



Fedje kommune

Innkalling av Kommunestyret

Møtedato: 21.12.2017
Møtestad: Skarvøyna/slissøyna - det sosiale rommet
Møtetid: 13:15 - 14:30

Eventuelle forfall må meldast til Signe Råheim per tlf. 56165101, sms til 45819536 eller per epost til signe.raheim@fedje.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
079/17	Godkjenning av møteinnkalling og sakliste
080/17	Framlegg om å inngå leigeavtale for Fedje Senter AS/Mulevegen 3

14. desember 2017

Stian Herøy
møteleiar

Signe Råheim
sekretær



Sakspapir

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Signe Råheim	FE - 033	17/748

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
079/17	Kommunestyret	PS	21.12.2017

Godkjenning av møteinnkalling og sakliste

Saksutgreiing:

Forslag til vedtak:

Møteinnkalling og sakliste vert godkjent.



Sakspapir

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Ingebjørg Vamråk	FA - L70	17/725

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
159/17	Formannskapet	PS	21.12.2017
080/17	Kommunestyret	PS	21.12.2017

Framlegg om å inngå leigeavtale for Fedje Senter AS/Mulevegen 3

Vedlegg:

Avtale mellom Fedje kommune og Fedje Invest (L)(30249)

Nytt tilbud om overtaking av Fedje Senter AS. (L)(17464)

Nytt tilbud frå Fedje Senter AS. (L)(15325)

Leigeavtale (L)(39043)

Vedlegg (L)(39044)

Saksutgreiing:

Bakgrunn

Det blei i kommunestyresak 15/441 vedteke å kjøpe eit nøkkelferdig bygg i Mulevegen 3, for kr. 15.500.000. Tilbudet frå seljar var å kjøpe aksjane i Fedje Senter AS, som eig bygget, for denne prisen. Kommunestyret har dermed vedteke å kjøpe noko som ikkje er til sals. Det har ikkje på noko tidspunkt vore framsett tilbud frå seljar, om å kjøpe eit nøkkelferdig bygg. Tilboda som har vore framsette, har utelukkande dreia seg om å kjøpe Fedje Senter AS.

Trass vedtaket om å kjøpe eit nøkkelferdig bygg, er det inngått avtale mellom Fedje Invest AS, v/Terje Storemark, og Fedje kommune v/Vidar Bråthen, om å kjøpe Fedje Senter AS. Dette er i tråd med tilbudet, men altså ikkje i tråd med vedtaket i kommunestyresak som nemnt ovanfor. Det er neppe tvil om at kommunen er bunden av avtalen, då den er i tråd med tilbudet, og seljar har innretta seg etter denne i samarbeid med kommunen, kva gjeld nærare utforming, tidsaspekt for ferdigstilling, mm.

I framlegget til vedtak er det lagt opp til ei bestemt finansiering. Sjå vedlagde saksdokument. Finansieringsopplegget er ulovleg, då det er i strid med kommunelova § 50 å ta opp lån til kjøp av aksjar. Det vil sei at dersom ein kommune skal kjøpe eit bygg, anlegg eller anna varig driftsmiddel frå aksjeselskap, må kjøpet skje som innmatkjøp, dersom det skal lånefinansierast. Avtalen kan difor ikkje gjennomførast etter den finansieringsmodellen det blei lagt opp til.

Spørsmålet er korleis denne utfordringa skal handterast.

Vurdering

Rådmannen har forsøkt å klargjere nokre alternativ. Det er mellom anna brakt på det reine at det meste tyder på at kommunelova vil bli endra på det punktet som gjeld finansiering av kjøp av aksjer, for det formålet som det her er tale om. Meir presist blir det lagt opp til å gjere



Fedje kommune

det lovleg å lånefinansiere såkalla single purpose eigedomsselskap. Grunngevinga er at «risikoforholdene i rene eiendomsselskaper er...oversiktlige», og at det «ikke er uvanlig at selger bare ønsker å selje eiendommen ved å overdra aksjene i eiendomsselskapet», jf. NOU 2016:4 side 254-255. Ifølgje KS er det sannsynleg at den nye kommunelova trer i kraft i løpet av første kvartal 2019.

Etter rådmannen sitt syn er her tre alternative hovudmåtar å handtere saka, og eventuelt nokre kombinasjonsløyningar som gjev seg sjølv etter gjennomgangen av dei tre hovudalternativa.

Alternativ 1

Kommunen kan leige bygget fram til den nye kommunelova trer i kraft, for så å finansiere kjøpet mest mogeleg i tråd med det som var lagt til grunn i kommunestyrevedtaket. Rådmannen har bede seljar om å utareide avtaleframlegg for ei slik løysing. Framlegget (2 avtaleframlegg) ligg vedlagt. Dette er ei dyr løysing for kommunen. Her er òg nokre spørsmål knytta til tilskotet frå Husbanken. Desse må ein forsøkje å få svar på før ein vel endeleg løysing, noko som ikkje er heilt rett fram i og med at ein ikkje veit når lovendringa trer i kraft. Ein del av dette biletet er at, som tidlegare nemnt, tilskotet frå Husbanken blei ein del lågare enn det som var lagt til grunn eller foreventa, ved vedtak om kjøp.

