

AVTALE

mellom

Gresvik Idrettsforening org. nr. 977 195 500 (svelger)

og

Samvirkebarnehagene SA org. nr 957 109 713 (kjøper)

Avtalen gjelder rett til kjøp av

en parsell fra gnr 50 bnr 51

Avtalen omfatter dessuten rett til eksklusiv bruk av arealet for en periode på inntil 10 år mens man venter på kommunal tillatelse til fradeling, og eventuelt etter avslag på delingssøknad.

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

- 1.1 Selger eier gnr 50 bnr 51 som i sin helhet er regulert til spesialområde idrettsanlegg
- 1.2 Selger og kjøper er enige om at det fra 50/51 skal søkes fradelt en parsell på ca 864 kvadratmeter. som strekker seg langs hele grensen til selgers barnehage på 50/280 og 8 meter vestover inn på 50/50. Arealet er ca 108 meter langt og 8 meter bredt og kan følgelig beregnes til ca. 864 kvadratmeter.

1.3 Beskrivelse av Eiendommen

- 1.3.1 Parsellen som skal fradeles strekker seg langs hele grensen til barnehagen (50/280) og 8 meter vestover. Partene har selv målt arealet til 108 meter ganger 8 meter, og arealet er tegnet inn på kartskisse som vedlegg

1.3.2 Reguleringsmessige forhold

- 1.3.3 Selgers eiendom 509/51 er regulert til Spesialområde idrettsanlegg. Kjøpers eiendom 50/280 er regulert til almenne forhold/barnehage. Søknad om fradeling fremmes til uendret bruk.

Fradeling til uendret bruk betyr at det fortsatt er reguleringsplanen som vil styre lovlig utnyttelse. Det innebærer at samvirkebarnehagene eventuelt må søke dispensasjon fra reguleringsplanen, eller om endring av planen om bruken senere ønskes endret.

Selger forplikter seg til straks denne avtale er signert og starte saksbehandling med sikte på å få fradelt arealet. Dersom tillatelse til deling ikke blir gitt uten krav om dispensasjon, eller krav om mindre endring av reguleringsplanen. Kostnadene forbundet med søknad om fradeling, og kostnadene for dispensasjonssøknad og eventuelt utarbeidelse av forslag til mindre endring av reguleringsplan, og samt oppmålingsgebyrer betales av kjøper løpende etter hvert som kostnadene påløper.

2. OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE

2.1 Avtalt overtakelse

Eiendommen skal overtas ved at selger utsteder skjøte når den er godkjent fradelt og oppmålt enten som egen grunneiendom, eller tillagt enten som egen eiendom.

3. BRUKSRETT MENS SØKNADSPROSESS PÅGÅR

- 3.1 Det areal som skal søkes fradelt i henhold til denne avtale får kjøper eksklusiv bruksrett til mens saken er til behandling i kommunale organer. Det tinglyses rettighetserklæring på 50/51. Bruksretten skal uansett resultatet av delingsprosessen gjelde for en periode på inntil 10 år. Erklæring om bruksrett sendes for tinglysing straks denne avtale er signert. Etter 10 år

faller bruksretten automatisk bort.

3.1.1 Opsjonspremie/kjøpesum

Innen en uke etter signering av denne avtale skal det betales en opsjonspremie på kr 1 500 000 til advokatfirmaet Ytterbøl & CO AS (Megler) klientkonto 1506 16 24241.

Opsjonspremien tilsvarer avtalt kjøpesum, og dersom nødvendig delingstillatelse blir gitt avregnes den innbetalte opsjonen i kjøpesummen, slik at kjøper bortsett fra omkostningene ved tinglysing, ikke skal betale ytterligere kjøpesum.

Opsjonspremien kan utbetales selger når bruksrettserklæringen er tinglyst.

Opsjonspremien , og alle andre innbetalinger som skjer i henhold til denne avtale skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

3.2 KOMMUNEN SAMTYKKER IKKE TIL DELING AV 50/51

Dersom søknadsprosessen for deling ender med endelig avslag etter klagebehandling faller Samvirkebarnehagenes rett til å kjøp bort. Opsjonspremien på kr 1 500 000 skal ikke tilbakebetales, men tilhører Gresvik IF fra beløpet er utbetalt, forutsatt at Gresvik IF følger opp denne avtales intensjoner.

4. SELGERS GARANTIER

4.1 Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:

- (a) Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Eiendommen som Selger kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i avhendingsloven § 3-7.
- (b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige. Denne garantien omfatter ikke opplysninger i dokumenter utarbeidet av andre enn Selger eller selskap i samme konsern som Selger, med mindre Selger kjenner til at opplysningene er uriktige ved signering av denne avtalen.
- (c) At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
- (d) Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen enn de som fremkommer av grunnboken for 50/51. Disse er:

- 1997/1358 Bestemmelse om bebyggelse. Retteighetshaver er 50/280
- 1997/2065 Bestemmelser om atkomstrett for 5 eiendommer
- Erklæring om rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger
- 2008/1038665 Pantedokument til DNB kr 1 600 000

- 2019/1230017 Stedsevarig rett for Elvia AS til bygging drift og fornyelse av elektriske ledninger og kavler.

Bortsett fra pantedokumentet , som vil bli slettet, for selgers regning ved overskjøting, vil de andre heftelsene følge den nye eiendommen, og ikke bli slettet av selger.

(e) Selger er ikke kjent med skriftlige offentlige pålegg eller offentligrettslige krav som har betydning for avtalen utover den gjeldende reguleringsplanen.

4.2 Selger skal i henhold til punkt 4.1 d slette pantedokument til DNB i forbindelse med utstedelse av skjøte. Selger skal inntil søknadsprosessen for fradeling er avsluttet, inkludert klagebehandling, ikke kunne pantsette eiendommen 50/51 uten etter samtykke fra Samvirkebarnehagene SA. Det tinglyses sikringsdokument med Advokatfirmaet Ytterbøl & CO AS som rettighetshaver.

5. MEDDELELSER

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

For Selger: Gressvik Idrettsforening , Trondalsveien 31, 1621 Gressvik, eller kontoret@gressvikif.no

For Kjøper: c/o Kråkerøy Barnehage. Åsgårdveien 32, 1671 Kråkerøy mette.bakken@samvirkebarnehagene.no

6. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger og kjøper
2. Grunnboksutskrifter for 50/51 og 50/280
3. Kartskisse som viser parsellen opsjonen gjelder
4. Utkast til Kjøpekontrakt som signeres når fradelingsprosess er ferdig og parsellen kan fradeles.

7. UNDERSKRIFT

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

Fredrikstad, den

For Gresvik If

For Samvirkebarnehagene SA
