



Masfjorden kommune

Tilleggsinnkalling av Kommunestyret

Møtedato: 20.09.2018
Møtestad: Kommunehuset
Møtetid: 16:00 - 20:00

Informasjon om utviklingsplan og nye Haraldsplass i starten av møtet

Orienteringar:

- Kraftmelding
- Einekavane - oppdatert status etter generalforsamling og tiltak framover

Eventuelle forfall må meldast til Anne Kristin Rafoss per tlf. 56166291, sms til 90898072 eller per epost til anne.kristin.rafoss@masfjorden.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Saksliste:

054/2018 Fensfjordbygg - revidert avtale

21. september 2018

Karstein Totland
møteleiar

Anne Kristin Rafoss
sekretær

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Svein Helge Hofslundsengen	FE - 027	15/438

Saknr	Utval	Type	Dato
054/2018	Kommunestyret	PS	20.09.2018

Fensfjordbygg - revidert avtale

32T

Journalposttittel

	Dato
Oppdatert Kjøpsavtale 27082018 endeleg frå Fensfjordbygg	19.09.2018
AVTALE OM LEIE AV LOKALER endeleg frå Fensfjordbygg	20.09.2018
2707_A-110-8_Plan 1	20.09.2018
2707_A-300-4_Fasader	20.09.2018
2707_A-120-8_Plan 2	20.09.2018
20170906085547	06.09.2017

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden kommune inngår avtale om kjøp av areal i Fensfjordbygg jf. framlagt kjøpsavtale, og kor carportdelen vert sett som opsjon.

Økonomiplan må reviderast og oppdaterast, og sikre reell balanse mellom investering – og driftsnivå framover.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Kommunestyret vedtok i møte 4.mai 2017 å gå til kjøp av ein utseksjonert del i Fensfjordbygg, og endeleg avtale vart signert 5.sept. 2017.

Etter den tid har prosjektet vore ute på anbod

Kommunen har arbeidd med utforming av lokale og tilpassingar, og fått på plass teikningar og utforming av bygget som stettar kommunen sine behov.

I sommar var ein kjent med forhold kring mva. gjer at det er nødvendig for Fensfjordbygg å gjere endring/terminering av noverande avtale, samt at det er forhold kring lovverket om off.anskaffelsar, som og tilseier at gjeldande avtale må terminerast og ny avtale mellom partane må på plass. Det har såleis vorte mykje arbeid kring prosjektet, og mange alternative løysinga har vorte vurdert, og det

føreligg no to avtaleutkast som vert lagt fram for politisk handsaming, kjøp eller leige.

Fakta

Tidlegare inngått kjøpsavtale må terminerast grunna mva. forhold, samt forhold kring lovverket om off.anskaffelsar. Avtale av 5.9.2017 innebar ein brutto kjøpsum på ca. 21 mill.kr. inkl. mva. Opphavleg avtale innebar føresetnader om at mva vart lagt til kjøpesum med frådragsrett kommunen, og at kjøpesum eks. mva er innlagt netto i økonomiplanen til kommunen.

Fensfjordbygg må selje utseksjonert del til kommunan utan mva. Dette er eit forhold Fensfjordbygg ikkje har økonomisk rom for å ta, og difor må avtalen reforhandlast/terminerast. Anbudsprosess og handtering av den gjer og at avtalen må terminerast jf. lovverket om off.anskaffelsar. Etter ein del møteaktivitet og avtaleutkast, føreligg det no 2 reviderte avtalar, hhv. basert på kjøp og leige av areal som kommunen har gjort vedtak om å gå inn i Fensfjordbygg med, og som er grunnlag for saka.

KJØP	kjøpesum	påslag	kjøp eksl.mva	mva.	brutto inkl. mva
Kontorareal	18 350 471	1 468 037	19 818 508	4 954 627	24 773 135
fellesareal	5 870 267	469 621	6 339 888	1 584 972	7 924 860
carport	467 711	37 417	505 128	126 282	631 410
driftspostar årleg					
	24 688 449	1 975 075	26 663 524	6 665 881	33 329 405

Vidare er det lagt til grunn at kommunen kjøper sin andel av fellesareal og ikkje basert på leige, og ei vesentleg endring i høve kjøpsavtale av 5.9.2017. Kostnadane har auka ein del, men estimerte kostnader er no ute, og spesielt kjøp av fellesarealdelen gjer at kostnaden for kommunen aukar mykje.

Ved kjøpsalternativet inngår partane ein avtale om justeringsrett av mva., dvs. kommunen får att mva. over reelt 11 år, og ikkje umiddelbart slik som avtale av 5.9.2017 la opp til. Etter nye opplysningar frå Finansdepartementet (mottatt 19.9.2018) så krev dei at skattedirektoret gjer om på sin praksis, og at ordinært mva.frådrag vert akseptert likevel – dvs. at ein får tilbakeført mva. ved kjøp - umiddelbart.

Alternativet med leige vil utgjere;

Leige	leige	påslag	kjøp eksl.mva	mva.	brutto inkl. mva
Kontorareal	1 838 250			459 563	2 297 813
fellesareal	589 500			147 375	736 875
carport	42 513			10 628	53 141
driftspostar årleg					
	2 470 263	0	0	617 566	3 087 829

Som og inneber ein vesentleg auke i høve dei avtaleutkast vi hadde våren 2017, som utgjorde kr. 1 243 270

Vurdering

Arealbehov og teikningar er på plass, og i samsvar med ønskjer frå aktuelle tenesteområde.

Framforhandla avtalar er no med basis i anbod og relle kostnader, og ikkje lenger estimerte

kostnader.

Utfordringa med saka ligg heilt klart på den økonomiske. Revidert kjøpsavtale inneber ein stor kostnadsauke, som må finansierast med eksterne lån. Det kjem i tillegg til ein ambisiøs investeringsplan for åra 2018-2022. Ein legg opp til at lånegjelda går kraftig opp, samt at renta er på veg opp. Sum rente- og avdrag i starten vil minimum utgjere over 2 mill.kr. i året for dette kjøpet/ investeringa i Fensfjordbygg, og dette skal tilpassast ei drift, som reelt gjekk i minus i 2017, 2018 budsjett med heller stort negativt netto driftsresultat, og førebels store utfordringa med å få til eit balansert budsjett for 2019. Viktig at ein ser investeringsprosjekta samla, og at ein justerer økonomiplan, både investering og drift, og ikkje ser enkelt prosjekt isolert sett. I tillegg kjem det kostnader til inventar og utstyr, og investeringsbehov barnehage – som ikkje er innarbeidd i verken drift- eller investeringsbudsjett.

Ein forhold seg til at det er gjort politisk vedtak i saka, og inngått kjøpsavtale med bakgrunn i kommunestyrevedtak sak 18/2017 – og at dette er førande for innstilling i saka. Avtalen må terminerast, som gjev kommunen eit reelt handlingsrom, og ein er ikkje forplikta av tidlegare avtale.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering (og med bakgrunn i kommunestyrevedtak sak 18/2017) tilrår ein at går inn på kjøpsalternativet – og fullfører kjøpsavtale med carport som opsjon. Økonomiplan må reviderast og oppdaterast, og sikre reell balanse mellom investering – og driftsnivå framover.

KJØPEKONTRAKT
mellom
Fensfjordbygg AS
og
Masfjorden kommune
vedrørende
salg av eiendom - kontorlokaler
(gnr. 14 bnr. 104)

KJØPEKONTRAKT

Den 27. august 2018 er det inngått avtale om kjøp av eiendom/kontorlokaler ("**Kjøpsavtalen**") mellom

- 1) Fensfjordbygg AS ("**Selger**")
Haugsværli 1, 5983 Haugsvær
(Org nr. 915 897 274)

og

- 2) Masfjorden kommune ("**Kjøper**")
5981 Masfjordnes
(Org nr. 945 627 913),

i fellesskap "**Partene**" og hver for seg "**Part**".

