

AVTALE OM KJØP AV TOMT

PÅ

SOLHOVDA

AVTALE OM KJØP AV TOMT PÅ SOLHOVDA

Denne avtale om kjøp av tomt ("**Avtalen**") er inngått mellom:

(1) **Aasremmen AS**, org nr 985 958 920, ("**Selger**").

Adresse: Vesleslåtvegen 11, 3580 Geilo. E-post adresse: arne@skigeilo.no. Mobil: 951 65 200.

og

(2) **[•]**, fnr **[•]**, ("**Kjøper**").

Adresse: **[•]**. E-post adresse: **[•]**. Mobil: **[•]**.

Selger og Kjøper er i Avtalen i fellesskap benevnt "**Partene**".

1 SALGSGJENSTAND

1.1 Tomtens plassering og areal

Selger skal overdra til Kjøper tomt nr **[•]**, gnr 66 bnr **[•]**, på Solhovda i Hol kommune med adresse Solhovda **[•]**, 3580 Geilo ("**Tomten**"). Tomten er fradelt gnr 66 bnr 114 i Hol kommune ("**Hovedbølet**"). Tomtens beliggenhet er inntegnet på detaljreguleringsplan inntatt som bilag 1 til Avtalen. Tomtens areal **[vil]** utgjør**[e]** ca **[•]** kvm.

1.2 Tomtens stand

Kjøper har besikttet Tomten og overtar Tomten i den stand den er ("as is"), jf avhendingsloven § 3-9.

Kjøper har hatt anledning til å foreta alle de undersøkelser med hensyn til Tomtens beskaffenhet og tilstand som Kjøper har funnet nødvendig, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til da Avtalen ble inngått. Videre har Kjøper selv hatt anledning til å sette seg inn i de offentlige planer som gjelder eller er foreslått for Tomten og strøket omkring. Foruten detaljreguleringsplanen for Aasremmenden (med senere endringer, senest 27. mars 2019) inntatt som bilag 1, vises det i den forbindelse til kommunedelplan for Geilo, reguleringsplaner for Midtkollen og Solhovda Sør, utsnitt fra kommuneplan i Hol kommune vedtatt i 2014, jf henholdsvis bilag 2 til bilag 4. Kjøper kan ikke overfor Selger påberope seg at disse forhold var annerledes enn antatt.

1.3 Utnyttelsesgrad og måte

Tomten skal kunne bebygges med **[13]** % BYA av tomtens areal, hensyntatt øvrige krav og føringer i gjeldende og foreslåtte planer, jf i den forbindelse bilag 1. Maksimal tillatt mønehøyde for Tomten er satt til **[•]** meter, jf bilag 1.

Utnyttelsen av Tomten må for øvrig skje i samsvar med detaljreguleringsplanen som gjelder for området, jf punkt 1.1 ovenfor.

1.4 Infrastruktur mv

Følgende infrastruktur er etablert nærmere enn 10 meter fra tomtegrensen:

- Veiløp, vann, avløp og elektrisitet.

Kjøper forplikter seg til å knytte seg til den nevnte infrastruktur. Kjøper må selv dekke alle kostnader ved tilknytning til infrastruktur. Eventuelle tilknytnings-, abonnements- eller vedlikeholdsavgifter, vedlikeholds- og brøyteavgift for vei, og lignende betales også av Kjøper,

likevel slik at anleggsbidrag for strøm (med inntakssikring på 40 A/400 V) er dekket av Selger. Dersom Kjøper ønsker en inntakssikring som overstiger 40A/400 V må Kjøper gi Selger skriftlig melding om dette, og etter nærmere avtale betale en forholdsmessig andel av stipulerte kostnader ved en eventuell økning av nett- og trafokapasitet i området.

Kjøper kan koble seg på fiberanlegg i Solhovda forutsatt at det inngås separat avtale om dette med Selger. Anleggsbidrag for tilkobling utgjør NOK 15 000 ved inngåelsen av Avtalen.

