

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 grunngjeving 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, blokad 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)