

## K J Ø P E K O N T R A K T

er inngått mellom Mathiesen-Atna AS, org. nr. 820 626 052 (heretter kalt: Selger) og  
....., fnr. nr./org. nr. .... (heretter kalt: .....) slik:

### 1. KJØPEOBJEKT – BYGGETOMT

Denne avtale omfatter erverv av tomt nr. .... i tomteområde Blåfjellia hyttegrend.

./. Tomten er markert med tomtenummer på vedlagte reguleringsplankart for Blåfjellia hyttegrend av 02.07.2007, bilag 1. Tomten er tildelt gnr. 54, bnr. ... i Stor-Elvdal og målebrev er rekvirert av selger. Originalt målebrev overleveres Kjøper sammen med tinglyst skjøte.

Tomten skal utgjøre ca. .... m<sup>2</sup> og Selger skal opparbeide helårs veg med vegrett til tomten, VA-nett, strømnnett og TV/bredbånd i samsvar med pkt. 6.

Tomten er klar for kjøpers egne hyttarbeider/utgraving byggegrube m.v. med opparbeidet veg og annen infrastruktur som beskrevet i pkt. 6.

### 2. REGULERING

Kjøper er ved erverv av tomten kjent med eiendommens reguleringsmessig status.

./. Reguleringsplanen og reguleringsbestemmelser for området er behandlet og vedtatt i Stor-Elvdal kommunestyre 13.02.2008 og bestemmelsene følger vedlagt som bilag 2.

### 3. OMKOSTNINGER/KJØPESUM

Kjøper betaler kjøpesum med tillegg av omkostninger som beskrevet nedenfor til Advokatfirmaet Johnsrud, Sanderud & Skjærstad AS ved advokat Tron Sanderud som avtalt mellommann til klientkonto 1822 37 20486 slik:

Kjøpesum tomt:	kr.	,00
Målebrevskostnader med tinglysningsgebyr:	kr.	,00
Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum:	kr.	,00
Tinglysningsgebyr skjøte, p.t.:	kr.	<u>1 548,00</u>
Totalt å betale:	kr.	<u><u>,00</u></u>

Hertil kommer eventuelt tinglysningsgebyr pantedokument, p.t. kr. 2 107,00, i forbindelse med Kjøpers finansiering.

Kjøper er kjent med at det vil påløpe omkostninger for øvrig etter erverv av tomten og etablering av hyttebebyggelsen. Alle slike avgifter det være seg til offentlig eller privat etat betales av Kjøper direkte til vedkommende. Dette gjelder blant annet tilknytningsavgifter m.v., for eksempel til Nord-Østerdal Kraftlag, Koppang Radio og TV for kabel TV/bredbånd m.v.. For kommune avgifter gjelder de til enhver tid fastsatte satser.

#### 4. OPPGJØR/FORFALL/HJEMMELSOVERFØRING

Avtalt kjøpesum med tilhørende spesifiserte kostnader betales til Advokatfirmaet Johnsrud, Sanderud & Skjærstad AS som disponerer angitt konto for innbetaling av oppgjøret.

Ved forsinket betaling erlegger Kjøper den til enhver tid gjeldende morarentesats i henhold til lov om morarenter fra forfall avtalt i denne kontrakt til betaling finner sted. Tinglysing av skjøte på eiendommen kan ikke finne sted før avtalte omkostninger og andel kjøpesum er innbetalt. Selger garanterer at eiendommens eventuelle tyngende pengeheftelser blir slettet. Det tinglyses til avtalt mellommann en sikringsobligasjon for båndlegging av eiendommen inntil transaksjonen er gjennomført hvoretter oppgjørsansvarlig sletter obligasjonen senest samtidig med frigivelse av kjøpesum til fordel for Selger.

Kjøpesummen forfaller slik:

- 10 % av kjøpesum ved kontraktsunderskrift.
- Rest kjøpesum og avtalte omkostninger forfaller til betaling innen 14 dager forutsatt ferdigstillet infrastruktur til den aktuelle tomten, jfr. pkt. 6.

Innbetalt kjøpesum inklusive omkostningsrefusjon, jfr. pkt. 3, blir overført til Selger etter tinglysing av skjøte, forutsatt at tyngende heftelser blir slettet jfr. utskrift av grunnboka for eiendommen gnr. 54, bnr. 363 i Stor-Elvdal kommune som tomten blir utskilt fra, bilag 5. Kjøper er kjent med eiendommens heftelser/servitutter.

Mellommann bekrefter ved oppgjøret at obligasjonen blir slettet ved mottatt innbetaling i henhold til denne kontrakt.

