

MEGLERSTANDARD OKTOBER 2015 FOR SALG AV EIENDOM MED OG UTEN OPPGJØRSANSVARLIG.

Utkast A [dato] av HE. HE har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper.

KJØPEKONTRAKT

mellom

Lørenskog kommune

og

Skårersletta 43 AS, org nr 991 042 032

vedrørende salg av

del av gnr 102 bnr 3 i Lørenskog

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

Lørenskog kommune, org.nr. 842 566 142, (**Selger**) eier gnr. 102 bnr. 3 med påstående bygninger og anlegg i Lørenskog kommune. Fra dette gnr/bnr skal det fradeles et areal på ca 4 393 m² tomt i hht skisse, fordelt på to parseller på hhv 4.028 m² (Eiendom 1) og 365 m² Eiendom 2. Eiendom 1 og Eiendom 2 betegnes i felleskap for Eiendommen.

Selger og Skårersletta 43 AS, org.nr. 991 042 032, (**Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

2. KJØPESUMMEN OG EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

2.1 Stipulert Kjøpesum og omkostninger – Eiendom 1

Stipulert Kjøpesummen for Eiendom 1 er estimert til NOK 34.311.600 (Stipulert **Kjøpesum**).

Stipulert Kjøpesum er basert på pris på kr 6.000 pr m² BRAs, fratrukket anleggsbidrag pr m² utover kr 1.500 pr m² BRAs. Stipulert Kjøpesum for Eiendom 1 er dermed [6.480 m² BRAs x kr 5.295] kr 34.311.600.

2.2 Stipulert Kjøpesum og omkostninger – Eiendom 2

Stipulert Kjøpesum for Eiendom 2 er estimert til NOK 3.819.000 (Stipulert Kjøpesum 2).

Stipulert Kjøpesum er i ht verdivurdering basert på pris på en utnyttelsesgrad på 247 % og med en pris på 5.295 pr m² BRAs, blir prisen (365 m² x 2,47 x 5.295 kr/m²) NOK 3.819.000.

2.3 Korrigering av Kjøpesum

Følgende korrigeringer skal skje forut for Overtakelse;

Stipulert antall m² for Eiendom 1 BRAs 6.480. Dette vil bli avregnet mot det antall m² BRAs som kan bygges i ht vedtatt reguleringsplan. Eventuell utnyttelse av 1. etg som BRAs er ikke inkludert i stipulert Kjøpesum og vil komme i tillegg dersom arealet benyttes slik.

Stipulert anleggsbidrag utover kr 1.500 BRAs utgjør kr 705, slik at det ved stipulert Kjøpesum for Eiendom 1 er lagt til grunn anleggsbidrag på [kr 51.000.000/(28.900 x 0,80)] kr 2.205 pr BRAs. Stipulert kjøpesum er dermed 5.295 pr m² BRAs. Anleggsbidragets endelige størrelse pr BRAs vil være et resultat av samlet utbygging av Eiendom 1 og det areal som Eiendom 2 skal sammenføres med. Når dette er endelig avklart vil anleggsbidraget avregnes. Dersom dette ikke er avklart ved Overtakelse, betales Stipulert Kjøpesum for Eiendom 1 og Eiendom 2.

Pris på Eiendom 2 reguleres etter endelig oppmåling av Eiendom 2 i forbindelse med fradeling og samlet utnyttelsesgrad på den tomten som Eiendom 2 skal sammenføres med.

Balkonger er ikke inkludert i BRA/BRAs.

Det er stipulert en omregningsfaktor på 0,8 ved å omregne fra BRA til BRAs. Korrekt omregningsfaktor mellom BRA og BRAs "ferdig prosjektert" vil bli benyttet for å beregne korrekt anleggsbidrag pr m² BRAs.

Korrigerings av Kjøpesum for Eiendom 1 og Eiendom 2 finner sted forut for Overtakelse og endelig kjøpesum [Kjøpesummen] fastsettes.

2.4 I tillegg til Kjøpesum for Eiendom1 og Eiendom 2 skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysningsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver.

I tillegg skal Kjøper betale rente tilsvarende kommunens innskuddsrente, pr i dag 1,6 % på fra avtalen er vedtatt i kommunestyret etter høringsfristens utløp og til Overtakelse.

Kjøpesummen, med tillegg av dokumentavgift og tinglysningsgebyr, skal gjøres opp ved Overtakelse med innbetaling til Oppgjørsansvarliges konto i ht til vedlegg 5.

