

**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.-
<b><u>Kjøpesum totalt inklusive merverdiavgift utgjør:</u></b>	<b><u>Kr 24.773.135.-</u></b>

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.-
<b><u>Kjøpesum totalt inklusive merverdiavgift utgjør:</u></b>	<b><u>Kr. 631.410.-</u></b>

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.-
<b><u>Kjøpesum totalt inklusive merverdiavgift utgjør:</u></b>	<b><u>Kr. 7.924.860-</u></b>

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

I tillegg skal Kjøper betale eventuell dokumentavgift og tinglysingsgebyr 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.