Alternativ 2

Kommunen kan be seljar om å omgjere avtalen frå sal av Fedje Senter AS, til sal av innmat (bygget). Om så er vil det bli dyrare for Fedje kommune. Kor mykje dyrare er det venta at rådmannen vil få ein peikepinn på før saka skal handsamast i møte. Det er likevel viktig å vere merksam på at prisskilnaden har si forklaring i heilt grunnleggjande skattereglar som rammar seljar heilt ulikt, ut frå om han sel aksjar eller innmat. Kort fortalt fører den såkalla «fritaksmetoden» (skattelova § 2-38) til at gevinst ved sal av aksjar innan selskapssektoren, er friteke for skatt. Det er Fedje Invest AS som eig Fedje Senter AS. Sidan Fedje Invest AS er eit aksjeselskap, vil gevinsten vere friteken for skatt. Om Fedje Senter AS skulle selje innmaten (bygget) til Fedje kommune, derimot, ville gevinsten på bygget bli beskatta i selskapet (Fedje Senter AS). Poenget er at dette har ei direkte påverking på prisen til kommunen.

Alternativ 3

Kommunen kan gjennomføre kjøpet etter avtalen, med fondsmidlar, for så å selje bygget ut av selskapet (til kommunen), og deretter finansiere det i størst mogeleg grad i tråd med det som låg til grunn for kommunestyrevedtaket. Dette alternativet kan ved første augkast framstå som det rimelegaste, men det har visse aspekt ved seg som det er heilt nødvendig å klargjere før det ein tek eit val. Igjen er, til dømes, spørsmålet om finansieringa frå Husbanken eitt av emna som må belysast.



Fedje kommune

Konklusjon

Det er så mange uklarheiter ved kva dei ulike alternativa inneber, at dei bør utgreiast nærare før ein tek eit endeleg val. I mellomtida bør Fedje kommune inngå leigeavtale med Fedje Invest AS. Rådmannen ynskjer ikkje å delta i det vidare arbeidet med utgreiing av dei ulike alternativa, verken direkte eller indirekte. Arbeidet bør gjerast av ekspertar, og rådmannen ber om at politikarane oppnemner ei nemnd som skal stå for dialogen med ekspertane, fram til ferdig saksutgreiing.

Forslag til vedtak:

Fedje kommunestyre vedtek å inngå 2 avtaler med Fedje Invest AS, slik dei ligg føre i saksutgreiinga. Avtalane skal løpe inntil det er avklart mellom partane kva endeleg alternativ som blir valt.

Fedje kommunestyre vedtek å setje bort til fagfolk, arbeidet med utgreiing av saka og dei ulike alternativ, samt set ned ei nemnd som skal stå for dialogen med fagfolka i utgreiingsarbeidet.

AVTALE

mellom

Fedje Kommune – org nr 944 041 036 (som kjøper)

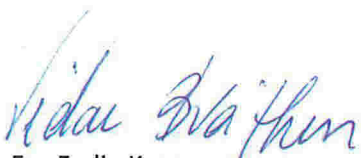
og

Fedje Invest as org nr 983657877 (som selger)

OM KJØP AV 100% AV AKSJENE I FEDJE SENTER AS - ORG NR 935854113

1. Fedje kommune har i møte 17.12.15 sak 15/441 godkjent tilbud fra Fedje Invest as av 25.11.15 om å kjøpe selskapet Fedje Senter as, som er eier av gbnr 168/335 Mulevegen 3 og samtidig ansvarlig for ombygging av bygningen på eiendommen til 6 boliger med tilhørende utomhusanlegg iht tilbud og vedlagte plantegninger med normal god standard.
2. Fedje kommune betaler til Fedje Invest as kr 15.500.000 som komplett oppgjør mot overdragelse av 100% av aksjene i Fedje Senter as straks boligene står ferdig bygget og klare til bruk, iht godkjente planer.
3. Fedje Invest as har ansvaret for at alle pengeheftelser på gbnr 168/335 er slettet/ slettes før overtakelse.
4. Fremdriftsmessig skal arbeidene med ombygging igangsettes og gjennomføres snarest etter at butikkvirksomheten i bygget er avviklet, og etter at nødvendige offentlige tillatelser foreligger.

Fedje den 30/6 - 2016.


For Fedje Kommune


For Fedje Invest AS



Sakspapir

«Beskrivelse»

«Paragraf»

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Vidar Bråthen	FE - 613	15/441

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
144/15	Formannskapet	PS	07.12.2015
088/15	Kommunestyret	PS	17.12.2015

Nytt tilbud om overtaking av Fedje Senter AS.

Vedlegg:

Nytt tilbud frå Fedje Senter AS.

nye planteikningar

Fedje Invest - frist for tilbod og oppdatert takst

Tilbod om overtaking av Fedje Senter AS

Tilbod om kjøp av Fedje Senter AS

Teikningar forslag ombygging Fedje senter

Saksutgreiing:

Bakgrunn

Fedje kommunestyre har utsett saka om ev overtaking av Fedje Senter AS til ein avtalt pris. K – sak 58/15. Kommunestyret ønskte å få fram alternative tilbod for kjøp av bustadar. Rådmann informerte om at dette ikkje ville vera mogleg å få lagt fram nytt saksgrunnlag før på nyåret.

