangel ved eiendommen i dag. Fortielse av slik kjennskap kan medføre erstatningsansvar, prisavslag eller heving av kjøpet.

Tomten selges i den stand den var på besiktigelsestidspunktet jfr. avhendingslovens § 3-9. Kjøper må således selv foreta og bekoste resterende opparbeidelse av tomten. I avhendingslovens kap. 3 er det kun § 3-3, "arealsvikt", § 3-7 "manglende opplysninger om eiendommen" og § 3-8 "uriktige opplysninger om eiendommen" som kan påberopes, med mindre eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn Kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene

ellers, jfr. avhendingslova § 3-9. Avhendingslovens §§ 3-1, 3-2, 3-4, 3-5 og 3-6 skal således ikke gjelde mellom partene.

Selger garanterer at han ikke kjenner til offentlige eller private påbud som ikke er utført og/eller betalt, eller at det er utført arbeid hvorav det vil oppstå refusjonskrav som ikke er opplyst Kjøper tidligere.

10. Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Har Kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra Selgeren om å foreta en undersøkelse, kan Kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde ha blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom Selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro.

Partene gjøres oppmerksom på at Selgers opplysningsplikt generelt går foran Kjøpers undersøkelsesplikt. Kjøpers undersøkelsesplikt innskrenker ikke den opplysningsplikt Selgeren har etter punkt 9.

11. Reklamasjon

Kjøper mister retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende, dersom han ikke innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget det, gir Selgeren melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende, og hva slags avtalebrudd det er.

12. Vernetting

Eiendommens vernetting vedtas i alle spørsmål som angår denne kontrakt.

13. Vedlegg til kontrakten

Som en del av denne kontrakt har Kjøperen fått seg forelagt de vedlegg som er angitt over.

Ligningsverdi er ikke fastsatt.

Denne kjøpekontrakt med vedlegg er nøye gjennomgått og forstått av begge parter, som har hatt anledning til å stille spørsmål om kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av denne kontrakt er bindende.

Det henvises for øvrig til lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992, nr 93.

Denne kontrakt forutsettes signert elektronisk med BankID av

Fred Arne Gade for Moseteråsen AS

Kjøper
Kjøper

