

KJØPEKONTRAKT

mellom

Hol kommune

og

Ustekveikja Energi Holding AS

vedrørende salg av

parsell som skal fradeles fra gnr. 64 bnr. 443 i Hol kommune

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

Hol kommune, org.nr. 944 889 116, (**Selger**) eier gnr. 64 bnr. 443 i Hol kommune (**Hovedbølet**). Fra Hovedbølet skal det forut for avtalt overtakelse fradeles en parsell med plassering og størrelse som angitt i Vedlegg 1 (Eiendommen).

Selger og Ustekveikja Energi Holding AS, org.nr. 929 360 036, (**Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

2. KJØPESUM

Kjøpesummen for Eiendommen er NOK 800 000 (**Kjøpesummen**).

Kjøper skal i tillegg betale fradelings- (NOK 4 700) og oppmålingskostnadene (NOK 12 320) for eiendommen samt kostnader for eventuelt dispensasjonssøknad etter plan- og bygningsloven (samlet benevnt «**Gebyrene**»).

Det betyr at Kjøper totalt skal betale NOK 817 020 (**Vederlaget**), beregnet ut fra gjeldende avgifter og gebyrer ved signering av denne avtalen.

Kjøper har risikoen for eventuelle endringer i offentlige gebyrer og avgifter. Alle omkostninger knyttet til tinglysning, dokumentavgift og eventuelle andre offentlige gebyrer i forbindelse med kjøpet, dekkes av Kjøper.

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

3. OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE

Eiendommen skal overtas av Kjøper innen fire uker etter at parsellen er fradelt, matrikulert og det foreligger tinglyst målebrev for den aktuelle eiendommen.

Partene er enige om at det ikke skal benyttes oppgjørsansvarlig ved gjennomføring av kjøpet. Kjøper skal isteden innbetale Kjøpesummen til Selgers konto med kontonummer 2333.07.01145 senest dagen før Avtalt Overtakelse. Selger skal på dagen for Avtalt Overtakelse, etter å ha mottatt Kjøpesummen, overlevere ferdig utfylt skjøte til Kjøper. Kjøper forplikter seg til å sende inn skjøtet til Kartverket for tinglysning uten ugrunnet opphold og senest innen 3 dager etter å ha mottatt skjøtet fra Selger.

Partene er enige om at Kjøper selv skal sende inn skjøtet til tinglysning og stå som innsender av skjøtet slik at Kjøper blir mottaker av faktura for tinglysningsgebyr og dokumentavgift. Dersom Selger, uavhengig av årsak, skulle motta faktura for noen av omkostningene nevnt i punkt 2, skal Kjøper innbetale et beløp tilsvarende det aktuelle fakturabeløpet/kravet til Selger umiddelbart.

Eiendommen skal anses overtatt av Kjøper på tidspunkt for Avtalt Overtakelse forutsatt at Kjøpesummen er mottatt av Selger på nevnte dato. Dersom Kjøpesummen ikke er innbetalt på nevnte dato, skal Overtakelse anses gjennomført på det tidspunkt Kjøpesummen faktisk er mottatt av Selger. Risikoen for Eiendommen går over på Kjøper på tidspunkt for Overtakelse.

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse, kan partene gjøre misligholdsbeføyelser som følge av forsinkelsen gjeldende i tråd med reglene i avhendingsloven.

4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

Det er en betingelse for gjennomføring av denne avtalen at Eiendommen blir fradelt fra Hovedbølet og tildelt eget gnr/bnr. innen Avtalt Overtakelse. Hvis avtalen bortfaller som følge av at denne betingelsen ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part.

5. SELGERS MANGELSANSVAR

Eiendommen selges som den er, jf. avhendingsloven § 3-9.

Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes areal skal ikke kunne påberopes av Kjøper som grunnlag for mangelskrav.

6. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse:

- 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 3, og at alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld og eventuelle leiekontrakter) på Eiendommen vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.

7. OMLEGGING AV INFRASTRUKTUR

Kjøper skal for egen regning prosjektere og gjennomføre all nødvendig omlegging, sikring og/eller tilpasning av eksisterende infrastruktur som berøres av tiltakene på Eiendommen, herunder, men ikke begrenset til, offentlige vann- og avløpsledninger, overvannsanlegg, drenering, tele- og fiberkabler mv.

Prosjektering og gjennomføring av slike arbeider skal skje i tett samarbeid med Hol kommune, teknisk sektor og eventuelle andre relevante offentlige og/eller private lednings- og anleggseiere.