2.2 Eiendommens avkastning og kostnader

Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir frem til og med Overtakelse. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.

Senest 30 dager etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse. Hvis partene ikke blir enige om dette oppgjøret innen fristen, kan hver av partene kreve at en uavhengig statsautorisert revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, avgjør hvordan oppgjøret skal foretas med bindende og endelig virkning for partene. Denne avgjørelsen skal foreligge senest 14 dager etter at revisor er oppnevnt.

2.3 Forsinket betaling

Betales ikke Vederlaget eller annet utestående beløp etter denne avtalen ved forfall, skal skyldneren betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

3. OVERTAKELSE, RISIKOOVERGANG OG OPPGJØR

Eiendommen skal overtas av Kjøper 7 dager etter følgende vilkår er oppfylt:

- a) Reguleringsplan som gir en utnyttelse i samsvar med pkt 2.1 er vedtatt, og
- b) Selger har tilbudt markedet et prosjekt hvor den største del av arealet består av leiligheter, og har oppnådd tilfredsstillende forhåndssalg, og
- c) Utbygger beslutter igangsetting av utbyggingen.

i kontrakten betegnet Overtakelse.

Fra samme tidspunkt overtar Kjøper risikoen for at det inntreer omstendigheter som utgjør en mangel eller brudd på garantiene som gis per Overtakelse.

Oppgjøret under denne avtalen skal gjennomføres på Overtakelse og i samsvar med oppgjørsavtalen i vedlegg 5, og Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

Dersom Overtakelse ikke er skjedd innen 5 år etter vedtatt reguleringsplan, bortfaller denne avtale.

4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

4.1 Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

- (a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signering av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Selgers forpliktelser etter denne avtalen,
- (b) Vilkår under pkt 3 a, b og c er oppfylt, og
- (c) Partene inngår utbyggingsavtale for oppfyllelse av reguleringsplanen

4.2 Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

- (a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signeringen av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Kjøpers forpliktelser etter denne avtalen,
- (b) Lørenskog kommune vedtar reguleringsplan for område som i samsvar med Kjøpers forslag (ref utbyggingsavtalens bilag 1), og
- (c) Partene inngår utbyggingsavtale for oppfyllelse av reguleringsplanen, og

4.3 Oppfyllelse av betingelsene

Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold.

4.4 Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) At Eiendommen i perioden fra signering av denne avtalen til Overtakelse forvaltes på sedvanlig måte, herunder at Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.
- (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 7.
- (d) At Selger rekvirerer og gjennomfører fradeling og oppmålingsforretning i henhold til denne avtale, herunder bærer kostnadene ved dette.

6. SELGERS ANSVAR ETTER AVHENDINGSLOVEN, MV.

Eiendommen overtas som den er, jf. avhendingsloven § 3-9. Det foreligger en mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-8 eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-7. For at det skal foreligge en mangel etter avhendingsloven § 3-8, er det likevel et vilkår at Selger måtte kjenne til at opplysningen som Selger har gitt, var uriktig da denne avtalen ble signert.

Ved anvendelsen av avhendingsloven § 3-7 og 3-8 hefter Selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger, selv om Selger har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Selger selv kjenner til at opplysningene er uriktige.

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven. Dette punkt 6 begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av forsinkelse som skyldes forhold på Selgers side.

7. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer at følgende vil gjelde per signering av denne avtalen og Overtakelse, likevel slik at garantiene i bokstav (d) bare gjelder ved signering av denne avtalen:

- (a) At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
- (b) At det ikke eksisterer andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 4, og at Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
- (c) At Selger ikke kjenner til krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse utover det som fremgår av Eiendommens grunnbokblad eller gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.
- (d) At det ikke foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

Med forhold som Selger kjenner til i punkt 6 og 7, 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 gir ingen andre garantier enn de som er angitt ovenfor i dette punkt 7.

8. BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

8.1 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 6 eller 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de dokumentene Selger har gjort tilgjengelig for Kjøper før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*).

8.2 Reklamasjon

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne avtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at han selv oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender slik reklamasjon innen ett år etter Overtakelse.

Reklamasjonsfristene ovenfor gjelder ikke for brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*). For et slikt brudd må Kjøper sende en skriftlig reklamasjon som nevnt senest tre år etter Overtakelse. Ved slike brudd kan Kjøper ikke kreve at Selger dekker tap som skyldes at han har unnlatt å gi Selger skriftlig melding om bruddet innen 60 dager etter at han oppdaget det.

