

KONTRAKT FOR KJØP AV TOMT I SVEBERGMARKA ETAPPE 3

Mellom **xx** heretter kalt kjøper og Malvik kommune, heretter kalt kommunen, er i dag inngått slik kontrakt:

1. KONTRAKTENS FORMÅL

1.1 Denne kontrakt skal avklare:

- Kjøpesum
- Kommunens forpliktelser i forbindelse med utbygging av tomteområdet.
- Kjøpers forpliktelser m.h.t. fellesanlegg og utbygging av tomte.
- Betalingsbetingelser ved inngåelse av kontrakten og kjøp av tomt.
- Byggeplikt og gjenkjøpsrett.

2. KJØPESUM

- 2.1 Denne kontrakt gjelder kjøp av tomt i Svebergmarka etappe 3, felt B**xxx** – gnr. 46, bnr. **xxx** og tomtestørrelse **xxx** m²
- 2.2 Kjøpesummen er kr. **xxx,-**
- 2.3 Omkostninger vedr. overdragelsen av tomten slik som dokumentavgift, tinglysningsavgifter etc. kommer i tillegg til kjøpesummen.
- 2.4 Tilknytningsgebyrer for vann og avløp samt behandlingsgebyrer for byggesaken inngår ikke i kjøpesummen. Her vil de til enhver tid gjeldende satser i kommunen bli benyttet.

3. KOMMUNENS FORPLIKTELSER

- 3.1 Kommunen forplikter seg til å bygge offentlige og private fellesanlegg for veg, vann og avløp samt avfallshåndtering i Svebergmarka, etappe 3. Utbyggingen skal skje på grunnlag av detaljreguleringsplanen for Svebergmarka, etappe 3, felt B20, 21, 22, 23a og 23b og i h.h.t. godkjente tekniske planer.
- 3.2 Opparbeidelsen gjelder:
- Bygging av alle offentlige veger og felles avkjørsler med de bredder som er vist i vedtatt detaljreguleringsplanen.
 - Asfalt på alle offentlig veger og felles avkjørsler.
 - Gatelys langs alle offentlige veger og felles avkjørsler.
 - Hovedavløp og vannledninger inkl. nødvendig brannvannsutttak samt nødvendige felles vann- og avløpsledninger (private).
 - Stikkledninger for vann og avløp – felles privat fellesledninger.
 - Opparbeidelse av lekeplass f_BLK6 med nødvendige terrengarbeider, beplantning og eventuelle installasjoner skal skje i samsvar med en detaljert plan for lekeplassene så snart realsameiet mellom de private deleierne er opprettet (det vil si alle tomter solgt) og før boligbebyggelse er tatt i bruk (brukstillatelse gitt). Begge vilkår må være oppfylt før forpliktelse inntreffer. Dersom alle tomter ikke blir solgt skal lekeplassen uansett opparbeides terrengmessig og med sandkasse før bebyggelsen tas i bruk. Eventuelle lekeapparater og installasjoner skal da avventes.
- 3.3 Kommunen skal levere vann med et normaltrykk på 3 – 8 kg målt ved tilknytningspunktet til den offentlige ledningen. Maks. trykk etter innvendig hovedstengeventil bør ikke overstige 6 kg. Malvik kommune stiller som krav at alle hus skal ha montert trykkreduksjonsventil. Dette er kjøpers ansvar.
- 3.4 Kommunen skal utstede skjøte straks kjøper har innbetalt kjøpesummen.

- 3.5 Kommunen har intet ansvar for skader på vegetasjon på tomta under opparbeidelsen av området. Kommunen har intet ansvar for terrengmessige endring på tomta som har oppstått ved opparbeidelse av området. Tomta selges slik den framstår ved besiktigelse. Se vedlagt profilkart.
- 3.6 De kommunaltekniske anlegg skal ha en slik standard at de tilfredsstillter plan- og bygningslovens krav slik at byggetillatelse kan gis, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.
- 3.7 Etter at de kommunaltekniske anleggene er overtatt av kommunen for vanlig drift har kommunen ikke ansvar for vedlikehold av felles avkjørsler, felles vann- og avløpsanlegg samt andre fellesanlegg.

4. KJØPERS FORPLIKTELSER

4.1 Skjæringer og fyllinger.

- Kjøper gir kommunen rett til å anlegge skjæringer og fyllinger inn på tomten med en helning på 1:2 eller brattere.
- Ved opparbeidelse av tomt skal skjæringer og fyllinger anlegges på egen eiendoms grunn (innenfor tomtegrense). Kjøper kan heller ikke anlegge skråning over åpen vegggrøft selv om den åpne vegggrøften ligger innenfor tomtegrensen.
- Skjæringer og fyllinger skal være stabile og ha maks. helning 1:1,5.

4.2 Avkjørsel

- Ved åpen vegggrøft kan kun fylles igjen ved avkjørsel. Det skal da legges ned min. 200mm kjøresikker stikkrenne under avkjørselen.
- Dersom kjøper ønsker annen kryssing av fortau med sin avkjørsel enn den etablerte, plikter kjøper å bekoste utbedring av kantstein, asfalt m.v. både m.h.t. fjerning av eksisterende avkjørsel og etablering av ny. Utforming av ny avkjørsel skal godkjennes av kommunen.