Kjøper skal innhente og bekoste nødvendige tillatelser, godkjenninger og kontroller knyttet til omleggingen, og skal sørge for at arbeidene utføres i samsvar med gjeldende lovgivning, tekniske normer, kommunale standarder og krav fra berørte lednings-/anleggseiere.

Kjøper skal uten ugrunnet opphold utbedre eventuelle skader eller mangler på infrastruktur eller tilhørende anlegg som oppstår som følge av tiltakene, og bærer alle kostnader knyttet til slik utbedring.

8. BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASSER

Kjøper planlegger å bygge ut Eiendommen og tilgrensende eiendom med nytt kontorbygg (Prosjektet). Som del av Prosjektet planlegges det også å etablere garasjeanlegg (Garasjeanlegget).

Ved salg av Eiendommen vil Selger miste 8 parkeringsplasser som har vært gjort tilgjengelig for allmenheten (Tapt Parkering). Partene er enige Kjøper som erstatning for Tapt Parkering skal tilby Selger fire (4) parkeringsplasser til Selgers evigvarende eksklusive bruk (Parkeringsplassene) i Garasjeanlegget. At Kjøper skal tilby Selger Parkeringsplassene er hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen og Selger skal ikke betale noen form for kjøpesum eller vederlag for å kunne disponere Parkeringsplassene. Det skal heller ikke innkreves parkeringsavgift eller liknende ved bruk av Parkeringsplassene.

Bruksretten til Parkeringsplassene skal tinglyses på Eiendommen.

Ved ferdigstilling av Prosjektet skal Kjøper påse at Parkeringsplassene merkes «Offentlig – Hol kommune». Selger står fritt til å merke nevnte merking på et hvilket som helst tidspunkt.

Partene har mulighet til å reforhandle antall parkeringsplasser etter at det offentligrettslige plankravet for utbyggingen er kjent.

9. TILBAKEKJØPSRETT OG FORKJØPSRETT

Dersom Kjøper skulle ønske å selge Eiendommen videre før Prosjektet er igangsatt, skal Selger ha forkjøpsrett til Eiendommen. Med igangsatt menes her at fysiske arbeider av betydning er igangsatt på Eiendommen etter oppnåelse av igangsettingstillatelse.

Forkjøpsretten gjelder tilsvarende ved enhver form for overdragelse eller overføring av Eiendommen eller rettigheter til denne, herunder indirekte overdragelse gjennom selskapsrettslige disposisjoner.

Ved utøvelse av forkjøpsrett skal kjøpesummen være lik NOK 800 000 (Forkjøpssummen). Forkjøpssummen skal reguleres i tråd med utviklingen i KPI (Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks). Basisindeks skal være sist kjente indeks på tidspunkt for Avtalt Overtakelse. Regulering skal foretas basert på utviklingen fra basisindeks og til sist kjente indeks på det tidspunkt forkjøpsretten blir gjort gjeldende.

Ved utøvelse av forkjøpsrett skal Eiendommen selges på «as-is» betingelser, jf. avhendingslova § 3-9. Betingelsene angitt i punkt 5 (mangelsansvar) og punkt 6 (garantier) skal gjelde tilsvarende i en situasjon der forkjøpsretten benyttes.

Kjøper skal umiddelbart skriftlig varsle Selger dersom det inngås kontrakt om salg av Eiendommen før Prosjektet er igangsatt. Ved sending av slikt varsel skal inngått kjøpekontrakt vedlegges og Kjøper skal opplyse Selger om pris og øvrige sentrale vilkår.

Etter å ha mottatt varselet skal Selger innen to måneder skriftlig meddele Kjøper om forkjøpsretten gjøres gjeldende.

For øvrig gjelder lov om løysningsrettar for forkjøpsretten.

Selger kan kreve at forkjøpsretten som angitt i denne bestemmelsen tinglyses på Eiendommen.

10. LOWVALG OG TVISTELØSNING

Denne avtalen er underlagt norsk rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Ringerike og Hallingdal tingrett som eksklusivt verneting

11. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Kart som viser Hovedbølet og Eiendommen
2. Firmaattest for Kjøper
3. Grunnboksutskrift
4. Notat med oversikt over aktuell infrastruktur på Eiendommen
5. Oversikt over Kommunens p-plasser
6. Verdivurdering fra Veridian Analyse datert 21.11.25

12. UNDERSKRIFT

For Hol kommune

Sigrid Simensen Ilsøy
Ordfører

For Ustekveikja Energi Holding AS



Tony Arild Kjøl
Styreleder