Nye planteikningar og tilbod frå Fedje Invest AS v/ Terje Storemark motteke 25. november 2015.

Vurdering

Historikk.

Forankring – tilleggsinformasjon.

1. Nytt og endeleg tilbod frå Fedje Senter AS. To modellar for kjøp/overtaking.
2. Nye og detaljerte planar for innreiing av 6 bustadeiningar – deriblant bruk av delar av 2. etasje.
3. Forsterka påtrykk frå sentralt hald for å ta i mot nye flyktningar. Nye forventningstal.



Fedje kommune

Ønske:

Overtaking av eit nøkkelferdig bygg til avtalt pris etter dagens Husbank - standard. Tec10.

Behov:

Nye utleigebustader. Bustader for vanskeligstilte + flyktningbustadar. 6 einingar i alt.

Prisen er basert på takst lagt fram for kommunen sommaren 2015. Taksten vart gjennomført av byggmester Hugo Vedaa hausten 2013.

Fakta.

Tomteareal – 2.307 mål.

Næringsbygg over 2 plan. Bruksareal: 1. etasje: 492m² + ca. 180 m² i 2. etasje. Når det gjeld bruksareal nede, er det korrigert for bodar og gangareal. Samla bruksareal vert då 460 m² (nede) + 180m².

Takst / teknisk verdi. Kr 4.5 mill. kroner.

Første etasje var tenkt ominnreidd til 6 einingar el. 77 m² per eining i snitt. Bruken her kan tilpassast våre behov.

Kostnadskalkyle:

Takst	Pris 4.500
Ombygging og innreiing av 6 bustadeiningar	10.000

Alle tal er i heile tusen. Buffer- inntil 1. mill.

FØR: 5x2 + 1x1. Fem einingar med 2 soverom og ein eining med 1 soverom.

NÅ: 2x4 + 1x3 + 2x2 + 1x1. Meir fleksibelt.

Husvære	Storleik / bruksareal
Eining 1	89 m ² + uteareal og bod.
Eining 2	77 m ² + uteareal og bod.
Eining 3	110 m ² + uteareal og bod.
Eining 4	110 m ² + uteareal og bod.
Eining 5	77 m ² + uteareal og bod.
Eining 6	59 m ² + uteareal og bod.
Sum	522 m ² + uteareal og bod.
Fellesgang	20 m ²
Udisponert areal oppe	140 m ²
Bodar	30 m ² (6 x 5m ²)
Areal i alt	712 m ² + uteplassar og 6 parkeringsplassar.



Fedje kommune

2. etasje er disponibel for fri bruk. Delar av arealet vert tekne i bruk som soverom for to einingar – totalt ca. 40 m².

Førsteutkast av teikningar og kartgrunnlag gav ikkje eit fullverdig bilete av korleis anlegget kan utviklast. Dette var skisser / idear for mogleg innreiing – verken meir el. mindre. Nye og reviderte arbeidsteikningar er sendt kommunen i ettertid på bakgrunn av synspunkt / idear frå kommuneleiing og innspel / spørsmål frå kommunestyret.

Seljar presenterer to alt. løysingar.

- a. Tilrettelegging av bustadeiningar i 1. etasje. Ingen aktiv bruk av andre etasje.

Fast pris: 14.5 mill. kroner inkludert kvitevarer.

- b. Delar av andre etasje vert teken i bruk – totalt ca. 40 m² fordelt på to einingar. Det er lagt inn trappeløysing som vil ta litt av stovearealet nede.

Krav:

Kommunen ber om å få ein fast pris for innreiing av 6 einingar etter reviderte planar med uteplass mot vest for 3 av einingane.

Det er viktig at prosjektet får nødvendige godkjenning av Husbanken – inntil 40 % medfinansiering.

Tilbod.

Kjøper tilbyr kommunen å overta bygningsmasse med eigedom el. eit nøkkelferdig hus som tilfredsstiller dagens byggstandard og Husbanken sine reglar fullt ut – Tec10. Det omfattar mellom anna uteplass og utvendig bod for alle einingane.

Bygget skal stå ferdig til sommaren 2017. Prisen er gitt og huseigar tar all risiko. Alle einingane har livsløpsstandard.

I saksutgreiinga er det 3 tema er vurdert nærmare av administrasjonen:

Behov:

Husvære for vanskeligstilte herunder flyktningebustadar.

Pris.

Prisen må vere konkurransedyktig.

Samfunnsaktør.

Potensiale for nyskaping, næringsutvikling og eit livskraftig sentrum. Når private aktørar som her, utviser vilje til å satse offensivt for å få til nye aktivitetar i sentrum av Fedje og dette kan kombinerast



Fedje kommune

med gode kommunale prosjekt, er det viktig å ta del i dette arbeidet. Dette vil vere eit godt bidrag for å understøtte planane om revitalisering av Fedje sentrum.

Husbanken – finansiering.

