

KJØPEAVTALE

Innhaldet i denne kontrakta vert utfylt av lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og anna bakgrunnsrett.

Partane

Seljar:

Namn: Stryn kommune

Adresse: Tonningsgata 4

Postnr./.-stad: 6783 Stryn

Telefon: 57 87 47 00

E-post: postmottak@stryn.kommune.no

Kjøpar:

Namn:

Adresse:

Postnr.-stad:

Telefon:

E-post:

Inngår med dette følgjande avtale;

1. Salsobjekt/kjøpesum

Stryn kommune overdreg med dette eigedomen gnr. xx bnr. xx i Stryn Kommune, ideell andel 1/1, heretter kalla **eigedomen** til kjøpar for kjøpesum kr. + kostnader, heretter kalla **kjøpesummen**.

2. Kjøpesum og kostnader

Kjøpesummen vert rekna ut på grunnlag av oppmålt areal. Under følgjer spesifikk oppstilling av kjøpesum og kostnader:

Kjøpesum og kostnader	Beløp
Grunnpris (kr x m2)	,-
Refusjonar	,-
Andel av skredrapport	,-
Oppmålingsgebyr	,-
Tinglysingsgebyr målebrev	
Kjøpesum	,-
Dokumentavgift	,-
Tinglysingsgebyr skøyte	
Kostnader	,-
Totalt kr	,-

3. Andre kostnader

Tilknytingsavgift til kommunal leidning for vatn kr 1000,- og tilknytningsavgift avlaup kr 1000,- kjem i tillegg til kjøpesummen.

Dersom det er private anlegg for vatn og avlaup må tilknytningsavgift avtalast direkte med eigar av anlegget.

Kjøparen må sjølv syte for arbeid og kostnad med å legge jordkabel (straum) og fiberkabel fram til tomta, kjøparen vert fakturert direkte av dei aktuelle aktørane for leveransen.

4. Oppgjer

Seljar står for gjennomføring av kontrakten. Det vil seie at seljar skal tinglyse skøyte, registrere og slette naudsynte hefte, opprette og tinglyse andre dokument som har samanheng med kjøpet.

Etter at kjøpar har stadfesta at ein vil ta imot den tildelte tomta vert det gjeve ein frist på 30 dagar for betaling av heile kjøpesummen + kostnadar. Ved for sein betaling skal det reknast morarente frå forfallsdatoen.

Stryn Kommune sender faktura til kjøpar.

Seljaren kan heve avtala dersom forseinking med betalinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Seljar tek atterhald om å heve avtala sjølv om overtaking og overlevering av skøyte har funne stad, jamfør avhendingslova § 5-3 fjerde ledd og tinglysinglova § 21 tredje ledd. Vert avtalen heva som følgje av manglande oppfylling frå kjøpar etter overtaking, vedtek kjøpar å fråvike eigedomen ved tvang i tråd med tvangsfullbyrdslova § 13-2.

5. Hefte

Seljar garanterer at eigedomen vil bli overdratt fri for andre pengehefter enn dei som kjem fram av denne kontrakta.

Følgjande standardhefter vert tinglyst som hefter i skøytet;

- *Eigedomen skal nyttast til fast bustad og ikkje berre til korttidsutleige. Korttidsutleige utover 30 døgn årleg er ikkje tillate utan at kommunen sitt samtykke. Med korttidsutleige meinast utleige i inntil 30 døgn samanhengande.*
- *Linja AS organisasjonsnr 912 631 532 og Telenor Norge AS organisasjonsnr 976 967 631 har rett til å legge, ha liggande og rett til å vedlikehalde trekkerør/kablar som vert førde fram over parsellen.*
- *Stryn kommune har rett til å legge, ha liggande, og drifte/vedlikehalde vass- og avlaupsleidningar og vegar som kommunen fastlegg i samsvar med vedteken reguleringsplan eller offentlege planar.*

Følgjande standardhefter vert teke inn i punkt 6 i skøyte (andre avtaler som ikkje skal tinglysast);

- *Kommunale bustadtomter skal nyttast til fast bustad og ikkje berre til korttidsutleige. Korttidsutleige utover 30 døgn årleg er ikkje tillate utan at kommunen sitt samtykke. Med korttidsutleige meinast utleige i inntil 30 døgn samanhengande.*
- *Bygging av bustadhus på eigedommen må være igongsett innan 2 år frå tinglysing av skøyte og innflytting må skje innan 3 år frå tinglysing av skøyte. (For tomter regulert til konsentrert bustadbygging vert frist for bygging igongsett sett til 4 år, og det vert ikkje sett frist for innflytting). Dersom fristen vert overskriden skal Stryn kommune ha rett, men ikkje plikt, til å kjøpe tilbake tomte for den summen som kjøparen har betalt – minus tinglygingsgebyr og dokumentavgift.*

Ovannemnde vilkår innebær at Lov om Løysingsrettar §§ 10-12 og §§ 19-21 vert fråviken.

- *Kjøpar kan ikkje selje eigedomen eller delar av eigedomen vidare i ubygd stand utan kommunen sitt samtykke. Dersom kjøparen skal selje ei tomt før den er bygd på, har kommunen rett, men ikkje plikt, til å kjøpe att tomte for den summen som kjøparen har betalt – minus tinglygingsgebyr og dokumentavgift. Dersom kommunen ikkje nyttar sin tilbakekjøpsrett, har kjøpar rett til å selje tomte vidare, men kommunen kan setje vilkår om pris.*

Ovannemnde vilkår innebær at Lov om Løysingsrettar §§ 10-12 og §§ 19-21 vert fråviken.