Kjøper forplikter seg til at fremføringen av infrastruktur fra hovedanlegget og frem til Tomten og bygg på Tomten, skal skje så skånsomt som mulig i terrenget og i henhold til planbestemmelsene i detaljreguleringsplan, jf bilag 1. Kjøper er innforstått med at hovedledningsnett, og eventuelt ledningsnett til andre tomter, kan bli ført over Tomtens grenseareal.

Kjøper har veirett til Tomten over Hovedbølet. Veiretten er begrenset til bruk av eksisterende vei frem til Tomten og tilknytning til denne.

All infrastruktur frem til og med tilknytningspunkt for Tomten tilhører Selger.

Forvaltning, drift og vedlikehold av den felles infrastruktur som er etablert i Solhovda (veinett, vann- og avløpsledninger mv), skal forestås av Solhovda Velforening. Kjøper og de øvrige tomteeiere på Solhovda plikter å være medlem i nevnte velforening. Vedtekter for velforeningen er inntatt som bilag 5, og Kjøper plikter å rette seg etter disse. Dette innebærer blant annet at Kjøper skal dekke en forholdsmessig andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av den felles infrastruktur som er etablert i området, dvs at kostnadene fordeles likt mellom alle tomte- og hytteeierne i Solhovda (uavhengig av beliggenhet).

Av detaljreguleringsplan inntatt som bilag 1 følger det at Hol kommune har godkjent 68 tomter i hytteområdet Solhovda. Frem til samtlige av tomtene i Solhovda er overdratt fra Selger skal infrastrukturkostnadene fordeles mellom tomteeierne i Solhovda som angitt i bilag 6.

Kjøper er kjent med og aksepterer de rettigheter og plikter som er knyttet til infrastruktur, samt enkelte andre heftelser som gjelder for Tomten og området for øvrig, som følger av erklæring datert 30. november 2011 ("**Erklæringen**"). Erklæringen er inntatt som bilag 7 til Avtalen, og er tinglyst på Hovedbølet. Erklæringen gjelder tilsvarende for Tomten, jf punkt 4.3 nedenfor. Når det gjelder Kjøpers plikt til å betale et bidrag til dekning av leie av grunn til løyper og stier, preparering av skiløyper, vedlikehold av turstier mv, utgjør dette ved inngåelsen av Avtalen ca NOK 1 000 per år, jf Erklæringens punkt 3.

2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for Tomten er **NOK [•]** ("**Kjøpesummen**"). I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper uoppfordret betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til staten, dvs p.t. 2,5 %	NOK	[•]
Tinglysingsgebyr for skjøte, p.t.	NOK	525
<u>Tinglysingsgebyr for pantedokument, p.t.</u>	NOK	<u>525</u>
Totalt	NOK	[•]

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for eventuelle ytterligere pantedokument Kjøper lar tinglyse på Tomten i forbindelse med etablering av Kjøpers lån, samt andre eventuelle offentlige avgifter som påløper i forbindelse med overdragelsen.

Kjøper har risikoen for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Selger betaler kostnader til Oppgjørsansvarlig (jf definisjon i punkt 4.1) knyttet til oppgjøret, herunder kostnader til tinglysning av Sikringsdokumentet (jf definisjon i punkt 4.5).

Kjøpesummen og omkostningene forfaller til betaling som angitt i punkt 4.1.

3 OVERTAKELSE

Tomten overtas av Kjøper den [•] [2019] kl 12:00 ("**Overtakelsesdagen**"). Kjøper svarer fra Overtakelsesdagen for alle Tomtens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Risikoen går over på Kjøper når han har overtatt Tomten. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet da han kunne overtatt Tomten. Når risikoen for Tomten er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at Tomten blir ødelagt som følge av en hendelse som Selger ikke svarer for.

Selger tar forbehold om at Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i avhendingsloven § 5-3 (4).

