

AVTALE

mellom

.....
.....
.....
(organisasjonsnummer

(Heretter Utbygger)

og

.....
.....
(fødselsdato.....)

(Heretter Grunneier)

1. **Bakgrunn**

1.1 Eiendommen

Grunneier er hjemmelshaver til Eiendommen, Gnr Bnr i kommune.

Eiendommen er i kommuneplanen for kommune avsatt til LNF område

Denne avtalen omfatter det arealet som er avmerket med stiplet strek på vedlagte kart (**Bilag 1**) og er i det følgende benevnt Eiendommen.

Eiendommen har et areal på cada dekar.

Endelig oppmåling av eiendommen foretas avkommune etter at reguleringsplan for Eiendommen er godkjent.

1.2 Formålet - målsetting

Formålet med denne avtalen er å etablere en **opsjon (enerett)** for Utbygger frem til dato til å erverve Eiendommen.

Frem til utløpet av nevnte dato skal Utbygger først søke kommunen om omregulering av eiendommen fra LNF til boligformål, og etter at Eiendommen er godkjent til boligformål av kommunen, foreta nødvendig utarbeidelse av reguleringsplan og eventuell bebyggelsesplan og dersom Utbygger ønsker det, gjennomføre markedsføring og salg av boliger på Eiendommen, basert på de målsettinger som kommer til uttrykk i denne avtalen.

2. **Opsjon**

Utbygger skal frem til dato ha enerett (opsjon) på å kjøpe Eiendommen. Evt. endring av denne dato skal være skriftlig mellom partene.

Opsjonen utøves ved at Utbygger gir Grunneier skriftlig melding om at opsjonen utøves.

Slik melding må være poststempelt senest den siste dagen i opsjonsperioden.

Opsjonen utøves etter at planarbeidet er godkjent av kommunen og endelig stadfestet.

3. **Utbygger sine rettigheter og plikter**

3.1 Planlegging og reguleringsarbeid

Utbygger har så lenge avtalen består, rett og plikt til å arbeide med å planlegge et boligprosjekt på eiendommen.

Utbygger har som målsetting å utarbeide et forslag til regulerings / bebyggelsesplan for Eiendommen som er klar for innlevering til første gangs behandling i Gjerdrum kommune snarest mulig etter at denne avtalen er undertegnet.

3.2 Ansvar for kostnader

Utbygger skal være ansvarlig for alle kostnader som pådras i forbindelse med arbeidet som nevnt i pkt. 3.1, samt alle kostnader til eventuell oppmåling, tinglysning m.m.

3.3 Gjennomføringen av plan- og reguleringsarbeidet

Utbygger plikter å utføre sitt arbeid på en måte som ikke vil være til skade for Grunneier for det tilfellet at opsjonen ikke utøves.

3.4 Grunneiers rett til informasjon

Utbygger skal, på forespørsel fra Grunneier, holde sistnevnte orientert om sitt arbeid. Grunneier skal skriftlig varsles og har rett til å være tilstede i alle møter med offentlige myndigheter. Grunneier skal også på forespørsel få kopi av all korrespondanse fra offentlige myndigheter i anledning utbyggingen. Grunneier kan om ønskelig stille en representant til prosjektgruppe som Utbygger etablerer i forbindelse med planarbeidet.

4. **Grunneiers rettigheter og plikter**

4.1 Plikt til å medvirke

Grunneier plikter under opsjonsperioden, i egenskap av formell grunneier, positivt å medvirke til at Utbygger kan få gjennomført en utbygging på Eiendommen.

Grunneier plikter i forhold til offentlige myndigheter, dersom det blir nødvendig, å undertegne alle relevante dokumenter som måtte være nødvendig for å kunne gjennomføre en planlegging og senere utbygging dersom opsjonen utøves.