#### 5. OVERTAKELSE

Kjøper overtar ansvaret for tomten på det tidspunkt kjøpesum med omkostninger er innbetalt til anvist klientansvarskonto. Fra samme dato står eiendommen for Kjøpers regning og risiko og Kjøper svarer for eiendommens utgifter.

Kjøper har ikke anledning til å iverksette arbeid på tomten før hele kjøpesummen er innbetalt med mindre Selger skriftlig samtykker.

Kjøper er kjent med og aksepterer at det i forbindelse med overtakelsen av tomten kan gjenstå enkelte mindre arbeider i feltet.

#### 6. INFRASTUKTUR/FELLESAREAL/ADKOMST

Følgende forutsetninger er lagt til grunn i forbindelse med erverv:

Intern veg på feltet eies av Selger som har anledning til å tilkoble vegen samt vann- og avløpsnett, strøm- og kabelnettet til ytterligere tomter som måtte bli utbygd i nye tilstøtende felt. Eventuelt ytterligere slike tilknytninger til veg og vann- og avløpsnett forutsettes å skje på de samme vilkår for vedlikeholdsansvar som i denne kontrakt.

Selger har adgang til å ferdigstille eventuelle gjenstående arbeider i form av tilsåing grøfter/skjæring m.v. samt finpuss topplag veg dersom Selger finner dette hensiktsmessig i forhold til aktiviteten ved utbygging av området.

Selger forbeholder seg rett til å gjennomføre tynningsarbeider i feltet på felles areal og på usolgte tomter. I forbindelse med opparbeidelse av tomten skal Kjøper søke å beholde tomten og vegetasjonen mest mulig urørt utenfor byggegrube og behandle vegetasjonen skånsomt.

Hyttefeltet ligger i et område med betydelig natur og miljømessig kvaliteter. Kjøperne oppfordres til å velge mest mulig miljøvennlig løsninger herunder å benytte miljøvennlig energikilder.

### **Adkomst**

Det er adkomst til tomten fra RV27 over tilgrensende eiendom gnr. 23, bnr. 10 i Stor-Elvdal. Denne adkomstretten for tomten er sikret med tinglyst stedse varig rett. Videre går intern vegen på feltet over den eiendom tomten er fradelt fra, gnr. 54, bnr. 363 i Stor-Elvdal. Adkomstretten er tilsvarende sikret over denne eiendommen.

Kostnader ved vedlikehold som vinterbrøyting m.v. og alle kostnader knyttet til vegen for øvrig, bekostes av alle tomtene i hyttefeltet.

Det kan etableres særskilt bom ordning med bom nøkkel/kort etter egen avtale.

Tilførselsveg og intern veg som fungerer som adkomstveg gjennom Blåfjellia hyttegrend skal brøytes og vedlikeholdes i fellesskap av alle hytte/tomteeierne i Blåfjellia hyttegrend med lik part (1/65) og da slik at utbygger bærer ansvaret for vedlikeholdsandelen tilknyttet eventuelle usolgte tomter.

### **Fellesareal**

Internt i feltet etableres friareal og det er ikke anledning til å foreta fortetning inne i hyttefeltet.

### **Vann/avløp**

- ./.
- Vann- og avløp opparbeides med eget stamnett i samsvar med vedlagte illustrasjonsplan av bilag 3 og med stikkledning til tomt. V/A-anlegget er etablert som felles privat anlegg og i sin helhet betalt av Selger. Vannforsyningen er sikret gjennom to borebrønner, pumper og høydebasseng. Avløp renses i felles renseanlegg der slam håndteres i egne slamavskillere. Gråvann renses i konstruert våtmark (filterbed). Renseeffekten tilfredsstiller krav for utslippstillatelse.

Kjøperne står felles ansvarlig for løpende vedlikehold og nødvendige utskiftinger av V/A-anlegget og stamnettet med lik andel på hver (1/65).

Kjøper tar alle kostnader i tilknytning til opparbeidelse og fremtidig ansvar for vedlikehold av egen stikkledning fra og med stikkledningspunkt i stamnettet og til egen hytte. Stikkledning fra punkt i stamnett til egen hytte forutsettes opparbeidet med Elvestad ledning (varmekabel i ledning).

Den enkelte hytteeier/tomt har ikke anledning til å koble taknedløp og eventuelt badestamp og lignende innretninger til avløpsnettet.

### **Strømtilknytning**

Strøm legges frem til 14 fordelings skap i feltet. Selger ligger i tillegg strømkabel til hver tomte grense til de tomter som ikke naturlig grenser til de etablerte fordelings skap. Hver enkelt Kjøper er selv ansvarlig for kostnadene knyttet til legging av kabel fra nærmeste kabeltilknytningspunkt gjennom nedlagt trekk rør til egen tomt samt videre inn til egen hytte.