Husbanken tilbyr inntil 40 % finansiering av nybygg el. kjøp av utleigebustadar til bruk for bustadsosiale utfordringar – deriblant husvære for flyktningar. Nivået på den prosentvise støtta er avhengig av leigenivået i kommunen. Viser til eigen modell lagt ut på HB sine heimesider. For å oppnå maks støtte, vil leigeprisane i snitt utgjera kr 7.500. For eigen del bør leigenivået differensierast ut frå storleik / talet på soverom. Tilskotet vert utbetalt når prosjektrekneskap ligg føre og anlegget er teke i bruk. Så lenge HB har disponible midlar tilgjengeleg for dette føremålet, er vi i posisjon for å utløysa dette tilskotet. Jo seinare på året prosjektet står ferdig, jo lengre vert ventetida. HB er avhengig av løyvingar i Stortinget. Ordinært vedlikehald og rehabilitering må utbyggjar sjølv bera.

Søknadsfrist: 1. april og 13. november.

Adresse: www.husbankeno

Kommunar > HB sine tilskotsordningar > utleigebygg.

I denne saka har kommuneleiinga vore i kontakt med Husbanken sine fagfolk når gjeld statleg medfinansiering. Prosjektet vårt vil møte velvilje i HB.

Ny tilnærming.

I ettertid ser vi at kommunen har kan ha behov eit meir variert bustadprogram enn først antatt. Vi ser at enkelte bustadsøklar har behov for større bustadeiningar enn det som låg inne i første bestilling.

Nye samtaler med eigar viser at det er fullt ut mogleg å ta i bruk 2 etasje for å kunne imøtekomma ønsket om større og meir funksjonelle einingar. Nye planteikningar viser at dette er praktisk mogleg. Tar vi i bruk delar av 2 etasje til bustadføremål, vil to av eininga nede kunne få to soverom ekstra + toalett i 2. etasje.

Prisforlangande : 1. mill. kroner ekstra.

Råd:

Ser for meg at det kan vera fornuftig at to av einingane får soverom og toalett i andre etasje. Dersom dette er aktuelt, vil kommunen sjølvstøtt vera oppteken av å få til ei god løysingar til beste våre framtidige leigetakarar.

Forventa resultat:



Fedje kommune

Positivt:

Auka fleksibilitet. Meir funksjonelle husvære.

Husbanken tar sin del av utbyggingskostnadene. Inntil 40% avhengig av det husleigenivået som vert fastsett.

Pris: kr 15.5 mill. kroner.

Finansiering:

Tilskot Husbanken 40%	6.200
Lån Husbanken Avdragstid: 25 år	9.300
Samla finansiering	15.500

Alle tal er i heile tusen.

Årlege renter og avdrag: Ca. kr 600.000.

Forventa årlege leigeinntekter: $\text{kr } 7.500 \times 12 \times 5 = \text{kr } 450.000$.

Vi bør ta høgde for at ein av einingane vil stå ledig til ei kvar tid.

Integreringstilskotet må dekkja inn differensen mellom kapitalkostnader og forventa årlege leigeinntekter – inntil kr 150.000 kvart år.

Minus:

Kjøpsprisen vert høgare. Husleiga vil ikkje dekkja kommunen sine kapitalkostnader fullt ut. Vi må inn med ein mindre eigenandel for å dekkja inn tilleggsarbeidet.

Auka risiko. Vi får ikkje dekkja inn tilleggskostnadene fullt ut, men integreringstilskotet vil kunne dekkja inn denne meirkostnaden.

Tilrettelegging av utleigebustader for våre vanskeligstilte – kvifor?

Vi har hatt god kontakt med biblioteksjef, helsesøster og fysioterapeut. Ingen av våre fagfolk ønska å leggja sine aktivitetar til butikklokalet. Nærleiken til skulen er viktig for fleire av våre tenester. I tillegg har vi hatt nytt kommunehus i tankane. Det er liten tvil om at det behov for nye og funksjonelle lokale, men når krybba er tom, er det vanskelege vegval som må til.

Kommunen har vurdert ulike løysingar, men når vi har konkludert slik som det er gjort, er det på ingen måte tilfeldig. For administrasjonen har det vore viktig å unngå at dette tiltaket skal gå utover andre kommunale tenester. Dersom bygget vert nytta til andre kommunale oppgåver, er det kommunen som fullt ut som må bera rekninga. Driftsbalansen vert då svekka med minimum 1. mill.



Fedje kommune

kroner kvart år i ein 25 års periode. (renter + avdrag). Andre utgifter kjem i tillegg. Dette har ikkje kommunen råd til.

Forventningar om integrering av flyktningar.

Kommunen har fått nye måltal som vi må ta høgde for i vår planlegging. På Solstrand i november fekk vart Regjeringa sine forventningstal lagt fram av fylkesmann og NAV.

Nye måltal:

	2016	2017
Flyktningar	12	14

I tillegg vert mange av kommunane bedne om å ta i mot einslege mindreårige. Dette er ei stor og krevjande gruppe som må plasserast. Dei aller minste kommunane har ikkje så langt fått denne type krav el. forventningar.

Råd:

Dette talgrunnlaget endrar seg heile vegen. Det er på ingen måte utenkjeleg at måltala vil endra seg i tida som kjem. Vi må vera merksame på det i vår planlegging lokalt. I tillegg må vi forventa familie – gjenforening.