Etter at opsjonen eventuelt er tiltrådt, plikter Grunneier, under forutsetning av at Utbygger betaler vederlaget som er nevnt i pkt. 6.1 og stiller sikkerhet for restkjøpesummen, å undertegne generalfullmakt og panterettsdokument slik at nevnte dokumenter kan tinglyses på første prioritet på Eiendommen.

Grunneier plikter også å undertegne som hjemmelshaver på lånedokumenter til Utbygger's byggelåns bank, da Grunneier blir sittende med hjemmelen til Eiendommen til ferdig utbygde boliger overskjøtes til sluttkjøper.

4.2 Heftelser

Utbygger skal overta Eiendommen fri for pengeheftelser. Grunneier garanterer at det ikke eksisterer heftelser, herunder utpantning og/eller utleggsforretninger, som ikke fremgår av grunnboken.

4.3 Servitutter

Grunneier garanterer at det ikke eksisterer servitutter som ikke fremgår av grunnboken.

4.4 Begrenset disposisjonsrett over Eiendommen

Grunneier plikter så lenge denne avtale gjelder, å avstå fra enhver disposisjon (avhende, pantsette, stifte rettigheter eller på annen måte forføre over Eiendommen), eller avtale endringer i etablerte heftelses- og /eller rettighetsforhold som kan komme i strid med Utbygger sine rettigheter etter denne avtale, uten at Utbygger på forhånd har gitt skriftlig samtykke til dette. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Grunneier beholder alle inntekter og utreder alle utgifter så som forsikringer og kommunale eiendomsavgifter på eiendommen frem til opsjonen eventuelt utøves. Etter nevnte tidspunkt overtar Utbygger alle rettigheter og plikter til eiendommen.

5. Eiendommens beskaffenhet

For det tilfellet kjøpsopsjonen utøves, gjelder følgende:

5.1 Eiendommen

Utbygger overtar Eiendommen i samme stand og stilling som den er på kontraktstidspunktet.

5.2 Grunneiers opplysningsplikt

Grunneier har gitt alle relevante opplysninger om eiendommen som Grunneier forstår kan ha betydning for muligheten for å få gjennomført formålet med denne avtalen.

6. Vederlag – forfall - oppgjør

Dersom Utbygger utøver opsjonen, skal kjøpesummen for Eiendommen være kr pr. kvm.på den delen av eiendommen som iht topografi kan brukes til boligbygging.

Arealer som i henhold til vedtatt reguleringsplan må avsettes til spesialområde, bevaring (i henhold til Plan og bygningslovens §25) eller verneområde i henhold til andre vernebestemmelser, begrunnet i arkeologiske funn i området, samt overordnede grønt areal (dyretråkk og lignende), skal godtgjøres med 25 % av den ovenfor nevnte kjøpesum pr. kvm og den totale kjøpesum for berørt eiendom reduseres tilsvarende.

Kjøpesummen skal justeres i samsvar med konsumprisindeksen, regnet fra kontraktsdato til tiltredelse.

Dersom det er vesentlig forskjell mellom oppgitt m2 pris, korrigert for konsumprisindeks på tiltredelsestidspunktet, skal prisen vurderes ut fra gjennomsnitts markedspris for råtomt i området. Dersom det ikke oppnås enighet om hva som er markedspris, innhenter partene hver sin takst / verdivurdering. Dersom heller ikke taksmennene kan enes om markedsprisen, oppnevnes taksmennene i fellesskap en tredje takstmann som fastsetter verdien innenfor intervallene av de foreliggende takster.,

Partene dekker hver sine kostnader til takstene de da innhenter, mens de deler kostnadene til den evt tredje takstmann.

Kjøpesummen forfaller til betaling slik:

Første avdrag skal være på 50 % av den totale kjøpesum og forfaller til betaling 60 dager fra tiltredelse av opsjon.

Andre avdrag skal være på 50 % av den totale kjøpesum og forfaller til betaling 12 måneder etter første avdrag.