1. BAKGRUNN OG INNLEDING

Partene har den 5. september 2017 inngått en kombinert avtale om kjøp av 808 m2 kontorarealer i Fensfjordbygg, gnr. 14 bnr. 104 på Hosteland, samt leie av fellesareal.

Denne Kjøpsavtalen skal regulere overdragelse av eiendom (kontorlokalene) mellom Partene.

Ved inngåelse av denne Kjøpsavtalen, bortfaller og erstattes den nevnte kjøps- og leieavtalen av 5. september 2017.

2. EIENDOMMEN

Selger eier gnr. 14, bnr. 104 på Hosteland i Masfjorden kommune ("**Eiendommen**"), hvor det er igangsatt oppføring av et nytt kombinasjonsbygg.

Selger skal overdra til Kjøper ca. 817 m2 kontorlokaler med tillegg av forholdsmessig andel av fellesarealer som kantine, teknisk rom, heis, korridorer og utendørs arealer ("**Lokalene**"), som på tidspunktet for overdragelse vil være utseksjonert fra hovedeiendommen.

I tillegg carportar for heimetenesta ca. 72 m2.

Angivelse av Lokalenes arealer er vist på tegninger for bygget, sist revidert 28.08.18, utarbeidet av HTB Helgesen Tekniske Bygg AS, jf. **Vedlegg 1**. Eventuell unøyaktighet i arealutmålingen + / - 3% får ikke påvirkning på kjøpesummen.

Selger og Kjøper er enige om at Lokalene skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne Kjøpsavtalen.

Kjøpesummen og Lokalenes avkastning og kostnader

Kjøpesum og ev. omkostninger

Kjøpesum kontorarealer slik:

Kjøpesum eks mva inkl 8% påslag: $18.350.471 \times 1,08 = 19.818.508.-$	Kr 19.818.508.-
Mva på 25% utgjør.	Kr 4 954.627.-
<u>Kjøpesum totalt inklusive merverdiavgift utgjør:</u>	<u>Kr 24.773.135.-</u>

Kjøpesum 4 carportar er slik:

Kjøpesum eks mva inkl 8% påslag: $467.711 \times 1,08 = 505.128.-$	Kr. 505.128.-
Mva 25% utgjør:	Kr. 126.282.-
<u>Kjøpesum totalt inklusive merverdiavgift utgjør:</u>	<u>Kr. 631.410.-</u>

Kjøpesum andel fellesarealer 35% er slik:

Kjøpesum eks mva inkl 8% påslag: $5.870.267 \times 1,08 = 6.339 888.-$	Kr. 6.339 888.-
Mva 25% utgjør:	Kr. 1.584 972.-
<u>Kjøpesum totalt inklusive merverdiavgift utgjør:</u>	<u>Kr. 7.924.860-</u>

Kjøpesum reguleres ved overtagelsesdato med basis i konsumprisindeksen for den måned avtalen er signert.

I tillegg skal Kjøper betale eventuell dokumentavgift og tinglysningsgebyr for skjøtet, samt eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver.

3. OVERTAKELSE, RISIKOOVERGANG OG OPPGJØR

Lokalene skal overtas av Kjøper den 1. januar 2020 (**Overtakelse**), så fremt Lokalene er klar for overtakelse og innflytting. Dersom Lokalene ikke er klar for overtakelse og innflytting, forskyves dato for overtakelse til 2 bankdager etter betingelsene for overtakelse er oppfylt.

Fra samme tidspunkt overtar Kjøper risikoen for at det inntre omstendigheter som utgjør en mangel eller brudd på garantiene som gis per Overtakelse.

Oppgjør under denne Kjøpsavtalen gjennomføres i sin helhet den 15.01.20 ved overføring til Selgers konto, kontonummer 6504 06 4972.

Betales ikke Vederlaget eller annet utestående beløp etter denne avtalen ved forfall, skal skyldneren betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV KJØPSAVTALEN

a. Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne Kjøpsavtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

1. Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signering av denne Kjøpsavtalen, som utgjør vesentlig brudd på Selgers forpliktelser etter denne Kjøpsavtalen.

2. Selger har ved ferdigstilling lagt fram byggeregnskap som dokumenterer kostnader og fordeling på de ulike formål / arealer.

b. Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne Kjøpsavtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

1. Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signeringen av denne Kjøpsavtalen, som utgjør vesentlig brudd på Kjøpers forpliktelser etter denne Kjøpsavtalen.

c. Betydningen av at Kjøpsavtalen bortfaller

Hvis Kjøpsavtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av Partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen Part. Hvis Kjøpsavtalen bortfaller som følge av at en Part bryter sine plikter etter Kjøpsavtalen, kan den annen Part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

1. At Selger ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Lokalene, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Lokalene heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
2. At Lokalenes ledige arealer ryddes og rengjøres på sedvanlig måte før Overtakelse.
3. At de arbeidene som er nødvendig for å ferdigstille Lokalene og lokalene som sådan blir ferdigstilt før Overtakelse for Selgers regning på en fagmessig måte og i samsvar med offentligrettslige krav og punkt 2.

6. SELGERS ANSVAR ETTER AVHENDINGSLOVEN, MV.

Lokalene overtas som den er, jf. avhendingsloven § 3-9. Det foreligger en mangel hvis Selger før signeringen av denne Kjøpsavtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-8 eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-7.

Ved anvendelsen av avhendingsloven § 3-7 og 3-8 hefter Selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger, selv om Selger har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Selger selv kjenner til at opplysningene er uriktige.

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

Dette punkt 7 begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av forsinkelse som skyldes forhold på Selgers side.

7. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer at følgende vil gjelde per signering av denne Kjøpsavtalen og Overtakelse, likevel slik at garantiene i bokstav 3 til og med 4 bare gjelder ved signering av denne Kjøpsavtalen:

1. At Selger eier Lokalene og er hjemmelshaver til denne.
2. At det ikke eksisterer andre heftelser på Lokalene (herunder løsningsretter) enn de som på forhånd er skriftlig meddelt Kjøper, og at Lokalene overdras fri for pengeheftelser (bortsett fra ev. leieavtaler som er registrert som det).
3. At Selger ikke kjenner til krav eller rettigheter som begrenser Lokalenes bruk eller utnyttelse utover det som fremgår av Lokalenes grunnboksblad eller gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Lokalene.
4. At det ikke foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Lokalene, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

Med forhold som Selger kjenner til i punkt 6 og 7, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne Kjøpsavtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet.

Selger gir ingen andre garantier enn de som er angitt ovenfor i dette punkt 8.

8. BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

a. Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 6 eller 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne Kjøpsavtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de dokumentene Selger har gjort tilgjengelig for Kjøper før signering av denne Kjøpsavtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7 bokstav 1 (*om eierskap til Lokalene*).

b. Reklamasjon

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne Kjøpsavtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 30 dager etter at han selv oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender slik reklamasjon innen ett år etter Overtakelse.

Reklamasjonsfristene ovenfor gjelder ikke for brudd på punkt 7 (1) (*om eierskap til Lokalene*). For et slikt brudd må Kjøper sende en skriftlig reklamasjon som nevnt senest tre år etter Overtakelse. Ved slike brudd kan Kjøper ikke kreve at Selger dekker tap som skyldes at han har unnlatt å gi Selger skriftlig melding om bruddet innen 30 dager etter at han oppdaget det.

c. Omfanget av erstatningen

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap som definert i avhendingsloven § 7-1 (2), selv om Selger har utvist skyld.

Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et

forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt b ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

d. Beløpmessig ansvarsbegrensning

Selgers ansvar for brudd på punkt 6 eller 7 er underlagt følgende begrensninger:

1. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 50 000, og det skal ses bort fra slike brudd ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav 2 nedenfor er nådd.
2. Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK 500 000, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning eller prisavslag fra første krone.
3. Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til 10 % av Kjøpesummen. Denne ansvarsbegrensningen gjelder likevel ikke ved brudd på punkt 7 (1) (*om eierskap til Lokalene*).

Ansvarsbegrensningene i dette punkt d gjelder bare ved brudd på punkt 6 eller 7 og ikke ved brudd på andre punkter i denne Kjøpsavtalen.

e. Samlet ansvarsbegrensning for ethvert brudd på Kjøpsavtalen

Selgers samlede ansvar for brudd på denne Kjøpsavtalen (herunder punkt 7 (**Feil! Fant ikke eferansekilden.**) (*om eierskap til Lokalene*) og punkt 5, 6 eller 7) er under enhver omstendighet begrenset til Vederlaget.

f. Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 9 b til og med 8.e gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Lokalene til Kjøper.

g. Betydningen av ansvarsbegrensningene for Kjøpesummen

Partene har ved fastsettelsen av Kjøpesummen tatt hensyn til begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 6, 7 og 8.

9. BEFØYELSER VED BRUDD PÅ KJØPSAVTALEN

Med de begrensninger som følger av denne Kjøpsavtalen, kan hver av Partene gjøre misligholdsbeføyelser etter avhendingsloven gjeldende hvis den annen Part bryter Kjøpsavtalen, herunder heve Kjøpsavtalen hvis den annen Part gjør seg skyldig i vesentlig kontraktsbrudd.

For øvrig kan Partene gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende for brudd på Kjøpsavtalen etter alminnelig kontraktsrett.

10. FELLESAREAL OG FELLESKOSTNADER

Kjøper skal ved Overtakelse også inngå avtale om forholdsmessig dekning av felleskostnader for fellesareal. Kjøper plikter å betale sin *forholdsmessige del* av de fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnadene for fellesarealene ("**Felleskostnadene**"). Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene er oppvarming, ventilasjon og renhold av fellesareal, samt kommunale avgifter. Oppstillingen i forrige setning er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles etter en fordelingsnøkkel som angitt i utkast til avtale, vedlegg 4 til Kjøpsavtalen. Fordelingsnøkkelens justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelens. Kjøper skal i forbindelse med felleskostnadsavregningen orienteres om eventuelle endringer i fordelingsnøkkelens. Kjøper er selv ansvarlig for eventuell egen avgiftsbehandling av sin andel felleskostnader.

11. AVTALE OVERFØRING AV MVA-JUSTERINGSRETT

Partene er enige om at Selgers justeringsrettigheter tilknyttet Lokalene samt forholdsmessige andel av fellesarealene skal overføres til Kjøper per Overtakelse. Ved Overtakelse plikter Selger å utarbeide en separat "Avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift" som tilfredsstillende kravene for slik overføring etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk.

12. FULLSTENDIG AVTALE

Denne Kjøpsavtalen med vedlegg utgjør hele avtaleforholdet mellom partene og erstatter enhver tidligere avtale eller forståelse mellom partene vedrørende det som er regulert i denne Kjøpsavtalen.

13. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne Kjøpsavtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Eiendommens verneting som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

14. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Arealskisse for Lokalene
2. Firmaattester for Selger og Kjøper
3. Grunnboksutskrifter
4. Utkast til avtale om dekning av felleskostnader for eierseksjonssameiet [gnr 14. bnr 104 i Masfjorden kommune]

15. UNDERSKRIFT

Denne Kjøpsavtalen er i dag underskrevet i to eksemplarer, hvorav Partene beholder ett hver.

Masfjordnes 27.08.2018

for Fensfjordbygg AS

for Masfjorden kommune

Selgers representant

Kjøpers representant

Vedlegg 4

Utkast til avtale om dekning av felleskostnader for eierseksjonssameiet [gnr 14. bnr 104 i Masfjorden kommune]

[Oppdateres og tilpasses nærmere ved Overtakelse]

Felleskostnadene dekkes i det enkelte år gjennom at Leietaker/Seksjonseier betaler et a konto-beløp til dekning av de Felleskostnadene som Fensfjordbygg AS forventer vil påløpe. Leietaker/Seksjonseier kan kreve fremlagt budsjett for Felleskostnadene.

Ved kontraktsinngåelsen er a konto-beløpet for Felleskostnadene stipulert til NOK [...] (eksklusive merverdiavgift) per kvartal. Felleskostnadene vil fordeles forskuddsvis hvert kvartal, og avregnes av Fensfjordbygg AS i tråd med gjeldende regelverk, ref. Skattedirektørens Rundskriv 40.

Ved forsinket betaling av andel Felleskostnadene, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Fensfjordbygg AS har rett til å kreve gebyr ved puring.

Fensfjordbygg AS kan overlate driften av Eiendommen og fakturering av Felleskostnadene til et driftsselskap.

AVTALE OM LEIE AV LOKALER

Denne avtale ("**Avtalen**") er inngått den 10. september 2018 mellom:

(i) **Fensfjordbygg AS**, org nr. 915 897 274, Haugsværliia 1, 5983 Haugsvær ("**utleier**")

og

(ii) **Masfjorden kommune**, org nr. 945 627 913, 5981 Masfjordnes ("**leier**")

Utleier og leier omtales i denne Avtalen heretter i fellesskap som "**partene**" og individuelt som en "**part**".

1. Leieobjektet

Leiekontrakten gjelder lokaler i første og andre etasje i et planlagt nytt kombinasjonsbygg som oppføres av Fensfjordbygg AS på gnr. 14 bnr. 104, Hosteland i Masfjorden kommune. Leiearealet utgjør ca. 817 m² med tillegg av forholdsmessig andel av fellesarealer (35 %) som kantine, teknisk rom, heis, korridorer og utendørs arealer, utgjør ca 262m², "**Lokalene**".

Angivelse av Lokalenes areal er vist på tegninger for bygget, sist revidert 28.08.2018, utarbeidet av HTB Helgesen Tekniske Bygg AS, jf. Vedlegg 1. Eventuell unøyaktighet i arealutmålingen +/- 3 % får ikke påvirkning på leievederlaget.

2. Leietid

Leietiden løper fra 1. januar 2020 så fremt leieobjektet er klart for overtagelse.

Det nye kombinasjonsbygget er planlagt ferdigstilt 1. januar 2020, og leieobjektet vil bli stilt til disposisjon for leietaker fra samme tidspunkt. Eventuell forsinkelse av overtagelse skal varsles senest 1. september 2019, og ny dato for overtagelse og oppstart av leieperiode avtales særskilt.

Leieforholdet er avtalt til 20 år fra innflytting.

3. Leie og leiebetaling mv.

Leien er slik:

Kontorarealer NOK 1.838.250.- pr. år + mva. (2 250.- + mva pr. m²)

Andel fellesarealer 35% NOK 589 500.- pr. år + mva. (2.250.-+ mva pr. m²)

Carporter (overbygg ambulanse, 3 carporter) NOK 42.513.- + mva pr. år.(595.- + mva pr. m²)

Leien skal betales forskuddsvis pr. kvartal, med terminer [2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Første leiebetaling skal foretas innen 14 dager før leieforholdets begynnelse, og skal omfatte perioden fra leieforholdets begynnelse til 2.termin. Skjer ikke første leiebetaling innen denne fristen, anses det som vesentlig mislighold av leiekontrakten fra leiers side. Leier kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra

utleier ta leieobjektet i bruk før første leiebetalning er foretatt, men leie påløper fra det i pkt. 2 avtalte tidspunkt for leieforholdets begynnelse.