Både og.

For kommuneleiinga vil det vera behov for å finna innkvarteringsløyisingar for å kunne imøtekoma styresmaktene sine målkrav. I ei overgangstid vil kommunen måtte leige eventuelt kjøpa andre bustader for å kunne husa våre nye feiingar på ein gode måte. Dette arbeidet er i full gang. Våre første flyktningar kjem i byrjinga av desember og nye flyktningar vil koma alt i 2016 – minimum 12. Det er vårt felles ansvar å ta hand om dette på ein god måte.

Råd:

Dette må gjennomførast på ein effektiv og smidig måte til beste for våre nye innbyggjarar.

Konklusjon

Slik denne saka står, er det to alt. modellar:

- Tilrettelegging av utleigebustader i første etasje.
- Innreiing av 2 soverom m/ trappeløysing til andre etasje for to av einingane + toalett.

Ombygging til utleigebustader for flyktningar og vanskeligstilte er ei sentral oppgåve å få til på ein god måte. Finansieringa er unik. Husbanken dekker inntil 40% av utbyggingskostnadene og leigeinntektene frå bebuarane tar det meste av rekninga. Tilskotet igjennom HB vil utløyse verdier som lettar gjennomføringa av prosjektet. Dette er noe vi vil kunne ha stor nytte av i framtida. Private aktørar utviser vilje til å satsa stort for å utvikla sentrum på Fedje. Dette er ei prisverdig innstilling.



Fedje kommune

Dette var eit vesentleg poeng i førre saksutgreiing.

Den siste planskissa er tilnærma optimal. (Modell B) Det opnar for større variasjon i leigemarknaden når vi her kan tilby store og mindre husvære.

Mi tilråding ligg fast. Eg ser det som fornuftig å tenkja offensivt så lenge dette ikkje går utover tenestetilbodet i kommunen. Når det gjeld endeleg utforming / innreiing av bygget, så vil vi ha høve til å koma med gode innspel. Planprogrammet slik det nå ligg føre, viser litt av det handlingsrommet vi har for å få til eit tenleg bygg til avtalte føremål. Samtaler og planskisser i ettertid viser at dette bør verta eit vellukka prosjekt. Fleksibiliteten er maksimal, kostnadene er akseptable og risikoen marginal. Dette prosjektet vil på ingen måte forstyrre andre viktige delar av kommunen sitt velferdstilbod.

Alt. b opnar for større fleksibilitet. Prisen for dette tilleggssarbeidet er akseptabel. Mitt råd er at kommunen vel dette alternativet.

Forslag til vedtak:

Fedje kommune overtar eit nøkkelferdig bygg m/ tilhøyrande eigedom til avtalt pris – stort kr 15.500.000. Alt. B. Full innreiing av 1. etasje og delvis bruk av andre etasje for 2 av bustadeiningane i tråd med tilbodet slik det ligg føre. Bygget tilfredsstiller alle byggtekniske krav + krav frå Husbanken. Bygget står innflyttingsklart til sommaren 2017.

Fedje kommune godkjenner finansieringsplanen slik han ligg føre. Finansieringsbehov: 15.5 mill. kroner.

Finansieringsplan:

Tilskot Husbanken: 6.2 mill. kroner

Lån i Husbanken: 9.3 mill. kroner

Avdragstid: 25 år. Rente f. t. 2.7 %.

Prosjektet vert innarbeidd i årsbudsjett og økonomiplan frå 2017.

Formannskapet - 144/15

F - behandling:

F - vedtak:

Fedje kommune overtar eit nøkkelferdig bygg m/ tilhøyrande eigedom til avtalt pris – stort kr 15.500.000. Alt. B. Full innreiing av 1. etasje og delvis bruk av andre etasje for 2 av bustadeiningane i



Fedje kommune

tråd med tilbodet slik det ligg føre. Bygget tilfredsstillar alle byggtekniske krav + krav frå Husbanken. Bygget står innflyttingsklart til sommaren 2017.

Fedje kommune godkjenner finansieringsplanen slik han ligg føre. Finansieringsbehov: 15.5 mill. kroner.

Finansieringsplan:

Tilskot Husbanken: 6.2 mill. kroner

Lån i Husbanken: 9.3 mill. kroner

Avdragstid: 25 år. Rente f. t. 2.7 %.

Prosjektet vert innarbeidd i årsbudsjett og økonomiplan frå 2017.

Vedteke med 4 mot 1 røyst. Tonje Gullaksen/H røysta mot framlegget.

Kommunestyret - 088/15

K - behandling:

Kristin Handeland reiste spørsmål ved Olav Nilsen Husa sin habilitet i å handsame saka etter Husa sitt innlegg. Husa fråtrjedde medan kommunestyret vurderte habilitetsspørsmålet. Votering:

Kommunestyret fann Husa ugild i behandlinga av saka med 8 mot 6 røyster. Arbeiderpartiet sine 3 representantar, Kristeleg Folkeparti sine 3 representantar, Leknes og Herøy frå Høgre røysta for at Husa var ugild. Husa fråtrjedde under behandlinga av resten av saka. Ingen vara.

