

KJØPEKONTRAKT

mellom

Tysvær kommune

og

[Kjøper]

vedrørende salg av tomt for senteretablering på deler av

gnr. 72 bnr. 91 i Tysvær kommune.

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

- 1.1 Tysvær kommune, org.nr.964 979 812, (**Selger**) eier gnr. 72 bnr. 91 i Tysvær kommune. Eiendommen er regulert i henhold til Tysvær kommunes plan 202006, og har ingen påstående bygg eller anlegg. Tysvær kommune har besluttet å selge delfelt BKB1 i reguleringsplanen (**Eiendommen**). Før Overtakelse skal Selger sørge for at Eiendommen matrikuleres.
- 1.2 Selger utlyste [dato] konkurranse om salg av Eiendommen på Doffin. Denne kjøpekontrakten var vedlegg til konkurransegrunnlaget.
- 1.3 Kjøper [Selskapsnavn, org. nr. Kjøper] (**Kjøper**) innga tilbud. Etter gjennomført utvelgelsesprosess i tråd med konkurransegrunnlaget, traff Tysvær kommunestyre vedtak [dato] om at Kjøpers tilbud skulle få tilslaget, og at kjøpsavtale skulle inngås med Kjøper. Selger og Kjøper er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen, supplert med vilkårene i endelig tilbud fra Kjøper, som er bindende for Kjøper og er vedlagt avtalen som vedlegg [●].

2. KJØPESUMMEN OG EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

2.1 Kjøpesummen og omkostninger

- 2.1.1 Kjøpesummen for Eiendommen er NOK [●] (**Kjøpesummen**).
- 2.1.2 I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøttet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver.
- 2.1.3 Det betyr at Kjøper totalt skal betale NOK [●] (**Vederlaget**), beregnet ut fra gjeldende avgifter og gebyrer ved signering av denne avtalen.

2.2 Eiendommens avkastning og kostnader

- 2.2.1 Selger har rett til eventuell avkastning Eiendommen gir frem til og med den dagen Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.

3. OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE

3.1 Avtalt overtakelse

Eiendommen skal overtas av Kjøper den [overtakelsesdato] (**Avtalt Overtakelse**).

3.2 Faktisk overtakelse. Oppgjør

- 3.2.1 Eiendommen blir først overtatt av Kjøper idet Kjøpesummen er disponibel på oppgjørskontoen og vilkårene for utbetaling i oppgjørsavtalen i vedlegg 4 er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**).
- 3.2.2 Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

3.3 Forsinkelse

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

- (a) og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 5.1 til 5.3;
- (b) og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 5.1 til 5.3 og punkt 7.1;
- (c) gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 4 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 6.1 avgis per Overtakelse; og

4. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) At Eiendommen matrikuleres som eget bruksnummer.
- (b) At Selger ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
- (c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 6.
- (d) Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.

5. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

- 5.1 Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennomføring av avtalen ikke er oppfylt. Kjøper kan ikke kreve retting etter avhendingsloven § 4-10 (2), men Selger har rett til å utføre retting etter avhendingsloven § 4-10 (1).
- 5.2 Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 7 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter avhendingsloven § 4-15, men Kjøper har ikke rett til prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Bryter Kjøper denne avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder avhendingsloven § 5-4 og forsinkelsesrenteloven.
- 5.3 Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntrer omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan Kjøper ikke heve avtalen.
- 5.4 Kjøper fraskriver seg herved, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsubjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

6. SELGERS GARANTIER

- 6.1 Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:

- (a) Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Eiendommen som Selger kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i avhendingsloven § 3-7.
- (b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige så langt Selger kjenner til.
- (c) At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
- (d) Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 2 og som nevnt under punkt 9.3 og 9.4.4, og at alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld og eventuelle leiekontrakter) på Eiendommen vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.
- (e) Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

6.2 Med forhold som Selger kjenner til i punkt 6.1, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet. Selger hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Selger selv.

7. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

7.1 Kjøpers rett til erstatning

7.1.1 Bryter Selger denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet.

7.1.2 Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 7.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

7.2 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 6 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 6.1(b) (*om eierskap til Eiendommen*). Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende avhendingsloven § 3-10.

