

VILKÅR VED SALG/BORTFESTE AV SUNNDAL NÆRINGSEIENDOMS NÆRINGSTOMTER I SUNNDAL NÆRINGSPARK

1. INNLEDNING

Ethvert salg og/eller bortfeste skal godkjennes av Sunndal Næringseiendom AS.

2. PRIS

2.1 Ved salg

Ved salg av tomt gjelder følgende priser (fra 15.09.2023):

Håsøran Nord (områdene nord for Industrivegen, reguleringsformål industri): Kr 450,- per m2
Håsøran Syd (områdene mellom Industrivegen og Fylkesveg 62, reguleringsformål forretning/kontor/industri): Kr 750,- per m2 – pluss andel av infrastrukturkostnader etter nærmere avtale.

Dette inkluderer nettotomt og opparbeidelseskostnader, ferdig oppfylt. Interne veger, spillvannsledninger og overvannsledninger på tomten er ikke medtatt i opparbeidelseskostnaden, og må dekkes av kjøper.

Kjøpesummen forfaller til betaling på følgende måte:

Kontant ved kontraktsinngåelse	10% av kjøpesummen
Kontant 1 dag før overtagelsesdato	90% av kjøpesummen

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven fra forfallsdato fram til betaling skjer.

2.2 Ved bortfeste

Ved feste av tomt gjelder følgende priser:

Årlig festeavgift på kr _____ [eller: 6% av den beregnede pris på tomten etter pkt 2.1 ovenfor]. Regulering av festeavgift følger av Sunndal Næringseiendoms standard festekontrakt.

Festeavgiften betales forskuddsvis den dd.mm [sett inn dato] hvert år.

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven fra forfallsdato fram til betaling skjer.

3. BYGGEPLIKT

Godkjent bygging på tomten må være påbegynt innen 2 år regnet fra dd.mm.åååå [sett inn dato for overtagelse]. Påbegynt bygging innebærer at tegninger må være godkjent og byggetillatelse gitt, videre at finansiering er i orden og at byggeprosjektet er satt i gang. Kontrakten opphører dersom byggearbeid ikke er påbegynt innen ovennevnte frist. I tillegg til krav om tilbakeskjøting (ref punkt 4), kan selger/bortfester kreve erstatning for kontraktsbrudd oppad begrenset til 25% av salgspris (ved salg)/to års festeavgift (ved bortfeste).

Byggeplikten som følger av dette punkt 3 vil også bli tinglyst på eiendommen.

4. TILBAKESKJØTING AV TOMT

Dersom betalingsfrist ikke overholdes eller de forhold som er nevnt under punkt 3 ikke er innfridd innen de fastsatte frister, kan selger/bortfester kreve tomten tilbakeskjøtet fri for pengeheftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen (ved salg)/uten ytterligere vederlag (ved bortfeste).

5. VIDERESALG/FREMFESTE

Ubebygde eiendommer kan ikke videreselges uten skriftlig tillatelse fra selger. Ved et videresalg av ubebygde eiendommer har selger forkjøpsrett til samme pris som tomten ble kjøpt for.

Ved et videresalg av bebygde eiendommer har selger forkjøpsrett.

Eiendommen kan ikke fremfestes uten skriftlig tillatelse fra bortfester.

6. VANN/AVLØP/STRØM/INNGJERDING

Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales i henhold til gjeldende vedtekter for Sunndal Næringspark. (Per i dag gjelder Sunndal kommunes vedtekter) .

Vann, avløp og strøm er i utgangspunktet lagt i tilstøtende vei. Dersom selger/bortfester likevel finner det nødvendig å legge vann-, kloakk- eller kraftledning til andre tomter, har selger/bortfester eller den denne engasjerer rett til å grave ned slike ledninger på eiendommen, eller føre dem over grunn, uten erstatning av noe slag. Selger/bortfester eller den denne engasjerer skal også når som helst ha uhindret og vederlagsfri adgang til å utføre ettersyn og reparasjoner, vedlikehold, omlegging og utvidelse etc. av slike ledninger. Etter endt arbeid plikter selger/bortfester å bringe eiendommen tilbake til den tidligere stand.

Eier eller fester av nabotomter har rett til å føre vann-, kloakk- og kraftledninger over eiendommen for å komme i forbindelse med de offentlige vann-, kloakk og/eller kraftledninger. I tilfelle tvist om disse stikkledningers plassering avgjøres dette av selger/bortfester. Mulig skade på eiendom og/eller anlegg ved gravinger erstattes av vedkommende eier eller fester som legger ledningene, etter minnelig overenskomst, eller hvis slik ikke oppnås ved lovlig skjønn. Inngrep i eiendommen som nevnt i dette punkt må varsles i rimelig tid av den eier eller fester som ønsker dette gjennomført. Varsel skal gå til både Sunndal Næringseiendom AS og eier eller fester av den berørte eiendom.

7. EIENDOMMENS TILSTAND

Eiendommen overdras "som den er" på salgs- eller festetidspunktet. Avhendingslovens § 3-9 fravikes slik at eiendommen ikke skal kunne ha mangel. Heller ikke forhold som angitt i avhendingslovens §§ 3-7 og 3-8 skal utgjøre mangel med mindre selger har opptrådt svikaktig. Avhendingslovens § 4-19(2) fravikes også slik at reklamasjon (dvs. dersom kjøper hevder at selger har opptrådt svikaktig) senest må finne sted 1 år etter overtagelsen.

Ut fra virksomhetens art kan selger/bortfester kreve at tomten inngjerdnes. Kostnaden ved inngjerding dekkes av tomtekjøper / -fester. Det samme gjelder utgifter til oppføring av eventuell forstøtningsmur mot nabotomter eller gate m.v., eller ytterligere oppfylling eller planering. Selger/bortfester har rett til, uten å betale erstatning, å avplanere eventuell høydeforskjell mellom gate og tilstøtende terreng ved anlegg av skråning (fylling eller skjæring).

8. OMKOSTNINGER

Kjøper/fester bærer alle omkostninger i forbindelse med inngåelse av kontrakt, herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, dokumentavgift, tinglysingsgebyr med mer.

9. ØVRIGE VILKÅR

Salg av eiendom vil være underlagt Sunndal Næringseiendoms standard kontrakt for salg av næringseiendom og feste av eiendom vil være underlagt Sunndal Næringseiendoms standard festekontrakt.

*Vedtatt av styret i Sunndal Næringseiendom AS 14.07.2011, oppdatert 21.05.2012 og 01.12.2017.
Gjeldende priser fra 15.09.2023 er oppdatert iht styrevedtak 15.09.2023, sak 53/23*