K - vedtak:

Fedje kommune overtar eit nøkkelferdig bygg m/ tilhøyrande eigedom til avtalt pris – stort kr 15.500.000. Alt. B. Full innreiing av 1. etasje og delvis bruk av andre etasje for 2 av bustadeiningane i tråd med tilbodet slik det ligg føre. Bygget tilfredsstillar alle byggtekniske krav + krav frå Husbanken. Bygget står innflyttingsklart til sommaren 2017.

Fedje kommune godkjenner finansieringsplanen slik han ligg føre. Finansieringsbehov: 15.5 mill. kroner.

Finansieringsplan:

Tilskot Husbanken: 6.2 mill. kroner

Lån i Husbanken: 9.3 mill. kroner

Avdragstid: 25 år. Rente f. t. 2.7 %.

Prosjektet vert innarbeidd i årsbudsjett og økonomiplan frå 2017.

Vedteke med 10 mot 4 røyster. Framstegspartiet sine 2 representantar, Thomassen (Krf) og T.S. Gullaksen (H) røysta mot framlegget.

Fedje Invest AS
c/o Terje Storemark
Flundrevågsvege13
5947 Fedje

Fedje Kommune
Stormarksvegen 49
5947 Fedje

Fedje 24.11.15.

Viser til tidligere tilbud om kjøp av Fedje Senter AS.

Etter innspill fra politikere og administrasjon presenteres nye og oppdaterte tegninger av butikkbygget ombygget til 6 leiligheter av varierende størrelse:

Alternativ A:

Salgssum for 6 leiligheter som tidligere tilbud er kr 14,5 mill inkl. mva.
Priskalkyle: takst på bygg kr 4,5 mill + byggekostnad kr 10 mill = **kr 14,5 mill.**

Alternativ B:

Ettersom ønske om større leiligheter med flere soverom har vi i dette alternativet tatt i bruk deler av 2. etg for to av leilighetene. Disse vil få 4 soverom og 2 toalett. Dette vil gi et mer fleksibelt bygg.

2 leiligheter a 110 m2 med 4 soverom
2 leiligheter a 77 m2 med 2 soverom
1 leilighet a 89 m2 med 3 soverom
1 leilighet a 59 m2 med 1 soverom

+ fellesgang	20 m2
disponibelt oppe	140 m2
<u>uteboder</u>	<u>30 m2</u>
total	712 m2

Uteplasser, terrasser, boder som vist på tegninger.

Materialvalg: entre = gummigulv. Gang, kjøkken/stue og soverom = parkett.
Bod/vaskerom og bad = fliser.

Utvendig tak: Decra plater eller tilsvarende

Salgssum for alternativ B vil bli kr 15,5 mill. inkl mva.
Priskalkyle: takst på bygg kr 4,5 mill + byggekostnad kr 11 mill = **kr 15,5 mill**

Leilighetene er levert nøkkelferdige med hvitevarer.
Det er lagt til grunn normal god kvalitet og bygging iht. dagens regelverk.

Med vennlig hilsen
Terje Storemark
Fedje Invest AS

Vedlegg: plantegninger

LEIEAVTALE

mellom

FEDJE SENTER AS
Org.nr. 935 854 113 (Utleier)

og

FEDJE KOMMUNE
Org.nr. 944 041 036 (Leietaker)

vedr.

MULEVEGEN 3
Gnr. 168 bnr. 335, Fedje kommune (Eiendommen)

1. LEIEOBJEKTET

(1) Leieobjektet (**Leieobjektet**) består av hele påstående bygninger og anlegg, uteareal og parkeringsplasser på Eiendommen, som vist i vedlagte tegning, **Bilag 1**.

(2) Leieobjektets bygninger utgjør totalt ca. [...] kvm. BTA.

(3) Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve Leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtalens øvrige bestemmelser.

2. LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1) Leieobjektet må kun benyttes til Omsorgstjenester.

(2) Endring av virksomheten i Leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede virksomhet skal anses som saklig grunn.

Kommentert [SSA1]: Er dette en korrekt beskrivelse. Det er vel tenkt som utleie i regi av kommunen – kan ikke huske at dette nødvendigvis skal inngå i kommunens omsorgsaktivitet.

3. OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas i henhold til punkt 1 (1) ovenfor.

(2) Leietaker skal selv sørge for, og bekoste, at Leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige krav, både byggetekniske og andre som gjelder for Leieobjektet og at Leietakers virksomhet i Leieobjektet er tillatt i henhold til gjeldende reguleringsplan.

(3) I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som **Bilag 1**.

(5) Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som Leietaker kjente til ved Overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

(6) Ved Overtakelse skal Utleier gi Leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i Leieobjektet som skal benyttes av Leietaker. Videre skal Utleier ved Overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for teknisk utstyr og innretninger i Leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

4. LEIEPERIODEN

(1) Leieforholdet løper fra 1. desember 2017 (**Overtakelse**) til 1. januar 2019 (**Leieperioden**), hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse dersom overtakelse iht. til aksjekjøpsavtale, inntatt som bilag 2, er gjennomført. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.

(2) Dersom Overtakelse iht. aksjekjøpsavtale ikke har funnet pr. 1. januar 2019, løper leieforholdet videre inntil det sies opp med tre måneders skriftlig varsel av en av partene.