Til dekning av felleskostnader (jf. Avtalens pkt. 5 nedenfor) skal leier betale et à konto beløp samtidig med og for samme periode som leien

Ved forsinket betaling av husleie eller andre beløp leier plikter å betale, svares det lovbestemt forsinkelsesrente. Utleier har rett til å kreve gebyr på NOK 100.- ved purring.

4. Regulering av leien

Leien reguleres årlig, tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned Avtalen er signert (basisindeksen).

Første regulering skal finne sted i januar 2020. Regulering iverksettes uten forhåndsvarsel fra utleier. Hvis Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks opphører, benyttes tilsvarende indeks. Leien kan ikke settes ned til lavere beløp enn leien ved leieforholdets begynnelse.

Dersom utleie av eiendom blir belagt med særlige skatter og/eller avgifter, kan utleier kreve en forholdsmessig tilleggsleie. Tilleggsleien skal beregnes fra samme tidspunkt som førsteindeksregulering (jf dette pkt. 4.) etter at utleiers krav om tilleggsleie ble fremsatt.

Husleielovens bestemmelser om leieregulering skal ikke gjelde i dette leieforholdet.

5. Felleskostnader

I tillegg til leien skal leier betale en forholdsmessig andel av eiendommens felleskostnader. Med felleskostnader menes de utgifter som er spesifisert i vedlegg 1 til Avtalen.

Leiers andel av felleskostnadene er 35 % av eiendommens samlede felleskostnader. Andelen er basert på eiendommens fordelingsnøkkel som er fastsatt i vedlegg 2. Fordelingsnøkkelen tilsvarer forholdet mellom det areal leier har eksklusiv bruksrett til og eiendommens totale areal, beregnet til eksklusiv bruk for enkeltleietagere. Eventuelle endringer i leiers andel av felleskostnader skal avtales særskilt.

Som felleskostnad regnes ikke kostnader definert som leietakerkostnader. Eksempelvis omfattes ikke energi til, og rengjøring av, egne lokaler, samt vannforbruk ut over toalettbruk, vanlig renhold, kantine o.l. av felleskostnadene. Slike og andre tjenester utelukkende ment for leiers bruk skal betales av leier.

Utleier dekker felleskostnader for eventuelle ledige lokaler. Dersom ledige lokaler medfører reduksjon i eiendommens felleskostnader skal dette krediteres de ledige lokalene.

6. Leiers bruk av leieobjektet

Leieobjektet kan bare benyttes til Leietakers MVA kompensasjonsberettigede eller MVA pliktige virksomhet.

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En endring i bruk som innebærer endret merverdiavgiftsmessig status skal anses som saklig grunn.

Bruken av leieobjektet må ikke stride mot lov eller vedtak av offentlig myndighet og må ikke foregå slik at den nedsetter eiendommens omdømme eller ved rystelse, støy, lukt o.l. sjenerer andre leiere eller naboer. Rom med vann og/eller avløpsrør må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at frysing unngås.

Leier må selv innhente alle tillatelser som måtte være nødvendige for leiers særlige bruk av leieobjektet, og er ansvarlig for at leiers bruk av leieobjektet til enhver tid tilfredsstillende gjeldende offentligrettslige krav. Leier plikter for egen regning å oppfylle ethvert krav fra offentlige myndighet som, alene eller i det vesentlige, er en følge av leiers særlige bruk av leieobjektet, herunder krav til universell utforming med unntak av det som påhviler utleier etter Avtalens pkt. 12.

7. Ordensregler

Leier plikter å følge de ordensregler samt instruksjoner for tekniske anlegg som utleier til enhver tid fastsetter for eiendommen

Avfall som kasser, esker o.l. fra virksomheten må ikke legges i eiendommens søppelkasser eller annet sted på eiendommen, men bringes bort av leier. Ved overtredelse av forbudet kan avfallet bringes bort av utleier for leiers regning.

8. Skilt mv.

Skilt, markiser og annet utvendig utstyr kan ikke oppsettes uten utleiers forutgående skriftlige samtykke. Leier skal ha rett til vanlige navneskilt på porter og dører.

9. Utleiers adgang til leieobjektet

Leier skal gi utleier eller representant for utleier adgang til å forevise leieobjektet i forretningstiden/kontortiden for ettersyn, reparasjon, vedlikehold og taksering i forbindelse med ny utleie mv. Tidspunktet for gjennomgang skal på forhånd avtales med leier. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan benyttes.

Utleier har adgang til å ta seg inn i de utleide lokaler i alle tilfeller hvor dette antas nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen.

For tilgang i forbindelse med visning, se pkt. 14.

10. Bransjeklausul

Utleier forbeholder seg rett til å leie ut de øvrige lokaler i eiendommen til bruk i en hvilken som helst bransje.

11. Leieobjektets stand ved overleveringen

Leieobjektet med tilbehør skal overtas i den stand de var ved ved leiers besiktigelse. Partene skal ved overlevering av leieobjektet gjennomføre en overtakelsesbefaring og føre protokoll som skal signeres av begge parter.

Leieobjektet med tilbehør skal ved overtagelsen tilfredsstillende alle offentligrettslige bygningstekniske krav, herunder slike krav som gjelder for den virksomhet som leier skal drive iht. Avtalens pkt. 6.

Eventuell klage over leieobjektets stand ved overtagelsen må fremsettes innen 14 dager etter overtagelse. Det som kreves rettet må oppgis i klagen. Dersom klage ikke er fremsatt i henhold til denne fristen, anses leieobjektet god tatt.

12. Utleiers vedlikeholdsplikt samt utbedringsrett m.m.

Utleier plikter å besørge og bekoste vedlikehold av eiendommen utvendig, med unntak av det som omfattes av leiers vedlikeholdsplikt etter pkt. 13. Videre plikter utleier å besørge vedlikehold av felles trapper, felles ganger og øvrige fellesrom, samt felles tekniske anlegg og installasjoner i og på eiendommen. Kostnader til vedlikehold av fellesarealer inngår i felleskostnader og andel av slike kostnader dekkes av leier i medhold av pkt. 5 ovenfor.

Utleier plikter å besørge og bekoste utskiftning av tekniske installasjoner på eiendommen anbragt av utleier når disse ikke lenger kan vedlikeholdes på regningssvarende måte. Som tekniske installasjoner regnes blant annet ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, heiser, brannteknisk anlegg, elektriske anlegg og eiendommens anlegg for sikkerhet og adgangskontroll.

Utleier er berettiget til å foreta de arbeider utleier måtte finne nødvendig til forsvarlig vedlikehold både i og utenfor leieobjektet. Leier plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør til andre deler av eiendommen kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leiers innredning etc. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leier. Leier plikter å finne seg i dette uten erstatning eller leiereduksjon. Det samme gjelder arbeid og ulemper som forårsakes av gateopparbeidelse eller pålegg fra offentlige instanser. Husleielovens § 5-4 første ledd skal ikke gjelde mellom partene.

Tilfeldige avbrudd i forsyning av vann, strøm, luft mv., gir ikke grunnlag for å kreve erstatning eller leiereduksjon.

I den grad utleiers tiltak som følge av offentlige pålegg medfører en økt teknisk standard for leieobjektet i leieperioden, kan utleier kreve kostnadene forbundet med tiltaket dekket av leier i den utstrekning tiltaket kommer leier til gode. Ved refusjonskrav mot leier skal leieforholdets varighet og tiltakets levetid hensyntas.

