

AVTALE OM SALG/BORTFESTE AV NÆRINGSAREAL I AGDENES KOMMUNE

1. INNLEDNING

Ethvert salg og/eller bortfeste skal godkjennes av formannskapet i Agdenes.

2. PRIS

2.1 Ved salg

Ved salg av tomt gjelder følgende priser:

Kr. _____ per m² for opparbeidet tomt.

Dette inkluderer nettotomt og opparbeidelseskostnader, ferdig oppfylt. Interne veger, spillvannsledninger og overvannsledninger på tomten er ikke medtatt i opparbeidelseskostnaden, og må dekkes av kjøper.

Kjøpesummen forfaller til betaling på følgende måte:

Kontant ved kontraktsinngåelse 10% av kjøpesummen

Kontant 1 dag før overtagelsesdato 90% av kjøpesummen

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven fra forfallsdato fram til betaling skjer.

2.2 Ved bortfeste

Ved feste av tomt gjelder følgende priser:

Årlig festeavgift på kr _____ [eller: 5% av den beregnede pris på tomten etter pkt 2.1 ovenfor].

Regulering av festeavgift følger av standard festekontrakt.

Festeavgiften betales forskuddsvis den dd.mm [sett inn dato] hvert år.

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven fra forfallsdato fram til betaling skjer.

3. BYGGEPLIKT

Godkjent bygging på tomten må være påbegynt innen 2 år regnet fra dd.mm.åååå [sett inn dato for overtagelse]. Påbegynt bygging innebærer at tegninger må være godkjent og byggetillatelse gitt, videre at finansiering er i orden og at byggeprosjektet er satt i gang. Kontrakten opphører dersom byggearbeid ikke er påbegynt innen ovennevnte frist. I tillegg til krav om tilbakeskjøting (ref punkt 4), kan selger/bortfester kreve erstatning for kontraktsbrudd oppad begrenset til 25% av salgspris (ved salg)/to års festeavgift (ved bortfeste).

Byggeplikten som følger av dette punkt 3 vil også bli tinglyst på eiendommen.

4. TILBAKESKJØTING AV TOMT

Dersom betalingsfrist ikke overholdes eller de forhold som er nevnt under punkt 3 ikke er innfridd innen de fastsatte frister, kan Agdenes kommune kreve tomten tilbakeskjøttet fri for pengeheftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen (ved salg)/uten ytterligere vederlag (ved bortfeste).

5. VIDERESALG/FREMFESTE

Ubebygd eiendom kan ikke videreselges uten skriftlig tillatelse fra Agdenes kommune. Ved et videresalg av ubebygd eiendom har kommunen forkjøpsrett til samme pris som tomten ble kjøpt for innenfor en periode på 2 år fra overtakelse, jfr. pkt. 3.

Ubebygd eiendom kan ikke framfestes uten skriftlig tillatelse fra bortfester.

6. VANN/AVLØP/STRØM

Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales i henhold til gjeldende vedtekter for Agdenes kommune.

Vann, avløp og strøm er i utgangspunktet lagt i tilstøtende vei. Dersom Agdenes kommune likevel finner det nødvendig å legge vann-, kloakk- eller kraftledning til andre tomter, har

Agdenes kommune eller den denne engasjerer rett til å grave ned slike ledninger på eiendommen, eller føre dem over grunn, uten erstatning av noe slag. Agdenes kommune eller den denne engasjerer skal også når som helst ha uhindret og vederlagsfri adgang til å utføre ettersyn og reparasjoner, vedlikehold, omlegging og utvidelse etc. av slike ledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen å bringe eiendommen tilbake til den tidligere stand.

Eier eller fester av nabotomter har rett til å føre vann-, kloakk- og kraftledninger over eiendommen for å komme i forbindelse med de offentlige vann-, kloakk og/eller kraftledninger. I tilfelle tvist om disse stikkledningers plassering avgjøres dette av Agdenes kommune. Mulig skade på eiendom og/eller anlegg ved gravinger erstattes av vedkommende eier eller fester som legger ledningene, etter minnelig overenskomst, eller hvis slik ikke oppnås ved lovlig skjønn. Inngrep i eiendommen som nevnt i dette punkt må varsles i rimelig tid av den eier eller fester som ønsker dette gjennomført. Varsel skal gå til både Agdenes kommune og eier eller fester av den berørte eiendom.

7. EIENDOMMENS TILSTAND

Eiendommen overdras "som den er" på salgs- eller festetidspunktet. Avhendingslovens § 3-9 fravikes slik at eiendommen ikke skal kunne ha mangel. Heller ikke forhold som angitt i avhendingslovens §§ 3-7 og 3-8 skal utgjøre mangel med mindre selger har opptrådt svikaktig.

Avhendingslovens § 4-19(2) fravikes også slik at reklamasjon (dvs. dersom kjøper hevder at selger har opptrådt svikaktig) senest må finne sted 1 år etter overtagelsen.

Utgifter til oppføring av eventuell forstøtningsmur mot nabotomter eller kommunal veg mv., eller ytterligere oppfylling eller planering er kommunen uvedkommende. Det samme gjelder gjerde.

Agdenes kommune har rett til, uten å betale erstatning, å avplanere eventuell høydeforskjell mellom kommunal veg og tilstøtende terreng ved anlegg av skrånning (fylling eller skjæring).

8. OMKOSTNINGER

Kjøper/fester bærer alle omkostninger i forbindelse med inngåelse av kontrakt, herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, dokumentavgift, tinglysingsgebyr med mer.

9. ØVRIGE VILKÅR

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås, og bør skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning etter kommunens nærmere bestemmelser.

Kommunen kan kreve at tomte holdes ryddig og at ting som er lagret ute blir fjernet der dette er til stor sjenanse for omgivelsene

10. ANNET

Denne avtale er utarbeidet i to eksemplarer, ett til hver av partene

Sted, dato

Som selger

Som kjøper