5. LEIEN

(1) Leien for Leieobjektet per år (**Leien**) utgjør NOK 1 200 000 (eksklusive merverdiavgift). I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 9.

(2) 1/12 av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned med NOK 100 000 (eksklusive merverdiavgift).

(3) Utleier utsteder faktura til Leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Utleiers kontonummer for betaling av Leien. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.

(4) Leietaker dekker alle kostnader ved Leieobjektet som anses som felleskostnader, samt eventuell ikke-fradragsberettiget merverdiavgift på slike kostnader. Utleier dekker kun kostnader som uttrykkelig er angitt i denne leieavtalen.

(5) Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale slike. Eventuell eiendomsskatt betales av Leietaker.

(6) Ved forsinket betaling av Leien og/eller andre kostnader tilknyttet leieforholdet, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

6. LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker skal behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

(2) Leietaker skal sette seg inn i og følge de offentligrettslige og privatrettslige regler som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i Leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers bruk av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

(3) Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden som følge av Leietakers særlige bruk av Leieobjektet, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

(4) Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

(5) Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre, herunder naboer, ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte. Røyking er ikke tillatt i Leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes oppvarmet, slik at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er Leietakers ansvar.

(6) Leietaker skal selv ta hånd om søppel/kildesortering. I motsatt fall kan Utleier fjerne avfallet for Leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

(7) Leietaker skal sørge for og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding, med mindre annet er særskilt avtalt.

7. UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker skal gi Utleier adgang til Leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Leieobjektet uten slikt varsel.

8. LEIETAKERS VEDLIKEHOLDS - OG UTSKIFTINGSPLIKT

(1) Leietaker skal sørge for, og bekoste, alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

(2) Leietaker skal sørge for at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav.

(3) Leietaker skal videre sørge for, og bekoste, innvendig vedlikehold av Leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av Leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt

vedlikehold) og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg, utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Leieobjektet, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Videre skal Leietaker besørge og bekoste vedlikehold av alle tekniske innretninger i Leieobjektet, samt utskifting av innretninger anbragt av Leietaker.

(4) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i Leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmer og Leieobjektets inngangsdører/porter. Knuste ruter må straks erstattes med nye.

(5) Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.

(6) Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.

(7) Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholdsplikt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 3 ukers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leietakers regning.

9. LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker kan ikke foreta endringer, herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal Utleier samtidig, dersom Leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om Leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle Leietakers endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting.

(2) Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstillelse av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.

10. FORSIKRING

(1) Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

(2) Utleier forsikrer Eiendommen.

(3) Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar. Leietaker forsikrer også dører og vinduer i Leieobjektet.

(4) Dersom Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Eiendommens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie.

(5) Hver av Partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

11. UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1) Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig.

(2) Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er i Leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.

(3) Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.

12. LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også kostnader som måtte følge av utrydding av utøy.

(2) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

(3) Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet.

(4) Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker Leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien og eventuelle andre forpliktelser under denne leieavtalen for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning Utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie av Leieobjektet. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Leieobjektet fører med seg. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestillelse av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

13. FRAFLYTTING

(1) Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet.

(2) Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

(3) Utleier kan utbedre mangler som Leietaker ikke har utbedret, for Leietakers regning. Dersom

Utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal Leietaker likevel kompensere Utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt, uavhengig av Leieobjektets bruk etter fraflytting.

(4) I god tid før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting.

(6) Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes, skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt, for Leietakers regning.

14. LEIEREGULERING

(1) Leien reguleres hver 1. januar, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal Leien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

(2) Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

15. SIKKERHETSSTILLELSE

(1) Leietaker stiller selvskyldnargaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av Utleier godkjent garanti, for rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser etter leieavtalen.

(2) Garantien skal tilsvare [...] måneders leie og merverdiavgift i den grad det følger av avtalen. I forbindelse med leieregulering kan Utleier kreve garantien regulert forholdsmessig. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra Leietakers og garantists side, i Leieperioden samt tre måneder etter fraflytting. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder garantien.

Kommentert [MS2]: Dette punktet kan evt. tas bort.

16. FREMLEIE

(1) Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av fremleien skal anses som saklig grunn.

17. OVERDRAGELSE

(1) Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(2) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 18 anses ikke som samtykke.

18. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1) Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

19. LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1) Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2) Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

20. SIGNATUR

(1) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt.

Fedje, 1. desember 2017

Fedje Senter AS

Fedje Kommune

TILLEGG TIL AVTALE
mellom
FEDJE KOMMUNE
og
FEDJE INVEST AS
vedrørende salg av aksjene i
FEDJE SENTER AS

1. PARTENE, EIENDOMMEN, BAKGRUNN

Fedje Invest AS, org.nr. 983 657 877, (**Selger**) eier 100 % av aksjene (**Aksjene**) i Fedje Senter AS org.nr. 935 854 113, (**Selskapet**). Aksjene skal overdras til Fedje Kommune, org.nr. 944 041 036 (**Kjøper**). Selskapet eier gnr. 168, bnr. 335 med påstående bygninger og anlegg i Fedje kommune (**Eiendommen**).