13. Leiers vedlikeholdsplikt m.m.

Leier plikter for egen regning å besørge at leieobjektet er i minst like godt vedlikeholdt stand som ved overtagelsen, dog slik at utleier må akseptere normal slit og elde. Det samme gjelder tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utstyrt med.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold og eventuell fornyelse av gulvbelegg, tapeter og maling samt annen nødvendig istandsetting og fornyelse av innvendige overflater. Vedlikeholdsplikten omfatter også indre og ytre vedlikehold av inngangsdører/dørkarmen, dørlåser, porter, vinduskarmen, vindusrammer, vindusruter og eventuell solavskjerming. Videre plikter leier å vedlikeholde og foreta enkle utskiftninger av ledninger og innretninger for avløp, vannforsyning, gass, varme, kjøling og elektrisitet frem til det punkt hvor ledningene går inn på det felles ledningsnett. Vedlikeholdsplikten omfatter også faste innretninger som leier har anbrakt i leieobjektet, samt skade ved innbrudd i leieobjektet.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke vedlikehold av skjulte tekniske anlegg anbrakt av utleier dersom slikt vedlikehold fordrer bygningsmessige inngrep eller ikke kan avhjelpes med enkle tiltak.

Alt arbeid som leier plikter å utføre, skal leier foreta uten ugrunnet opphold og på håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke leier denne forpliktelse, er utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføre for leiers regning.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke skade på selve bygningskroppen, f.eks. sprekker eller skjevheter i gulv, vegger eller tak som følge av setninger eller rystelser som ikke skyldes leier eller noen leier har gitt adgang til leieobjektet. Leiers vedlikeholdsplikt omfatter heller ikke skader som følge av brann eller vannlekkasje, med mindre skaden er en følge av uaktsomhet fra leier eller noen leier har gitt adgang til leieobjektet.

Har leier bekostet reparasjon av skade som dekkes av utleiers forsikring, er leier berettiget til det erstatningsbeløp som utbetales fra utleiers forsikringsselskap.

Nyinnredning, ominnredning eller andre bygningsmessige forandringer kan leier bare foreta etter forutgående skriftlig samtykke fra utleier. Det samme gjelder skifte av farger eller materialer. Alle arbeider må utføres på håndverksmessig forsvarlig måte.

Leier plikter straks å varsle utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring. Andre skader må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi slikt varsel, taper leier sin mulige rett til å fremme krav om erstatning eller avslag i leien som følge av slik skade.

Leier plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt i forrige avsnitt. Er leier ikke ansvarlig for skaden, kan leier kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket.

14. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

Ved fraflytting skal leier tilbakelevere leieobjektet med tilhørende utstyr i like god stand som ved leiers overtagelse, jf. besiktigelsesrapport, dog slik at utleier må akseptere normalt slit og elde. Leieobjektet skal være ryddet, og alle deler av leieobjektet med tilbehør, herunder vinduer, vegger og tak, skal være rengjort.

Fast inventar, lettvegger, utstyr og faste anordninger leieobjektet, ledninger mv. som leier har latt fjerne/installere, må ikke installeres på nytt/fjernes med mindre utleier forlanger det. Leier kan av utleier pålegges å bringe de angjeldende deler av leieobjektet tilbake i samme stand som ved leiers overtagelse og bekoste utleiers utbedring av alle skjemmende spor etter demonterte installasjoner og utstyr.

De siste 2 måneder før leieperiodens opphør, skal leieobjektet være tilgjengelig for utleier for avholdelse av visning. Visninger skal avholdes til minst mulig sjenanse for leiers virksomhet og etter avtale med leier. I samme periode har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig.

Senest fire uker før leieforholdets opphør skal partene avholde en felles befaring av leieobjektet for å fastlegge arbeider som måtte være nødvendig for å sette leieobjektet i den stand de skal være ved tilbakelevering.

Senest siste dag av leieforholdet skal leier fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke er fjernet skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter leieforholdets opphør. Etterlater leier søppel og andre gjenstander utleier ikke ønsker å overta, kan utleier kaste eller fjerne disse for leiers regning.

Leier kan ikke kreve vederlag for forbedringer eller andre arbeider leier har foretatt i leieobjektet, heller ikke når slike forbedringer er vesentlige og/eller dersom det er gjort med utleiers samtykke. Leier kan heller ikke kreve vederlag for fordel utleier eller ny leier oppnår som følge av kundekrets leier har opparbeidet.

Leie påløper inntil leieobjektet er tilbakelevert i kontraktsmessig stand, unntatt når manglene er av slik karakter at de ikke vil kunne hindre eller vanskeliggjøre ny leier/brukers overtakelse av leieobjektet på den dag leieforholdet opphører.

15. Fremleie

Fremleie, helt eller delvis, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn skal alltid regnes at ny leier driver virksomhet som medfører endret merverdiavgiftsbelastning på utleiers hånd. Nektelse av fremleie gir ikke leier rett til å si opp eller heve leiekontrakten. Dersom fremleie godkjennes, blir fremleietager og fremleier solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av leiekontrakten. Utleiers godkjenning vil i tilfelle være betinget av at fremleietager skriftlig aksepterer dette ansvar ved underskrift på hovedleiekontrakten.

Manglende svar på søknad om godkjenning anses ikke som godkjenning. Dersom fremleie skjer til tross for utleiers manglende godkjenning eller uttrykkelige nektelse, regnes slik fremleie som vesentlig mislighold av Avtalen, ref. pkt. 19.

16. Overdragelse og pantsettelse av leierett

Leieretten kan ikke overdras eller pantsettes uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

Manglende svar på søknad om godkjenning anses ikke som godkjenning. Husleieloven §§ 8-4 samt 8-5, første ledd, annet pkt. fravikes.

Dersom overdragelse skjer til tross for utleiers manglende godkjenning eller uttrykkelige nektelse, regnes overdragelsen som vesentlig mislighold av Avtalen, ref. pkt. 18.

Ved pantsettelse av Avtalen gir leier utleier ugjenkallelig fullmakt å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

17. Overdragelse av eiendommen

Går eiendommen over til ny eier, overtar den nye eier utleiers rettigheter og plikter i leieforholdet, og utleiers forpliktelser bortfaller med unntak av de forpliktelser som er oppstått før overdragelsen. Overdragelse gir ikke noen av partene rett til å heve, si opp eller kreve endringer av Avtalen. Utleier kan ikke holdes ansvarlig for krav som oppstår etter eierskiftet, heller ikke for den nye eiers oppfyllelse av leiekontrakten.

18. Forsikring

Leier skal forsikre egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og ansvar (kombinert bedriftsforsikring). I tillegg til å dekke egne interesser, skal leier dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet.

Utleier plikter til enhver tid å holde vanlig huseierforsikring, dog ikke forsikringer som påhviler leier etter det foregående avsnitt. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, røykutvikling, vannskade eller av andre årsaker, utover det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier.

19. Leiers mislighold og tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og leier ikke flytter innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. b.

Dersom leier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan utleier heve Avtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er mottatt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist. Ved heving plikter leier å fraflytte leieobjektet straks.

Hvis leieforholdet opphører på grunn av leiers mislighold, plikter leier å erstatte det leietap utleier blir påført. Likeledes må leier erstatte alle omkostninger som misligholdet måtte påføre utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til rydding og rengjøring. Bestemmelsene i Avtalens pkt. 14 gjelder også ved fraflytting/utkastelse som skyldes mislighold.

Utleier kan kreve erstatning for tap som følge av at leier ikke oppfylder sine plikter etter Avtalen. Utleiers misligholdssanksjoner gjelder likevel ikke så langt leier godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor leierens kontroll som leier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden, eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap.

