

# Avtale om overdragelse av fast eiendom (heretter benevnt som Avtalen)

mellom

## Neskollen Velforening

Organisasjonsnummer: 986 408 819  
Adresse, Melkevegen 1, 2165 Hvam

(heretter benevnt **Selger**)

og

## Hvam Idrettslag

Organisasjonsnummer: 985 298 416  
Adresse: Vestre Udnes Forsamlingshus,  
Hvamsvegen, 2165 Hvam

(heretter benevnt **Kjøper**)

### Bakgrunn:

Ettersom Hvam IL (Kjøper) ønsker å bygge idrettshall (Nes Arena) i tilslutning til lagets øvrige idrettsanlegg ved Neskollen, eller - om dette skulle vise seg urealiserbart, anlegge aktivitets-/idrettsflate og eventuelt klubbhus,

og

Neskollen Velforening (Selger) ønsker å støtte opp om dette gjennom å tilby tomt for idrettsanlegget, er det d.d. Inngått følgende avtale:

### Eiendom:

Overdragelsen gjelder del av 79 / 280 og deler av 79 / 273, beliggende i Nes kommune i Akershus. Eiendommen grenser til ny vannlinje ved Neskollentjernet (sør-vest), grusvei (nord-vest, nord og nord-øst og eksisterende bru /bekkefar mot sør, jfr. vedlagte kartskisse. Nevnte grusvei vil måtte flyttes noen meter mot nord og øst i forhold til opprinnelig trase for å gi nødvendig rom for anlegget. Grusveien, slik den vil ligge etter nødvendig flytting, er ikke inkludert i eiendomsobjektet, men forblir selgers eiendom.

### Kjøpesum:

Kjøpesum er Kr 1,- En krone.

J.E

### Andre kostnader:

Kjøper er ansvarlig for alle kostnader knyttet til overtagelsen så som oppmåling, tinglysingsgebyr etc.



**Betaling:**

Betalingstidspunkt 18.01.2012.

**Pengeheftelser:**

Selger garanterer at eiendommen blir levert fri for pengeheftelser.

**Bruksheftelser:**

Kjøper har selv tatt utskrift av grunnboka for eiendommene, datert 10.01.2012 og har gjort seg kjent med den.

**Forbehold om eiendommens tilstand:**

Eiendommen selges 'som den er', det vil si i den stand den var ved kjøperens besiktigelse, jf. Avhendingsloven § 3-9. Dette innebærer at lovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøperen. Hvorvidt tomten egner seg for idrettsanlegg og idrettshall er ikke utredet av selger.

**Overtakelse:**

Eiendommen overtas av kjøperen den 18.01.2012 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, forutsatt at kjøperen oppfyller sine forpliktelser. Kjøperen svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og får eventuelle inntekter fra den. Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Hvis kjøperen ikke overtar til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har han likevel risikoen fra det tidspunktet han kunne ha overtatt bruken. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selgeren ikke svarer for.

Ved overtakelsen skal selgeren levere eiendommen i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøperen. Selgers container samt brostein, slanger etc. som ligger ved containeren fjernes så snart det er nødvendig for anleggsarbeidet.

**Selgers bruksrett etter overdragelse**

Selger forbeholder seg rett til å leie del av Nes Arena som er planlagt som 'sosialt rom' for Selgers arrangementer etter nærmere avtale. Dette gjelder for alle medlemmer av Neskollen velforening. Regler rundt utleie settes av Kjøper.

Selger forbeholder seg også rett til å leie del av Nes-Arena, innredet som styrerom/ møterom vederlagsfritt for styremøter i Neskollen velforening.

Selger forbeholder seg rett til å leie lagerrom for lagring av Velforeningens utstyr etter nærmere avtale.

**Bygging av idrettshall eller annen form for bygg som krever søknad**

Selger tar forbehold om at all form for bygging på eiendommen skal være lovlig og godkjent. Kjøper skal ved enhver form for bygging, endring av vei- eller parkeringsforhold, belysning eller andre eksterne installasjoner varsle Selger i god tid før tiltaket påbegynnes, og partene skal sørge for å finne løsninger til beste for Neskollen-området.

J.B

Ved ulovlig, ikke godkjent bygging, forbeholder Selger seg retten til å få dette fjernet på Kjøpers regning.



**Vedlikehold:**

Kjøper er ansvarlig for søppeltømming og for å montere nye og/eller reparere ødelagte søppelkasser i tilslutning til sitt anlegg.

Kjøper er ansvarlig for gressklipping med 14 dagers intervaller på plenflater på Eiendommen i perioden mai til oktober. Eventuelle beplantninger på eiendommen skal stelles og kan etter skriftlig klage utføres av tredje part men belastes kjøper.

Kjøper forplikter seg til å fjerne eventuell tagging og raskt utbedre eventuelle skader på Eiendommen.

Dersom vedlikehold som nevnt i denne kontrakt ikke overholdes av Kjøper vil Selger forbeholde seg retten til å få vedlikeholdet utført på kjøpers regning. Det vil bli utført av selgers kontraktør for vedlikehold tjenester, p.t. Nes Bygdeservice.