Utbetaling av kjøpesummen til Grunneier er betinget av at overskjøtingsfullmakten og pantobligasjon som nevnt i pkt. 4.1, er eller samtidig blir tinglyst på Eiendommen, samt at de øvrige bestemmelsene i denne avtale er oppfylt.

Forannevnte dokumenter kan ikke tinglyses på Eiendommen med mindre advokat / megler har avgitt en inneståelseserklæring om at kjøpesummen vil bli utbetalt i samsvar med bestemmelsene i denne avtalen, forutsatt at nevnte dokumenter blir tinglyst.

Opgjøret mellom partene skal forestås av advokat eller statsautorisert eiendomsmegler. Utbygger overfører kjøpesummen til meglers klientkonto som deretter foretar oppjøret mellom partene.

7. Sikkerhet for restkjøpesum

Senest samtidig med betaling av første avdrag av kjøpesummen, plikter utbygger å stille bankgaranti som sikkerhet for betaling av restkjøpesummen.

8. Grunneiertomter

Grunneier har rett til å kreve 10 stk antall grunneiertomter med teknisk opparbeidelse, andel av fellesanlegg og fellesarealer, med god beliggenhet primært på eget grunnareal. Grunneier er inneforstått med at planbehandlingen vil være avgjørende for tomtenes endelige størrelse og beliggenhet. Tomtene bør ha en størrelse på minimum 500 kvm. Brutto ca 400 kvm netto

Salgssummen for hver av Grunneiers tomter blir Utbyggers dokumenterte og revisorbekreftet nettokost for grunnverv, teknisk opparbeidelse, planlegging lik tomter i området for øvrig. Det er ingen bygge / leveranseklausul på grunneiertomter.

9. Manglende overtakelse av eiendommen

Utbygger har rett, men ingen plikt, til å utøve opsjonen til å kjøpe Eiendommen. Utbygger kan derfor på ethvert tidspunkt i opsjonsperioden, uten nærmere begrunnelse, unnlate å utøve kjøpsopsjonen, selv om Utbyggers planer med Eiendommen blir godkjent. Dersom kjøp ikke blir gjennomført, har Grunneier rett til vederlagsfritt å få overført alt plan - og prosjektmateriell som Utbygger har utarbeidet i anledning arbeidet med å foreta en utbygging på Eiendommen, samt rett til å få overført til seg de kjøpekontrakter som måtte være inngått med boligkjøpere.

10. Transport av avtalen – tinglysning av avtalen

Utbygger kan transportere denne avtalen til et utbyggingselskap som etableres til å forestå utbyggingen. Denne avtalen kan tinglyses på Gnr XX, Bnr XX.

11. Tvister

Enhver tvist om forståelsen av denne avtale eller forholdet for øvrig mellom partene, skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig avtale ikke oppnås, skal tvisten løses ved de alminnelige domstoler ved Eiendommens verneting.

Denne avtale er opprettet i 2 eksemplarer – ett til hver av partene.

Sandnes dato : 2015

For Utbygger

.....
.....

Grunneier

.....
.....

Vedlegg til avtalen: Bilag 1. Urådighetserklæring
Bilag 2. Kart hvor "opsjonsarealet" er markert

Bilag 1: Urådighetserklæring

Innsendt av :

.....

URÅDIGHETSERKLÆRING

Undertegnede, f.nr som er hjemmelshaver til følgende eiendom ikommune:

- Gnr. bnr

gir med dette en ugjenkallelig erklæring om at forannevnte eiendom, samt arealer som skilles ut fra denne eiendommen, ikke skal kunne pantsettes, selges eller på annen måte forføyas over uten etter forutgående samtykke fra

Denne erklæringen kan tinglyses på nevnte eiendommer i kommune.

....., den 20

.....
Hjemmelshaver

.....

Jeg / vi bekrefter at ovennevnte personer er over 18 år, og har vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt / vårt nærvær.

....., den 20

....., den 20

.....

.....

Vitne

Vitne