4 OPPGJØR

4.1 Betaling av Kjøpesummen og omkostninger

Oppgjøret mellom Selger og Kjøper foretas gjennom Advokatfirmaet Thommessen AS ("**Oppgjørsansvarlig**") v/advokat Christian Müller. Oppgjørsansvarlig forestår kun oppgjøret og utfører ingen meglerfunksjoner for øvrig.

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger, totalt NOK [•], forfaller til betaling senest to virkedager før Overtakelsesdagen.

Alle innbetalinger skal skje til Oppgjørsansvarliges eiendomsmeglingskonto [•] i Danske Bank ("**Oppgjørskonto**").

Kjøpers innbetaling skal merkes med "[•] – tomt nr [•] gnr 66 bnr [•]". Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible (valutert) på Oppgjørskonto. Renter på innbetalt beløp tilfaller Selger, og utbetales til Selger i henhold til punkt 4.6.

4.2 Betalingsmislighold

Hvis Kjøpesummen og/eller omkostningene betales senere enn forfall angitt i punkt 4.1, skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrentelovens § 3 første ledd fra nevnte dato av det til enhver tid ubetalte beløp.

Har ikke betaling til Oppgjørskonto funnet sted fra Kjøpers side innen 14 dager fra forfall i henhold til punkt 4.1, regnes dette som vesentlig mislighold av Avtalen, som gir Selger rett til å heve Avtalen én uke etter skriftlig varsel og deretter foreta dekningsalg. Selger kan holde Kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av Kjøpers mislighold. Kjøper er innforstått med at eventuelt innbetalt forskuddsbeløp vil bli benyttet til dekning av et eventuelt tap så langt dette rekker, mens eventuelt udekket restanse vil bli krevd direkte hos Kjøper.

4.3 Innfrielse av lån, heftelser, sletting av heftelser mv

Kjøper har fått seg forelagt utskrift fra grunnboken for Hovedbølet. Utskriften er inntatt som bilag 8a til Avtalen. Utskrift fra grunnboken for Tomten er inntatt som bilag 8b. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i disse.

På Overtakelsesdagen skal heftelsesbildet for Tomten være som angitt i bilag 8b, med unntak av de heftelser som er merket med et kryss. Heftelsene som er merket med kryss skal besørges slettet av Selger i forbindelse med overtakelse. For øvrig overdras Tomten – foruten det som måtte fremgå av Avtalen – uten andre heftelser av betydning enn eventuelle eksisterende beiterettigheter og heftelser mv som fremkommer av Erklæringen, jf punkt 1.4 ovenfor og bilag 7.

Selger garanterer at Tomten overleveres fri for andre pengeheftelser enn Sikringsdokumentet (jf punkt 4.5 nedenfor) og eventuelle pantedokument(er) knyttet til Kjøpers finansiering. Dersom det på Overtakelsesdagen er tinglyst øvrige pengeheftelser på Tomten i grunnboken, skal Oppgjørsansvarlig besørge sletting av disse for Selgers regning.

4.4 Tinglysing av skjøte

Så raskt som mulig etter signering av Avtalen skal Selger utstede skjøte, som fylles ut med Kjøper som erverver/ny hjemmelshaver. Skjøtet skal oppbevares hos Oppgjørsansvarlig inntil tinglysing finner sted.

Tinglysing av skjøtet skjer når Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter Avtalen fullt ut, herunder betalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, til Oppgjørskonto.

4.5 Sikkerhet

Selger har utstedt til Oppgjørsansvarlig et pantedokument med urådighetserklæring som pålydende NOK 5 000 000 ("**Sikringsdokumentet**"). Urådighetserklæringen skal, ut over det som er hjemlet i Avtalen, forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Tomten uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet er tinglyst på Tomten ved inngåelse av Avtalen og tjener som sikkerhet for det ansvar som Oppgjørsansvarlig kan komme i som følge av gjennomføringen av oppgjøret. Sikringsdokumentet skal slettes når oppgjøret for Tomten er gjennomført.