**Motorisert ferdsel og parkering**

All form for motorisert ferdsel eller parkering på Selgers vei eller Selgers tilstøtende eiendom, må forhåndsgodkjennes av Selger. Selger vil normalt akseptere ferdsel / parkering ved spesielle anledninger som ved inn- eller uttransport av tyngre utstyr i forbindelse med stevner / arrangementer, adkomst for sykebil etc. Kjøper vil kontakte Selger i de tilfelle slik kjøring er påkrevet. All form for ulovlig motorisert trafikk vil bli anmeldt. Ved ulovlig parkering forbeholder Selger seg retten til inntauing på bileiers regning.

**Bom:**

Det skal etableres sikker og effektiv bom for å begrense uønsket ferdsel på Selgers eiendom. Bommen plasseres enten ved ny eiendomsgrense ved eksisterende bru, eller om nødvendig av branntekniske årsaker, ved hjørnet av Selgers kunstgressbane.

**Belysning:**

Bygget skal være tilstrekkelig opplyst for å forhindre uønsket adferd i tillegg til å gi en positiv visuell effekt. Kjøper eier og drifter denne belysningen.

I tillegg skal Kjøper sørge for å sette opp lysstolper og armaturer langs ny grusveitrase fra der dagens veibelysning ender og fram til ny eiendomsgrense ved eksisterende bru. Så snart dette er utført, skal Kjøper vederlagsfritt overdra disse stolpene med armaturer til Selger som deretter eier og drifter denne veibelysningen.

**Vinterbrøyting:**

Veien, fra tomtegrensen på vestre side mot syd, og rundt hele bygget, fram til eksisterende inngang til Neskollen-hallen mot vest, skal brøytes. Selger er ansvarlig for vinterbrøyting.

**Viktige momenter og krav som må opprettholdes under anleggsfasen:****HMS:**

Neskollens beboere skal skånes mest mulig for anleggstrafikk. Dette gjelder spesielt nede ved Sentrumsområdet der skolebarn, barnehagebarn og andre myke trafikanter ferdes. Byggeplassen må sikres gjennom hele perioden og det skal være mulig for skolen å bruke inntil-liggende arealer uten at dette medføre fare for elever eller personale.

J.E



**Deponering av overskuddsmasser, tomteplanering, tilsåing og beplantning:**

Tomten skal under hele byggeprosessen så langt som mulig være ryddig og ordentlig. Kjøper skal deponere overskuddsmasser fra tomten i dalsøkket mellom Eiendommen og Hvamsmovegen (på Selgers eiendom 79/273), planere, tilså og beplante med trær mot Hvamsmoveien etter nærmere avtale med Selger. Kjøper skal også anlegge ny voll med høvelig fall mot Neskollentjernet og planere og tilså denne. Areal som ikke inngår i Eiendommen, men som vil bli berørt under anleggsperioden, skal tilbakeføres til sin opprinnelige stand så raskt som mulig.

**Tømming av tjernet / opprensning / vannspeil:**

Perioden tjernet eventuelt står tomt skal være kortest mulig for å hindre råtelukt i området. Kjøper vil, etter nærmere avtale med selger, midlertidig senke vannstanden i gjenværende tjern slik at kantsoner kan renskes og brostein fjernes. Kostnad for opprensning dekkes av Kjøper. Opprensning omfatter bl.a. oppsamling av brostein som er blitt kastet i tjernet. Kjøper forplikter seg videre til, hvert 10. år, å senke vannstanden i gjenværende tjern slik at nødvendig opprensning kan gjennomføres.

**Vei:**

Tomteområdet brukes i dag som rekreasjon for hundeeiere, mosjonister og turgåere. Disse skal ha mulighet til å gå rundt tomta og en eventuell Nes Arena når det ikke av sikkerhetsmessige grunner er nødvendig å sperre av adkomsten. Del av eksisterende vei som berøres av utbyggingen skal legges om for kjøpers regning. Det skal re-etableres kjørbare vei og nødvendige grøfter med standard slik den fremstår ved overtagelsen. Veien skal, så langt som mulig, være intakt og kjørbare også under anleggsfasen. Skader på eksisterende vei, som følge av utbyggingen, skal utbedres for kjøpers regning.

**Andre forhold og forbehold:**

Kjøper har, med unntak av den del av 79 / 273 som vil bli makeskiftet med del av 79 / 264 (p.t. Sentrumsbygget Nes AS' eiendom), ikke rett til å videregjelpe eiendommen uten Selgers skriftlige samtykke.

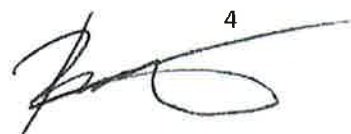
Kjøper skal kunne framvise dokumentasjon for anleggets finansiering og driftsøkonomi. Dette gjelder både for Plan A: bygging og drift av fri-idrettshall, og for Plan B: etablering av idretts-/aktivitetsflate, evt. også bygging av klubbhus. Dokumentasjonen må vise at Kjøper har nødvendige reserver for å kunne fullføre anlegget, eller ved en eventuell avbrytelse, slutføre tomtearbeidet slik at området framstår som funksjonelt og estetisk.

Det forutsettes at avtale med Sentrumsbygget AS om anleggstrafikk, parkeringsforhold og makeskifte inngås.

Det skal legges frem en parkerings- og veiplan for motorisert ferdsel både for denne eiendommen og for tilgrensende eiendommer før en byggeplan kan godkjennes av Selger.

Det skal foreligge en detaljert tidsplan som beskriver saksgangen og den tekniske byggeprosessen for hele prosjektet.

7.5

 4