Avtale om overdragelse av Aksjene, inntatt som **bilag 1**, ble inngått mellom partene 30.06.16 (**Opprinnelig Avtale**). Etter Opprinnelig Avtale skulle overtakelse finne sted "straks boligene står ferdig bygget og klare til bruk". Boligene står nå ferdig bygget og klare til bruk. Etter Opprinnelig Avtale skulle overtakelse således funnet sted 1. desember 2017 (**Opprinnelig Overtakelsesdato**). Kjøper har imidlertid meddelt at de på nåværende tidspunkt ikke kan gjennomføre overtakelsen iht. Opprinnelig Avtale. På denne bakgrunn er denne tilleggsavtale inngått mellom partene.

2. KJØPESUMMEN

Da det på bakgrunn av den utsatte Overtakelsen vil være utleievirksomhet i Selskapet fram til Overtakelse, vil det kunne være noe gjeld og kontanter/fordringer i Selskapet pr. Overtakelse, knyttet til Selskapets daglige drift. Partene derfor enige om at det pr. Overtakelse foretas et pro/contra oppgjør, slik at gjeld i Selskapet trekkes fra kjøpesummen og kontanter/fordringer legges til kjøpesummen.

Kjøpesummen for Aksjene som Kjøper skal betale pr. Overtakelse (**Estimert Kjøpesum**) er altså:

(a) NOK 15 500 000, som utgjør omforent, fast verdi av Eiendommen (**Eiendomsverdien**), med tillegg av:

(b) kontanter og fordringer i Selskapets balanse

med fradrag for:

(c) gjeld i selskapets balanse

Partene er enige om at det pr. Overtakelse ikke skal det være annen gjeld i selskapet enn den som relaterer seg til den daglige drift slik som kommunale avgifter, strøm, utgifter til regnskapsfører etc.

Kjøpesummen som Kjøper skal betale ved Overtakelse (**Estimert Kjøpesum**), skal fastsettes basert på en balanse for Selskapet slik denne forventes å være per Overtakelse (**Estimert Balanse**). Estimert Balanse skal føres i samsvar med god regnskapsskikk.

Senest 45 dager etter Overtakelse skal Selger sende til Kjøper en oppdatert balanse per Overtakelse (**Revidert Balanse**), samt en beregning av Kjøpesummen (**Revidert Kjøpesum**) på grunnlag av Revidert Balanse.

Hvis Revidert Kjøpesum avviker fra Estimert Kjøpesum skal

- (a) en eventuell positiv differanse betales av Kjøper til en konto oppgitt av Selger, og
- (b) en eventuell negativ differanse betales av Selger til konto oppgitt av Kjøper.

Differansen skal betales innen 14 dager etter at Kjøpesumsberegningen er endelig fastsatt.

3. UTSATT OVERTAKELSE OG KOMPENSASJON TIL SELGER

3.1 Overtakelse

Partene er enige om at Overtakelse forskyves fra 01.12.17 til 01.01.19.

Dersom Overtakelse ikke finner sted innen 01.01.19 har Selger på ethvert tidspunkt deretter, etter skriftlig varsel til Kjøper, rett til å heve aksjekjøpsavtalen (Opprinnelig Avtale med denne tilleggsavtale), og kreve dekket det tap Selger lider ved at avtalen ikke gjennomføres. Så lenge Selger ikke benytter sin rett til å heve aksjekjøpsavtalen, skal overtakelsestidspunktet anses løpende å forskyves, og partene skal være bundet av de bestemmelser som følger av denne avtalen. Kjøper kan i perioden fra 01.01.19 og frem til avtalen heves av Selger, kreve at overtakelse finner sted, 14 dager etter skriftlig varsel er sendt Selger.

3.2 Kompensasjon til Selger for brudd på avtalen

Partene er enige om at Kjøper ved ikke å overta Aksjene pr. Opprinnelig Overtakelsesdato, har brutt Opprinnelig Avtale. Som kompensasjon for Kjøpers kontraktsbrudd, skal Kjøper betale til Selger NOK 17 000 pr. måned, fra 01.12.17 og frem til Overtakelse finner sted eller avtalen heves av Selger. Dersom Overtakelse ikke finner sted innen 01.01.19, og Selger velger å heve avtalen, skal Selger i tillegg til den fastsatt kompensasjon, kunne kreve erstattet det tap Selger har lidd.

4. LEIE AV EIENDOM

Fram til Overtakelse finner sted, iht. denne avtalens pkt. 3, eller Selger hever avtalen, forplikter Kjøper å leie eiendommen gnr. 168 bnr. 335 (Mulevegen 3) til den pris og på de de vilkår som følger av leieavtale mellom Fedje Senter AS og Fedje Kommune datert 1.12.17, inntatt som **bilag 2**.

5. SELGERS ANSVAR ETTER KJØPSLOVEN, MV.

Aksjene, Eiendommen og øvrige eiendeler i Selskapet overtas som de er, jf. kjøpsloven § 19 (1).

6. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne avtalen er underlagt norsk rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Bergen Tingrett som eksklusivt vernetting.

Denne avtalen er i dag underskrevet i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Fedje, 1. desember 2017

Fedje Invest AS

Fedje Kommune