4.3 Fellesanlegg - lekeområde etc.

Det opprettes et realsameie for lekeplassen f_BLKX. Det vil si at hver tomt vil eie en ideell andel av f_BLKX. Kjøper har dermed et solidarisk ansvar for vedlikehold av lekeplassen som forutsettes løst gjennom en velforening. Malvik kommune innmelder og betaler medlemskontingenten for alle velforeningene i Malvik. Det anbefales derfor at sameiet etablerer en velforening og gir tilbakemelding om dette til kommunen.

4.4 Kommunale ledninger og private fellesledninger.

- Kommunen opparbeider ledningsanlegget med stikkledninger frem til husene som vist på VA- ledningsplanen. Dette ledningsanlegget blir kommunalt anlegg.
- Stikkledningene avsluttes med bakkekran.
- Malvik kommune (ledningseier) skal ha rett til å ha ledninger og nødvendig kummer liggende på eiendommene Gnr. 46 Bnr. 658, 659, 662, 663, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 681, 682, 683, 684, 685, 687. Grunneier gir lednings eier fri adgang til eiendommen for nødvendig inspeksjonsvedlikehold- og reparasjonsarbeider. Eier av tomt har ikke anledning til å plassere hus og garasje nærmere enn 4meter fra nærmeste ledning uten spesiell tillatelse fra kommunen. Videre forplikter grunneier seg til å ikke utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.
- Det tinglyses nødvendig erklæring som sikrer den enkelte eiers rettigheter og plikter til dette anlegget.

4.5 Kabel-tv / bredbånd.

Kjøper gir eventuell utbygger av kabel-tv / bredbånd rett til å legge kabler og nødvendige skap inn på kjøpers eiendom. Kablene skal legges langs tomtegrense og maks. 1m inn på tomta. Planene skal godkjennes av kommunen.



- 4.6 Bruk av fellesområder, veger og offentlige arealer.
- Kjøper har ikke anledning til å bruke fellesområder, veger (inkl. grøfter) og andre offentlige arealer til opplagsplass for materialer eller masser.
 - Det er ikke tillatt å bruke beltegående maskiner på asfalterte veger.
 - Dersom kommunen må foreta reparasjoner p.g.a. ødeleggelse som skyldes arbeider kjøper har fått utført, vil kostnadene bli belastet kjøper.

5. GRUNNFORHOLD

- 5.1 Kommunen har foretatt grunnundersøkelser innenfor deler av dette utbyggingsområdet. Det vises til et geoteknisk notat fra Rambøll datert 05.12.2015. Utførte grunnundersøkelser gir ikke grunnlag for detaljprosjektering av hvert enkelt bygg. Detaljert undersøkelse av grunnen og en geoteknisk vurdering for hver tomt/delfelt må gjøres før byggetillatelse kan gis.

6. BETALINGSFRISTER

- Ved inngåelse av denne kontrakt skal det samtidig dokumenteres finansiering på kjøp av tomten.
- Frist for innbetaling av kjøpesum til kommunen er 40 dager fra inngåelse av denne kontrakt.
- Ved for sen innbetaling påløper morarente etter de til enhver tid gjeldende rentesats.
- Hvis annet ikke er avtalt, kan kommunen heve kontrakten dersom beløpet i h.h.t. pkt. 6.3 ikke er betalt innen 14 dager etter forfall.

7. BYGGEPLIKT OG GJENKJØPSRETT

- Malvik kommune ønsker å etablere et nabolag og har i den forbindelse satt opp et punkt om byggeplikt for å forebygge at området forblir et byggefelt over unødige lang tid. Kravet er at byggesøknadene må være sendt inn til behandling hos Byggesak innen 2 år etter kontrakt er inngått. Hvis dette ikke er gjort innen fristen eller at søknaden er blitt foreldet, har Malvik kommune rett til å kjøpe tomten tilbake for opprinnelig kjøpesum. Utgifter i forbindelse med overdragelsen må bekostes av selger.
- Ubebygde tomter kan ikke overdras til andre uten tillatelse av Malvik kommune. Ved eventuelt videregående salg av ubebygde tomter har Malvik kommune gjenkjøpsrett for opprinnelig kjøpesum, jfr. pkt. 7.1.
- Ved overdragelse av eiendommen får den/de nye eiere samme rettigheter og forpliktelser som kjøperen i denne kontrakt.

8. ANDRE FORHOLD.

- Hvis denne kontrakt ikke er inngått innen 15. september 2017 med kjøpers underskrift, anses denne kontrakt som ikke inngått.
- Denne kontrakt kan heves hvis en av partene vesentlig misligholder sine forpliktelser.
- Eventuelle tvistesporsmål som måtte oppstå i forbindelse med denne kontrakt, avgjøres ved de ordinære domstoler.
- Kontrakten kan tinglyses.
- Kontrakten utferdiges i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hver sitt.

Hommelvik den/..... 2017
For Malvik kommune

..... den/..... 2017

Ingrid Aune
Ordfører

xx
kjøper