7.3 Reklamasjon

7.3.1 Reklamasjon ved forsinkelse

En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (Reklamasjon).

7.3.2 Reklamasjon ved andre brudd på avtalen

- (a) Kjøper taper retten til å gjøre brudd på garantien i punkt 6.1(b) gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 18 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.
- (b) Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest én måned etter at Kjøper selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper tape sitt krav mot Selger.

7.4 Beløpsmessige ansvarsbegrensninger

7.4.1 Selgers ansvar for brudd på punkt 6 er underlagt følgende begrensninger:

- (a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 100 000, og det skal ses bort fra slike brudd ved beregningen av Kjøpers tap, herunder ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
- (b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK 1 000 000, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.
- (c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til 10 % av Kjøpesummen.

7.4.2 Ansvarsbegrensningene i punkt 7.4.1 gjelder ikke ved brudd på garantien i punkt 6.1(b) (*om eierskap til Eiendommen*).

7.4.3 Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder garantien i punkt 6.1(b)) og punkt 4 eller 6) er begrenset til Kjøpesummen.

7.5 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

7.5.1 Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 7.3 og 7.4 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger, som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Eiendommen til Kjøper.

8. MEDDELELSER

8.1 Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: [●]

For Kjøper: [●]

8.2 Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til oppgjørsmegler under oppgjørsavtalen.

9. SÆRLIGE BESTEMMELSER

9.1 Utbyggingen av Eiendommen

Formålet med salget og oppføringen av senteret, er å «sette Aksdal på kartet» innenfor segmentet «god handel» i hele regionen, samtidig som nærmiljøet skal få dekket sine handelsbehov, og det skapes gode møteplasser.

Salget inngår i Tysvær kommunes prosjekt om økt og variert handels- og tjenestetilbud i Aksdal. Senteret som bygges på Eiendommen skal sikre en forretningsmiks som gir et godt, markedsledende, og variert tilbud overfor publikum innenfor ulike sektorer for handel og tjenesteytelse. Dette forutsettes oppnådd gjennom samarbeid med eksisterende handels- og tjenesteytende aktører i Aksdal, slik at samarbeidet styrker Aksdal som et godt handelssted i regionen.

Kjøper har plikt til å sørge for at Eiendommen skal bebygges med en tydelig miljøprofil og med en effektiv arealutnyttelse i samsvar med Kjøpers konseptbeskrivelse som inngitt i tilbud til Tysvær kommune (vedlegg [●]).

Kjøper bekrefter å være kjent med de krav til rekkefølgetiltak som følger av planene for Eiendommen, og med de utgifter dette medfører.

Selger vil påta seg å gjennomføre følgende rekkefølge- og infrastrukturiltak som har betydning for Eiendommen innen de frister som fremkommer nedenfor:

9.2 Rekkefølgekrav

Tysvær kommune forutsetter at oppfyllelse av rekkefølgekrav sikres ved at det inngås utbyggingsavtale. Dette gjelder kravet til kapasitet på vegsystemet, jf Reguleringsplan 202006 der det under pkt 6. Rekkefølgebestemmelser bl.a. står følgende:

“Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse kreves det dokumentasjon av tilstrekkelig kapasitet for dagens sentrumsrundkjøring (Rådhusvegen øst/E134), eller bygging av ny iht. plan 201403.»

BKB1 er del av S1A og S1 i områdereguleringsplanen for Aksdal. Områdereguleringsplanens rekkefølgekrav for feltekstern infrastruktur for S1A og S1 (Aksdal Vest), og dermed BKB1,

dekkes av kommunens utbygging av infrastruktur. BKB1 selges da uten disse rekkefølgekravene. Unntaket er utvidelse av sentrumsrundkjøringen.

Kommunestyret vedtok i 2019 en kostnadsfordelingsmodell for infrastruktur i Aksdal. Denne områdemodellen har et krav til bidrag til utvidelse av sentrumsrundkjøringen fra S1A. Bidraget utgjorde opprinnelig NOK 275 pr kvadratmeter BRA. Beløpet er indeksregulert til NOK 372 per BRA for 2023.