All tinglysning av eventuelle pantedokumenter eller andre dokumenter på Tomten skal foretas av Oppgjørsansvarlig. Pantedokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres til Oppgjørsansvarlig i signert og bevitnet stand og med den dokumentasjon som er nødvendig for å gjennomføre tinglysingen.

4.6 Avslutning av oppgjøret

Kjøpesummen inklusiv opptjente renter på Oppgjørskonto blir, med mindre annet følger av Avtalen, utbetalt til Selger når skjøtet er tinglyst, Tomtenes heftelsesbilde er i samsvar med Avtalen og overtakelse har funnet sted, jf punkt 3 og 4.4 ovenfor.

Eventuelt "pro & contra"-oppgjør av Tomtens eventuelle løpende inntekter og utgifter med virkning per Overtakelsesdagen, foretas direkte mellom Partene innen én måned etter Overtakelsesdagen uten bistand fra Oppgjørsansvarlig.

Dersom det oppstår tvist mellom Kjøper og Selger av betydning for gjennomføring av oppgjøret, skal omtvistet beløp bli stående på Oppgjørskonto inntil tvisten er endelig løst ved rettskraftig dom eller Partene skriftlig bekrefter overfor Oppgjørsansvarlig at Partene har blitt enige om en løsning på tvisten.

5 KONSESJON

Partene legger til grunn at Kjøpers erverv av Tomten kan skje konsesjonsfritt, men Kjøper bærer likevel risikoen for eventuell konsesjon dersom dette er nødvendig etter den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Kjøper plikter å medvirke til utferdigelse av egenerklæring for konsesjonsfrihet eller annen dokumentasjon som er nødvendig for å få tinglyst skjøtet.

6 VERNETING

Partene vedtar Hallingdal tingrett som verneting for enhver tvist som måtte oppstå i anledning Avtalen.

7 ENDRINGER I AVTALEN

Partene bekrefter at alt de bindende har avtalt i forbindelse med kjøpet, fremgår av Avtalen og at det ikke foreligger noen side- eller tilleggsavtaler.

Eventuelt tillegg til eller endring av Avtalen må være skriftlig for å kunne gjøres gjeldende.

8 BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende bilag:

- | | |
|----------|---|
| Bilag 1 | Detaljreguleringsplan med beskrivelse og bestemmelser for Aasremmenden, gnr 66 bnr 114 med flere, (i Avtalen benevnt " Solhovda ") vedtatt av Hol kommune 29. september 2011 (med senere endringer, senest 27. mars 2019). |
| Bilag 2 | Kommunedelplan for Geilo vedtatt av Hol kommune 24. juni 2010 (sak 69/10) |
| Bilag 3 | Reguleringsplaner for Midtkollen og Solhovda Sør (med bestemmelser) |
| Bilag 4 | Utsnitt fra kommuneplan for Hol kommune vedtatt i 2014 |
| Bilag 5 | Vedtekter for Solhovda Velforening |
| Bilag 6 | Prinsipper og regneeksempel for fordeling av infrastrukturkostnader Solhovda i salgsperioden |
| Bilag 7 | Erklæring datert 30. november 2011 tinglyst på Hovedbølet |
| Bilag 8a | Utskrift av det elektroniske eiendomsregisteret for Hovedbølet |
| Bilag 8b | Utskrift av det elektroniske eiendomsregisteret for Tomten |
| Bilag 9 | Oversikt over tilknytningsavgifter for vann og avløp (p.t.), se også www.hol.kommune.no |
| Bilag 10 | Matrikkelbrev for Tomten |

* * *

Avtalen er utstedt i tre originale eksemplarer, hvor Selger, Kjøper og Oppgjørsansvarlig har mottatt ett eksemplar hver.

Geilo, __. [•][2019]
For Aasremmen AS

[•], __. [•] [2019]

Arne Pålgardhaugen
styreleder

[•]

Avtalen tiltres for så vidt gjelder den Oppgjørsansvarliges rettigheter og plikter:

Oslo, __. [•] [2019]
For Advokatfirmaet Thommessen AS

Christian Müller