Utleier kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom tapet skyldes leiers uaktsomhet.

20. Utleiers mislighold

Dersom utleier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan leier heve Avtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er mottatt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist.

Leier kan kreve erstatning for tap som følge av vesentlig forsinkelse eller vesentlig mangel.

Leiers misligholdssanksjoner gjelder likevel ikke så langt utleier godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor utleierens kontroll som utleier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap.

Leier kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom forsinkelsen, mangelen eller tapet skyldes utleiers uaktsomhet, eller leieobjektet allerede på avtaletiden avvek fra det som er tilsikret fra utleieren.

21. Tinglysing

Leier har ikke rett til å tinglyse leiekontrakten.

22. Merverdiavgift

Utleier har rett til å tillegge merverdiavgift, med den til enhver tid gjeldende sats, på leien, felleskostnader og eventuelle tilleggstjenester for de arealer som til enhver tid omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Leier innestår for at 100 % av leieobjektets areal benyttes i virksomhet som oppfyller vilkårene for å inngå i utleiers registrering. De arealer hvor leier skal drive slik virksomhet fremgår av tegning, inntatt som vedlegg 3.

Leier plikter uten ugrunnet opphold å informere utleier om enhver omstendighet, uavhengig av årsak, som kan innebære en endring i avgiftsmessig status for hele eller deler av leieobjektet.

Dersom utleier har samtykket til fremleie, og arealer som inngår i fremleieforholdet kan omfattes av utleiers registrering, har leier plikt til å sørge for registrering for fremutleien straks fremleieintensjonen oppstår. I den utstrekning arealer som inngår i fremleieforholdet omfattes av utleiers registrering, har utleier rett til å legge til merverdiavgift etter bestemmelsene i første avsnitt ovenfor.

Dersom utleier har samtykket til at leier foretar påkostninger på leieobjektet, og påkostningene omfattes av merverdiavgiftslovens justeringsregler, skal leier uten ugrunnet opphold utarbeide og oversende til utleier en oppstilling som tilfredsstillende merverdiavgiftslovens til enhver tid gjeldende krav til registrering og dokumentasjon ved anskaffelse og framstilling av kapitalvarer.

Utleier overtar ikke justeringsforpliktelser fra leier eller eventuelle fremleiere, med mindre dette er skriftlig avtalt.

På utleiers forespørsel plikter leier uten ugrunnet opphold å fylle ut og returnere utleiers til enhver tid gjeldende leiererklæringer. Ved fremleie plikter leier å gjøre denne plikten gjeldende også overfor fremleiere. Gjeldende leiererklæring er inntatt som Vedlegg 4.

Leier skal dekke alle eventuelle tap og kostnader utleier måtte bli påført, herunder statens krav på tilbakeføring av merverdiavgift på oppføring av/påkostninger på eiendommen, blant annet, som følge av:

- a) Endringer i bransje, virksomhet eller bruk av hele eller deler av leieobjektet etter avtaleinngåelse
- b) Organisatoriske endringer hos leier, så som fusjon, fisjon eller fellesregistrering, som medfører endret avgiftsmessig status for hele eller deler av leieobjektet.
- c) Mislighold av leiers plikter etter dette pkt. 22
- d) Endringer i lover eller forskrifter om merverdiavgift
- e) Forsinket MVA registrering for fremutleie

23. Vesentlig skade på leieobjektet

Dersom leieobjektet blir vesentlig skadet som følge av hendelig begivenhet, kan hver av partene erklære seg fri fra denne Avtalen.

24. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne Avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går Avtalen foran.

25. Vernetting

Alle tvister omkring denne Avtalen skal reguleres av norsk rett.

Eiendommens vernetting vedtas som rett vernetting i alle saker tilknyttet leieforholdet.

26. Mulighet for kjøp

Leier har rett til å kunne kjøpe ut de leide arealer i løpet av leieperioden. Kjøpesum blir bestemt gjennom forhandlinger. Endelige byggekostnader skal ligge til grunn for pris.

Avtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til utleier og ett til leier.

(Sted), (dato)

Underskrift Utleier

Underskrift Leier

Vedlegg (...)

Felleskostnader

BYGNINGSMESSIG

Utvendig tak
Fasader
Takrenner
Fellesarealer, vedlikehold
Persienner
Glassruter
- leiers areal
- fellesareal
Vann- og avløpsledninger
- vedlikehold leiers arealer
- vedlikehold utv/fellesarealer
Vann- og avløpsavgift

Reklameskilt anskaffelse/vedlikehold
Trafikk- og anvisningsskilt
Parkeringsanlegg drift og vedlikehold
Utebelysning drift og vedlikehold
Gressplener/beplantning drift og vedlikehold
Gjerder/stolper

SERVICE

Renhold/vask
- fellesarealer
- leiers areal
- utvendige vindusflater og fasader
Service toalettanlegg
Avfallshåndtering
Vaktmestertjenester
- fellesarealer
- leiers arealer
Matteleie
Varemottak
Skadedyrbekjempelse
Informasjonstjenester

Utleierkostnad

- Utleiers ansvar og kostnad

Leietakerkostnad

- Leiers ansvar og kostnad

Felleskostnader

- Utleiers ansvar, leiers kostnad

Sentralbord/resepsjon
Kantinedrift
Sikkerhet
- vakthold (felles)
- vektertjeneste (felles)
- adgangskontroll
- alarmanlegg
Forsikring
- bygning
- leierarealer/utstyr
Eiendomsskatt
Administrasjonsomkostninger (...) % pr. år

TEKNISKE ANLEGG

Ventilasjon service/rep/materiell
Automatikk service/rep/materiell
Fj.varmeanlegg
- drift/vedlikehold sekundærnett
- drift/vedlikehold sentralvarmeanlegg
SD-anlegg service/rep/materiell
Fj.kjølinganlegg
- drift/vedlikehold sekundærnett
- drift/vedlikehold sentralkjøleanlegg
Heiser service/rep/materiell
Løftebord/lasterampe (fellesanlegg)
Brannvarslingsanlegg
service/rep/materiell
El.installasjoner service/rep/materiell
- leiers arealer
- fellesarealer
Sanitær/pumper/rør
- leiers arealer
- fellesarealer

ENERGI

Strøm
- leiers arealer
- fellesarealer
Fjernvarme/fjernkjøling
- leiers arealer
- fellesarealer



Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.
8	28.08.2018	Endring 1. og 2. etg	DK	JAB
7	07.08.2018	Forespørsel	DK	-
6	06.08.2018	Til prising VVS	DK	-
5	26.06.2018	Kontraktsteikning	DK	JAB
4	15.06.2018	Planløsning alle etasjer, fasader, snitt	DK	-
3	23.05.2018	Planløsning 1. etg endra	DK	-
2	05.04.2018	Planløsning 1. og 2. etg. endra	DK	JAB
1	12.03.2018	Revidert planløsning og fasader	DK	JAB
0	19.01.2018	Tilbudsteikning	DK	JAB

Hosteland - Kombinasjonsbygg
 Masfjorden kommune 14/104
 Fensfjordvegen
 5986 HOSTELAND
 Oppdragsgiver
Fensfjordbygg AS

HTB HELGESEN TEKNISKE BYGG AS
 5281 Valestrandfossen
 T: 56 19 34 00 www.htb.no

Fase:	Forprosjekt	Tegn.	DK	Kontr.	JAB	Prosj.leder	BB
Prosjektnr.	2707	Dato	18.01.2018	Målestokk:	1 : 100	/ A1	

Plan 1

Tegningsnummer	Revidert	Revisjon
A-110	28.08.2018	8

© Tegning: Helgesen Tekniske Bygg AS. Lastningsenergi er vist. Oppg. nr: 16307/044. Print dato: 28.08.2018 08:37:24



Fasade mot syd



Fasade mot vest



Fasade mot øst



Fasade mot nord

4	28.08.2018	Endring 1. og 2. etg.	DK	JAB
3	23.08.2018	SjokkAD	DK	QNB
2	07.08.2018	Forespørsel	DK	-
1	26.06.2018	Kontraktsteking	DK	JAB
0	15.02.2018	Planlegging alle etasjer, fasader, snitt	DK	-
Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kont.