Eiendommen, med teknisk infrastruktur og uteareal, skal for øvrig snarest mulig opparbeides fullt ut av Kjøper, selv om utbyggingen skjer i flere byggetrinn.

9.3 Heftelser

Selger, herunder i funksjon som offentlig myndighet med eventuelle datterselskap, strøm- og nettselskapet som opererer i kommunen (herunder datterselskap), tele- og fiberleverandører (herunder datterselskap) skal ha rett til vederlagsfritt å ha eksisterende kabler, ledninger og eventuelt annet utstyr plassert på Eiendommen med rett til ettersyn, reparasjon og fornyelse uten vederlag. Også energi- og pumpestasjoner og annen nødvendig infrastruktur ut over det som er nevnt i foregående punktum, kan mot evt. erstatning fastsatt ved avtaleskjønn, plasseres på Eiendommen. Selger kan tinglyse denne rettigheten på eiendommene/Eiendommen.

9.4 Rett til forkjøpsrett / tilbakekjøpsrett

Hvis Kjøper senere helt eller delvis vil overdra eller bortfeste Eiendommen til andre, har Selger forkjøpsrett til den aktuelle delen av Eiendommen eller den aktuelle andel av aksjene i Selskapet i 10 - ti - år regnet fra Overtakelsen. Retten til forkjøpsrett forutsetter at byggearbeidene på den aktuelle del av Eiendommen ikke er igangsatt. Dersom byggearbeider er igangsatt på deler av Eiendommen skal forkjøpsretten begrenses til de ubebygde deler av Eiendommen.

Retten utløses ved enhver form for eierskifte, også ved overdragelse av aksje eller andel i selskap som direkte eller indirekte eier Eiendommen. Dette gjelder ikke hvis Eiendommens eier fortsatt har over 50 % av aksjene eller andelene i eierselskapet.

Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen 3 måneder etter at Selger har mottatt skriftlig melding fra Kjøper om overdragelsen.

Selger har tilsvarende rett til å kjøpe Eiendommen eller aksjene i Selskapet som overdras tilbake etter eget valg, dersom Kjøperen ikke vil bygge ut Eiendommen i samsvar med de krav som følger av punkt 9.1.

På samme måte har Selger rett til å kjøpe Eiendommen eller aksjene i Selskapet hvis byggearbeider på Eiendommen på grunnlag av godkjente planer, ikke er igangsatt innen 2 år regnet fra hjemmelsoverdragelsen, eller ferdigstilt innen utløpet av 2026. Etter søknad fra Kjøperen kan rådmannen forlenge byggefristen, hvis rådmannen finner at det foreligger

særlige grunner som gjør at byggearbeider ikke kan settes i gang og ferdigstilles innen fristens utløp.

Innløsningssummen ved forkjøpsrett og tilbakekjøpsrett settes til det laveste beløp av markedspris på tilbakekjøpstidspunktet og samme beløp som Kjøperen har betalt i henhold til denne avtale, uten tillegg av rente eller prisjustering. Ved tilbakekjøp av aksjer skal disse overdras fri for andre forpliktelser og heftelser enn de som forelå ved denne overdragelsen. Dersom tilbakekjøp skjer til kostpris, skal kjøpesummen tillegges dokumenterte utgifter som Kjøper har hatt i forbindelse med opparbeidelse av Eiendommen, uten tillegg av renter eller prisjustering, og bare i den utstrekning disse arbeider anses å ha forøkt Eiendommens salgsverdi.

Dersom Selger kjøper tilbake Eiendommen skal Kjøper dekke dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

Forkjøps- og gjenkjøpsretten i punkt 9.4 skal tinglyses på Eiendommens grunnbokblad.

10. LOVVALG OG TVISTELØSNING

- 10.1 Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.
- 10.2 Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Haugaland og Sunnhordaland tingrett som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

11. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger og Kjøper
2. Grunnboksutskrifter
3. Justeringsavtale
4. Oppgjørsavtale
5. Kjøpers endelige tilbud på kjøp av eiendommen (evt. tillagt referater eller annet som er nødvendig)

12. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og [Megler] beholder ett hver.

[sted], [signeringsdato]

for Tysvær kommune

for [Kjøper]

[Selgers repr.] etter fullmakt

[Kjøpers repr.]