8.3 Omfanget av erstatningen

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap som definert i avhendingsloven § 7-1 (2), selv om Selger har utvist skyld.

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 8.2 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

8.4 Beløpsmessig ansvarsbegrensning

Selgers ansvar for brudd på punkt 6 eller 7 er underlagt følgende begrensninger:

- (a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 50 000, og det skal ses bort fra slike brudd 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 500 000, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning eller prisavslag fra første krone.
- (c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til *[10 % av Kjøpesummen]*. Denne ansvarsbegrensningen gjelder likevel ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*).

Ansvarsbegrensningene i dette punkt 8.4 gjelder bare ved brudd på punkt 6 eller 7 og ikke ved brudd på andre punkter i denne avtalen.

8.5 Samlet ansvarsbegrensning for ethvert brudd på avtalen

Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*) og punkt 5, 6, 7 eller 10) er under enhver omstendighet begrenset til Vederlaget.

8.6 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.2 til og med 8.5 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.

8.7 Betydningen av ansvarsbegrensningene for Kjøpesummen

Partene har ved fastsettelsen av Kjøpesummen tatt hensyn til begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 6, 7 og 8.

9. BEFØYELSER VED BRUDD PÅ AVTALEN

Med de begrensninger som følger av denne avtalen, kan hver av partene gjøre misligholdsbeføyelser etter avhendingsloven gjeldende hvis den annen part bryter avtalen, herunder heve avtalen hvis den annen part gjør seg skyldig i vesentlig kontraktsbrudd.

10. SELGERS SKADESLØSHOLDELSE

Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap (herunder forsvarlige advokatutgifter) som springer ut av:

- (a) At Eiendommen blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 på dagen for Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen i punkt 8.4(a), eller hvis i) kostnadene til gjenoppføring/reparasjon som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leierne til Eiendommen bekrefter at de vil videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon. Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 45 dager etter Overtakelse, gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.1, 8.2 og 8.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 10.

11. ANNET

Kjøper og Selger har funnet hverandre forut for henvendelse til Oppgjørsansvarlig slik at Oppgjørsansvarlig ikke har hentet ut eller utarbeidet den pålagte informasjon i hht lov om Eiendomsmegling.

Kommunen har rett til å kreve at 5 av leilighetene som bygges på Eiendom 1 skal bygges som såkalte omsorgsboliger, med kravsreferanse som tilsvarer kravene til Husbankfinansiering. Kommunen vil forut for innsending av rammesøknad avklare om Kommunen ønsker å benytte denne retten, herunder kjøpe omsorgsboligene selv, eller om disse skal tilbys markedet og Kommunen skal garantere for kjøp dersom disse ikke blir solgt innen en definert tid. Kjøpesummen skal uansett være til markedspris.

12. FULLSTENDIG AVTALE

Denne avtalen med vedlegg utgjør hele avtaleforholdet mellom partene og erstatter enhver tidligere avtale eller forståelse mellom partene vedrørende det som er regulert i denne avtalen.

13. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE MOT ANDRE ENN SELGER

Kjøper fraskriver seg herved enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nåværende eller tidligere ansatte hos Selger eller Selgers rådgivere eller representanter som følge av deres handlinger eller unnlaterer frem t.o.m. Overtakelse. Dessuten skal Kjøper holde disse personene (de **Beskyttede Personer**) skadesløse for det tilfelle Kjøpers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller kreditorer gjør krav gjeldende mot dem som følge av deres handlinger eller unnlaterer i forbindelse med inngåelsen eller oppfyllelsen av denne avtalen med vedlegg.

Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i forrige avsnitt gjelder ikke i den grad kravet mot de Beskyttede Personer springer ut av deres forsettlige opptreden eller en særskilt avtale med de Beskyttede Personer.

14. MEDDELELSER

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

For Selger:

For Kjøper:

Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

Hadrian Eiendom AS v/Atle Standnes, mail atle.standnes@hadrian.no

15. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Nedre Romerike som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

16. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger og Kjøper
2. Skisse over Eiendommen
3. Utbyggingsavtale
4. Grunnboksutskrift
5. Oppgjørsavtale

17. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og Hadrian Eiendom AS beholder ett hver.

[sted], [signeringsdato]

for Lørenskog kommune

for Skårersletta 43 AS

[Selgers repr.]

[Kjøpers repr.]