OG
ARKITEKTER

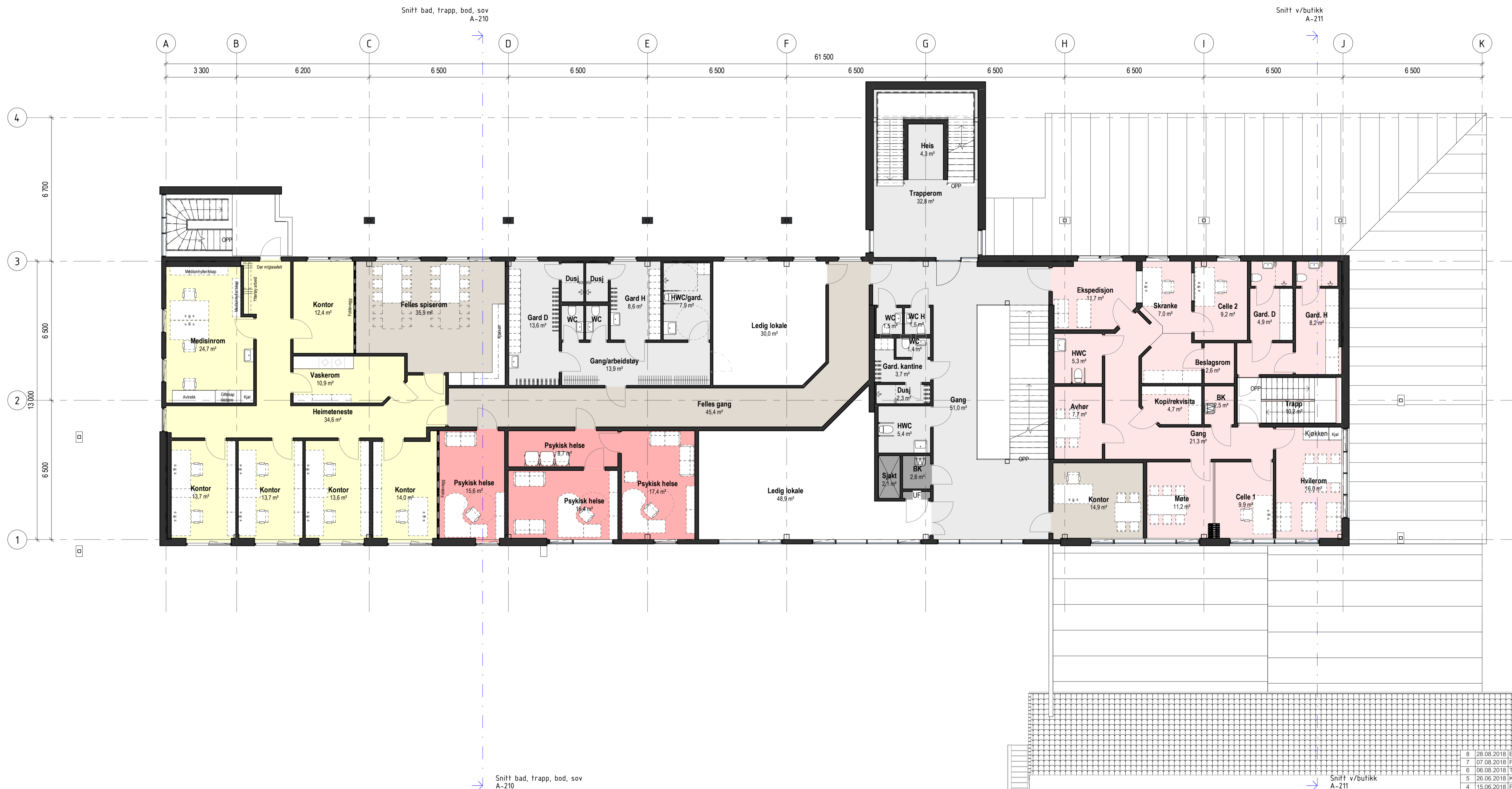
Gjnr./Bnr. Tilbakshaver

Prosjektnavn
Hosteland Kombinasjonsbygg

Tegningstittel
Fasader

Målestokk	Arkitekt	Prosj.nr.	Dato	Tegnet av	Kont.
1 : 200	A3	180140	13.06.18	MM	DK
Fåsatt	Tegningst.				Rev.
180140-modell					4

Side 5 av 30



8	29.08.2018	Endring 1. og 2. etg	DK	JAB
7	07.08.2018	Forespørsel	DK	-
6	06.08.2018	Til prising VVS	DK	-
5	26.06.2018	Kontraktteikning	DK	JAB
4	15.06.2018	Planlaging alle etasjar, fasader, snitt	DK	-
3	23.05.2018	Ny planlaging Politi, mindre justeringar kjerne	DK	-
2	05.04.2018	Planlaging 1. og 2. etg. endra	DK	JAB
1	12.03.2018	Revidert planlaging og fasader	DK	JAB
0	19.01.2018	Tilbudsteikning	DK	JAB
Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.

Hosteland - Kombinasjonsbygg
 Masfjorden kommune 14/104
 Fensfordvegen
 5986 HOSTELAND
 Oppdragsgiver
Fensfordbygg AS

HTB HELGESEN TEKNISKE BYGG AS
 5281 Valestrandfossen
 T: 56 19 34 00 www.htb.no

Fase:	Forprosjekt	Tegn.	DK	Kontr.	JAB	Prosj.leder	BB
Prosjektnr.	2707	Dato	18.01.2018	Målestokk:	1 : 100 / A1		

Plan 2

Tegningsnummer	A-120	Revidert	28.08.2018	Revisjon	8
----------------	-------	----------	------------	----------	---

KJØPEKONTRAKT

1. PARTER

Selger / utleier: Fensfjordbygg AS
Haugsværlia 1, 5983 Haugsvær
(Org nr 915 897 274)

Kjøper / leier: Masfjorden kommune
5981 Masfjordnes
(Org nr. 945 627 913)

2. KJØPEOBJEKTER

Kontorlokaler ca. 808 m² i Fensfjordbygg, gnr. 14 bnr. 104 på Hosteland.

Arealer er vist på tegninger for bygget, utarbeidet av Link Arkitektur. Eventuell unøyaktighet i arealutmålingen + / - 3% får ikke påvirkning på kjøpesummen.

Kontorarealene blir utseksjonert fra hovedbygget. Tegningene er lagt ved denne avtalen, og skal signeres av begge parter samtidig som avtalen blir signert.

3. KONKURRANSEUTSETTING AV BYGGEARBEIDENE.

Alle byggearbeider, samt annet arbeid med montering og installasjoner knyttet til bygget, skal konkurransenutsettes i medhald av anskaffelsesregelverket for dette tilfelle, og dokumenteres i tråd med gjeldende lovverk / forskrifter.

Anbudsprosessen skal dokumenteres etter regelverket og dokumenta arkiveres i kommunen sitt arkiv etter arkivlova sine regler.

4. KJØPESUM

Kjøpesum utseksjonerte arealer baseres på endelige kostnader ved ferdigstilling, brukstillatelse er gitt, og byggelånet konverteres. Basert på kostnadskalkyle er kjøpesum 15.540.845.- ex.mva + 8 % påslag.