Hver enkelt kjøper er også ansvarlig for å betale tilknytningsavgiften til Nord-Østerdal Kraftlag.

### **TV/bredbånd**

Det legges egen TV- og bredbånds kabel frem til de samme kabletilknytningspunkt som for strøm. Kjøper står ansvarlig for tilknytning til påvist kabeltilknytningspunkt og inn til egen hytte. Alle kostnader knyttet til slik tilknytning og bruk skal betales av Kjøper direkte til leverandør og det er forutsatt at Kjøper foretar tilknytning til TV-forbindelse levert via Selger innen 12 måneder fra ferdigstillelse av infrastruktur. Tilknytning til bredbånd skal skje via Selger og det etablerte kabelnettet når det blir etablert internettforbindelse med tilgang til bredbånd. Det er ikke anledning til å sette opp egen parabolantenne.

### **Velforening**

- ./.
- Det etableres egen velforening for hyttefeltet med vedtekter som fremgår av bilag 4 til denne avtale. Alle tomtekjøpere er forpliktet til å være medlem av velforeningen og i den forbindelse forpliktet til løpende å betale den til enhver tid fastsatte årlig avgift, pt. kr. 1.000,- for andre halvår 2010 og kr. 2.000,- pr. år fra og med 2011. Inntil videre administrerer utbygger fellesforpliktelsene og innkrever løpende avgift til velforeningen. Så snart velforeningen etablert vil denne fastsette årlig avgift.

Velforeningen administrerer alle fellesforpliktelser og alle ubebygde tomter, enten de er solgt eller fortsatt eid av utbygger, skal delta med sin forholdsmessige andel av disse kostnadene fra og med andre halvår 2010.

Inntil velforeningen fastsetter den årlige avgiften reguleres denne med endringene i konsumprisindeks.

Velforeningens overtakelse og drift/vedlikehold av fellesforpliktelsene forutsetter at selger har levert et anlegg og tekniske installasjoner i samsvar med forutsetningen i dokumentert funksjonsdyktig stand. Selger står ansvarlig for oppføring og gjennomføring av arbeider som faller inn under entreprenørens reklamasjonsansvar.

### **Løypekjøringsavgift**

Kjøper er forpliktet til som eier av eiendommen å betale løpende årlig avgift til dekning av kostnader for merking og vedlikehold av skiløyper i området. Avgift er for tiden kr. 400,00 pluss merverdiavgift og innkreves årlig fra selskapet som er operatør for disse tjenestene.

### **Kulturminner**

Det er foretatt kulturminneregistrering i området uten funn og det er ikke automatisk fredede kulturminner i området. Hvis det under utbygging av området blir registrert kulturminner, skal kostnader til sikring og eventuelt utgraving dekkes av Selger.

### **Tinglysing**

De forpliktelser/rettigheter som referert under pkt. 6 i denne avtale skal tinglyses av Selger på de respektive tomter, fellesareal og internt vegnett.

Selger kan etter valg overføre fellesarealer og tekniske installasjoner i fellesarealene, veger m.v. til hyttevelet eller andre.

### **7. UTBYGGING/GRØFTING M.V.**

Kjøper er ved underskrift av denne avtale varslet om planlagt øvrig bebyggelse innenfor det regulerte område og har ved sin underskrift ingen innvendinger mot bebyggelse av nabotomter så langt bebyggelsen følger reguleringsplanen.

Kjøper aksepterer samtidig at ledninger, skjæringer og grøfter kan bli anlagt på/ved Kjøpers tomt, dog slik at anlegget ikke skal hindre utnyttelse av tomten for Kjøper.

Kjøper er innforstått med at endelig regulering/opparbeidelse kan innebære mindre endringer i fremlagt underlagsmateriale, jfr. bilag 1, 2 og 3.

I forbindelse med utbygging av egen tomt er Kjøper ansvarlig for egen anleggstrafikk på veger til og i området og står ansvarlig for utbedring av enhver skade på veg eller annen infrastruktur forårsaket av Kjøper.

#### 8. REKLAMASJON/TVISTELØSNING

Enhver tvist som utspringer av denne avtale skal søkes løst ved forhandlinger mellom partene i minnelighet.

Hver av partene kan kreve en eventuell tvist løst ved voldgift i henhold til lov om voldgift for det tilfelle at tvisten ikke lar seg løse i minnelighet.

#### 9. DIVERSE

Denne avtale med bilag i 2 – to – likelydende eksemplarer, et til hver av partene.

....., den .../... 2010

....., den .../... 2010

\_\_\_\_\_  
Mathiesen-Atna AS