- *Den som sel tomte tilbake til Stryn kommune må dekkje alle kostnader knytt til kommunen sitt tilbakekjøp, inkludert nytt tinglygingsgebyr og ny dokumentavgift ved overskøyting til Stryn kommune.*
- *Eventuell gjerdeplikt kring parsellen kviler fullt ut på den til ei kvar tid eigar av eigedommen utan utgift for kommunen*

6. Tinglysing

Tinglysing av skøyte skal først skje når kjøparen har betalt fullt oppgjær, eller det føreligg skriftleg stadfesting frå norsk bank på at heile kjøpesummen + kostnader vert betalt når skøyte er tinglyst. Kjøpar må også signere skjema «Eigenfråsegn om konsesjonsfridom» innan skøyte kan sendast for tinglysing.

7. Tilstand

Kjøpar har sett seg inn i grensene til tomte etter gjeldande matrikkelbrev, og har sjølv vore på tomte og sett seg inn i tilhøve ved tomte og grenser ved synfaring.

Tomte vert overdregen med dei grunnmasser, og evt påliggande lausmasser og påståande skog som er på tomte.

Kjøpar har fått utlevert gjeldande reguleringsplankart og reguleringsføresegner for området og sett seg inn i desse. Kjøpar er dermed kjent med kva type bygningar som kan oppførast på tomte.

Eigedomen skal leverast til kjøpar i tråd med det som er avtala. Kjøpar vert vurdert til å vere kjend med tilhøve som beskrive i tilsende dokument i samband med tomta, og kan ikkje gjere opplyste tilhøve gjeldande som ein mangel. Kjøpar som vel å kjøpe usett kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko han burde blitt kjent med ved undersøkinga.

Dersom det er halde attende eller gjeve urette opplysningar om eigedomen kan det likevel føreligge ein mangel, dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje var gjevne eller at feil opplysningar ikkje vart retta på ein tydeleg måte. Ved berekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekke tap/kostnader opptil eit beløp på kr 10 000 (eigendel).

Dersom kjøpar ikkje er forbrukar vert eigedomen seld "som den er", og ansvaret til seljar er då avgrensa jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Informasjon om undersøkingsplikta til kjøpar, med dette oppmoding om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert vurdert som forbrukarar. Med forbrukarkjøp meinast kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakeleg handlar som ledd i næringsverksemd.

8. Overtaking

Eigedomen vert overteken av kjøpar ved tinglysing av skøyte. Eigedomen står frå dette tidspunktet for kjøpar si rekning og risiko, kjøpar overtek frå same tidspunkt eigedomen sine eventuelle rettar og plikter. Kjøpar kan ikkje ta eigedomen i bruk før skøyte er tinglyst.

9. Vatn og avlaup

Vatn og avlaup er lagt fram til tomtegrensa. Kjøparen må sjølv syte for arbeid og kostnad med å knyte seg til kommunale vass og avlaupsleidningar i feltet. Det er ulike typar kommunale avløpsanlegg for dei ledige tomtene. Enkelte kan koblast til kloakkrenseanlegg (Loen), medan andre har felles slamavskillar, men dei fleste ledige tomtene har krav om montering av privat slamavskiljar før påslepp til kommunalt avløpsanlegg. Kjøpar må avklare dette med avdeling kommunalteknikk.

Kjøparen må sjølv syte for arbeid og kostnad med å legge jordkabel (straum) og fiberkabel fram til tomta, kjøpar vert fakturert direkte av dei ulike aktørane for leveransen.

Infrastruktur som vass- og avlaupsleidningar, tele- og elkablar i grunnen, samt kummar for desse som ligg på tomta når kommunen sel den, må ikkje byggjast ned og heller ikkje flyttast utan kommunen sitt samtykke. Kostnadar med evt. flytting av desse må tomteeigar sjølv bære. Kommunen har rett til å foreta vedlikehald og reparasjonar av slike anlegg.

Kjøpar vil få eit oversiktskart som viser kommunale vass- og avlaupsleidningar i forbindelse med tomta, vi gjer på generelt grunnlag merksam på at det er omsynsone/byggjeforbod 4 meter frå kommunale vass- og avlaupsleidningar. Kartet som viser Stryn Kommune si VA-leidning er unnateke offentlegheit.

Vi gjer også merksam på at dersom det er privat vassforsyning i feltet vil vassleidninga ikkje nødvendigvis gå fram av oversiktskartet, og i dei tilfelle må kjøpar avklare om det ligg evt vassleidningar på tomta med eigar av anlegget. Tele- og elkablar i forbindelse med tomta vil

heller ikkje gå fram av kommunen sine kart, slike kablar vil ein få nærmare informasjon om frå dei ulike aktørane ved graveløyve.

10. Diverse

11. Stadfesting og underskrift

Seljar og kjøpar vedtek med sine underskrifter alle punkt i denne kjøpekontrakten. Lov om avhending av fast eigedom er gjeldande for tilhøve som ikkje er regulert i denne kontrakten.

12. Vedlegg

- Matrikkelbrev
- Grunnboksutskrift
- VA-kart som viser kommunale vass og avlaupsleidningar ifm tomta
- Reguleringsplankart med føresegner

Stad:..... dato:.....

Seljar:

Kjøpar:

Stryn kommune

Navn