5. LEIE FELLESAREALER.

For fellesarealer som kantine, teknisk rom, heis, korridorer og utendørs arealer betaler kjøper årlig leie kr. 246.000.- ex.mva. Leiesum er basert på kostnadskalkyle.

Endelig leie blir fastsatt ved ferdigstilling, brukstillatelse er gitt, og byggelån kan konverteres. Samme prosentvise leie skal legges til grunn som til kostnadsbudsjett.

Fensfjordbygg AS skal ved ferdigstilling legge fram byggeregnskap som dokumenterer kostnader og fordeling på de ulike formål / arealer. Dette gjelder både kjøpte og andel leide arealer.

Det inngås egen avtale for drift kantine.

Leien reguleres i samsvar med kontraktens pkt. 6.

Utleier fakturerer husleie, og leien betales forskuddsvis pr. kvartal .

Når betaling skjer etter forfall, skal leietaker betale rente i henhold til lov av 17.12.76, om renter ved forsinket betaling. Leibeløpet forfaller til betaling første gang på overtagelsesdato, fortrinnsvis 01.07.2019 dersom ikke annet avtales spesielt.

Det installeres egen strømmåler for kommunen sine lokaler, og energikostnader knyttet til egen bruk dekkes direkte av kjøper / beboer. Dette gjelder også andel felles oppvarming / ventilasjon. Kommunale avgifter dekkes av kjøper. Kommunale avgifter faktureres kvartalsvis, fortrinnsvis sammen med husleien.

6. LEIEREGULERING FELLESAREALER.

I leieperioden reguleres leien 1.januar hvert år i samsvar med endringene i Statistisk Sentralbyrås totale konsumprisindeks. Indeksreguleringen skjer med basis i leieforholdets ikrafttredelsestidspunkt og fram til november måned året før hver regulering.

7. LEIETID FELLESAREALER OG FREMLEIE KJØPTE AREALER.

Leieforholdet løper fra 01.07.19, så sant lokalene da er klare for overtagelse og innflytting. Eventuell forsinkelse skal varsles senest 01.03.2019, og ny dato for overtagelse og oppstart leie avtales særskilt.

Kjøper har rett til fremleie av kjøpte objekter.

Dersom kjøper ønsker å fremleie men ikke har spesifikke fremleietakere, skal byggets andre leietakere tilbys å leie før lokaler søkes utleid på det åpne marked. Ved fremleie skal betingelser og forutsetninger i denne avtalen legges til grunn.

8. BRUK AV KJØPTE / LEIDE AREALER / ADKOMST.

Kjøpt areal skal bare kunne brukes til kontorformål, samt til alle typer helseretta og sosiale tenester som kommunen ønsker å tilby i egen regi eller ved hjelp av eksterne aktører. Selger skaffer nøkler til inner- og ytterdører. Innerdører til lokaler/ kontor som krever ekstra sikring kan leietaker skaffe låser til sjøl på egen regning.

9. VEDLIKEHOLD.

Selger / utleier har ansvaret for drift, renhold og alt ytre vedlikehold av bygning, felles tekniske innretninger, fellesarealer og utearealer. Herunder nødvendig snøbrøyting og strøing og opparbeiding / stell av grøntareal. Det er selger / utleiers ansvar å sørge for at bygningen med felles tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved kontraktsinngåelsen.

Utleier plikter å besørge og bekoste utskiftning av tekniske installasjoner på eiendommen anbragt av utleier når disse ikke lenger kan vedlikeholdes på regningsssvarende måte. Som tekniske installasjoner regnes blant annet ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, heiser,

brannteknisk anlegg, elektrisk anlegg og eiendommens anlegg for sikkerhet og adgangskontroll.

Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard som måtte pålegges selger / utleier, kan utleier kreve dekket hos kjøper / leietaker i den utstrekning tiltaket kommer kjøper / leietaker til gode.

Vesentlige endringer i offentlige skatter / avgifter kan tillegges utleien etter nærmere drøftinger og avklaringer mellom partene.

Utleier plikter, uten ugrunnet opphold, å utbedre / istandsette feil og mangler som oppstår ved leide lokaler eller de felles tekniske anlegg. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre innen rimelig tid, plikter utleier å iverksette midlertidige tiltak som avhjelper situasjonen. Utleier plikter innen to veker, når dette blir kravd av leier, å gi skriftlig grunngeving for tiltaka som blir planlagt gjort, og tidspunkt for utbetringa/ gjennomføringa.

Det påhviler utleier å sørge for å dokumentere at bygg / eiendom i hele kontraktsperioden tilfredsstillende alle offentlige krav og regler stilt i lov eller i medhold av lov.

Kjøper er ansvarlig for egne driftsutgifter, som strøm, renhold, inn- og utvendig vindusvask, kommunale avgifter for vann, kloakk og renovasjon.

10. UTLEIERS ADGANG TIL KJØPSOBJEKTET

Leietaker skal gi utleier eller representant for utleier adgang til å forevise kjøpsobjektet i forretningstiden/kontortiden for ettersyn, reparasjon, vedlikehold og taksering i forbindelse med eventuell ny utleie mv. Tidspunktet for gjennomgang skal på forhånd avtales med leietaker. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan benyttes.

Utleier har kun adgang til å ta seg inn i de utleide lokaler i alle tilfeller hvor dette antas nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, og må gi melding til leietakar med en gang dette har skjedd.

11. OVERDRAGELSE AV EIGEDOMEN

Går eiendommen over til ny eier, overtar den nye eier utleiers rettigheter og plikter i leieforholdet, og tidligere utleiers forpliktelser bortfaller med unntak av de forpliktelser som er oppstått før overdragelsen. Overdragelse gir ikke noen av partene rett til å heve, si opp eller kreve endringer av avtalen. Tidligere utleier kan ikke holdes ansvarlig for krav som oppstår etter eierskiftet, heller ikke for den nye eiers oppfyllelse av leiekontrakten.

12. FORSIKRING

Kjøper skal forsikre egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og ansvar:

Utleier plikter til enhver tid å holde vanlig huseierforsikring, men ikke forsikringer som påhviler leier etter det foregående avsnitt.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, røykutvikling, vannskade eller av andre årsaker, utover det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

13. ERSTATNING.

Leietaker blir erstatningspliktig for all skade som skyldes leietaker selv, eller folk som leietaker har gitt tilgang til de leide lokaler og andre deler av eiendommen. Ansvaret omfatter kostnader til utbedring av oppståtte skader.

Leietaker kan kreve erstatning for tap som følge av utleiers mislighold. Erstatningen er begrenset til direkte tap. Indirekte tap dekkes ikke med mindre utleier har handlet grovt uaktsomt.

Kortere avbrudd i forsyningen av vann, strøm, luft etc. kan leietaker ikke kreve erstatning eller leiereduksjon for.

14. FORCE MAJEURE.

Streik, lockout, blokade eller forhold som partene ikke rår over, som brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrudd i vannforsyning, strøm, telefon, opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar både utleier og leietaker fra sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den tid force majeureperioden varer og i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan opphører under slike forhold plikt til å betale taps- og skadeserstaning.

15. TVISTER.

Tvister i forbindelse med denne kjøpekontrakt skal bringes inn for verneetinget eiendommen tilhører for løsning.

Dersom ikke annet er bestemt i punktene for leide arealer, gjelder reglene i husleieloven. Kjøpekontrakten er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Hosteland 05.09.17



Karin Rodal

For Masfjorden kommune
(Org nr. 945 627 913)



For Fensfjordbygg AS
(Org nr 915 897 274)