

# AVTALE OM KJØP AV SEKSJON

Følgende avtale («Avtalen») er inngått mellom  
Hordaland fylkeskommune org nr. 938 626 367, postboks 7900, 5020 Bergen som selger («Selger») og  
Etne kommune org nr. 959 435 375, Etne tinghus, 5590 Etne som kjøper («Kjøper»):

## 1. Bakgrunn

Partene har inngått en gjenkjøpsavtale datert 05.11.09. Selger har valgt ikke å kreve gjennomføring av gjenkjøpsavtalen fullt ut etter sin ordlyd, men i stedet for selge Eiendommen på de vilkår som fremgår av denne Avtalen.

## 2. Objekt

Salgsobjektet er Selger sin seksjon i Sameiget Skakke - Senter for skule, idrett og kultur («Skakkesenteret»), gnr 9 bnr 180 snr 3, med tilhørende ideell andel av fellesarealer og omkringliggende utendørs arealer («Eiendommen»).

Med Eiendommen følger det inventar/løsøre mv. som pr i dag befinner seg i og på Eiendommen. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før Overtakelse, jf også pkt 5.

## 3. Kjøpesum og oppgjør

### 3.1 Kjøpesum for Eiendommen.

Kjøpesummen for Eiendommen er kr 2.650.000,- ("**Kjøpesummen**") Dokumentavgift og tingslysingsgebyr kommer i tillegg, og betales av Kjøper.

### 3.2 Avtale om fordeling av vederlag ved videresalg

Kjøpesummen er vesentlig lavere enn hva Selger kunne kreve etter gjenkjøpsavtalen, og vesentlig lavere enn Eiendommens markedsverdi. På denne bakgrunn er partene enige om at Eiendommen – de første 15 årene etter overtakelse (dvs frem til og med 31.12.2033) – ikke kan selges videre fra Etne kommune uten at salgsvederlaget helt eller delvis skal tilfalle Selger. Partene er enig om følgende regulering:

- (i) Ved salg i løpet av de 5 første årene etter Overtakelse (i perioden 31.12.2018 – 31.12.2023) skal brutto salgsvederlag ved salg av Eiendommen i sin helhet tilfalle Selger.
- (ii) Ved salg i år 6 – 15 etter Overtakelse (i perioden 1.1.2024– 31.12.2033) skal overskudd ved salg/videresalg av Eiendommen deles med Selger, etter en nedtrappingsmodell. Ved salg i løpet av 2024 skal Selger ha hele overskuddet. Ved salg i løpet av 2025 skal Selger ha 90 % av overskuddet, ved salg i løpet av 2026 skal Selger ha 80 % av overskuddet, osv. Ved salg i løpet av 2033 tilfaller 10 % av overskuddet Selger, før klausulen om overskuddsdeling mv. bortfaller 1.1.2034.

Overskudd som nevnt i foregående avsnitt (ii) skal beregnes ved å ta utgangspunkt i brutto salgsverdi for Eiendommen, og gjøre fradrag for kjøpesum ved forrige omsetning av Eiendommen (eksklusiv dokumentavgift/tinglysingskostnader og andre kostnader). Ved salg fra Kjøper i denne Avtalen (Etne kommune) vil overskudd utgjøre salgsvederlag ved salg fra Etne kommune, fratrukket kr 2 650 000. Ved salg fra senere erverver, vil overskudd utgjøre avtalt kjøpesum vedkommende erverver har betalt, fratrukket brutto salgsvederlag ved videresalg.

Kausulen i dette pkt 3.2 gjelder ved enhver omsetning av Eiendommen frem til og med 31.12.2033, og gjelder overfor enhver senere erverver av Eiendommen. Selgers rettigheter etter dette pkt 3.2 skal sikres ved at klausulen tinglyses på Eiendommen, samtidig som det skal tinglyses et pantedokument pålydende MNOK 10 med urådighet til fordel for Selger på Eiendommen.

### **3.3 Oppgjør**

Oppgjøret mellom partene foretas direkte mellom kjøperen og selgeren. Kjøpesummen skal i sin helhet være innbetalt til selgerens konto innen det avtalte overtagelsestidspunkt (jf. pkt. 5) mot utlevering av skjøte som er klart for tinglysning. Pantedokument med urådighet, samt klausulen i pkt 3.2, skal tinglyses på Eiendommen før Overtakelse, for Selgerens regning.

Ved forsinket betaling svarer Kjøperen den lovbestemte forsinkelsesrente til Selgeren.

Pro & contra oppgjør av Eiendommens kostnader/inntekter pr. avtalt overtagelsestidspunkt settes opp av selgeren, og avregning/betaling mellom partene foretas senest 30 dager etter overtagelsestidspunktet.

## **4. Justeringsforpliktelse**

Kjøper skal overta alle Selgerens justeringsforpliktelser for merverdiavgift, Se vedlegg «Avtale om overføring av plikt til justering av merverdiavgift ihht. Merverdiavgiftsloven § 9-3».

## **5. Overtagelse**

Eiendommen skal overtas av kjøper 31.12.2018 kl. 12.00.

Når overtagelse er gjennomført skal overtagelsesprotokoll signeres av begge parter på overtagelsesdato.

Kjøper har ikke rett til å ta Eiendommen i besittelse før kjøpesummen er betalt.

Eiendommen overtas som den er. Selger har ikke ansvar for inventar, utstyr eller løsøre av noe slag som måtte befinne seg på Eiendommen ved overtagelsestidspunktet, og dette overtas av Kjøper sammen med Eiendommen.

Eventuelle leieavtaler mellom Selger og Kjøper på Skakkesenteret herunder del av denne, utgår senest på overtagelsestidspunktet.

Kjøper svarer fra avtalt overtagelsestidspunkt for alle Eiendommens utgifter og oppebærer alle inntekter.

Risikoen for Eiendommen går over på kjøper fra avtalt overtagelsestidspunkt.

Når risikoen for Eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at Eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

## **6. Heftelser**

Eiendommen overdras med de heftelser som fremgår av vedlagte grunnboksutskrift for Eiendommen. Det skal før overtakelse ikke påheftes nye heftelser, med unntak for slike heftelser som er uttrykkelig omtalt i nærværende Avtale, jf pkt 3 ovenfor.

Selgeren skal betale alle avgifter mv. som vedrører Eiendommen og som er forfalt eller forfaller før avtalt overtagelsestidspunkt (jf. dog bestemmelsen i pkt. 3 om pro & kontra oppgjør).

## **7. Dokumenter/tinglysning**

Kjøperen besørger selv for tinglysning av skjøtet, og betaling av tinglysningsgebyr og dokumentavgift.

## **8. Tilbehør**

Med Eiendommen følger gjenstander som er på Eiendommen, jf. pkt. 5.

## **9. Selgers opplysningsplikt og Kjøpers undersøkelsesplikt**

Kjøper eier en seksjon i Skakkesenteret, og kjenner godt til senteret. Kjøper bekrefter å ha blitt gitt anledning til slike undersøkelser som Kjøper selv har funnet nødvendige.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold Kjøper kjente eller måtte ha kjent til da avtalen ble inngått.

## **10. Eiendommens stand - mangelsansvar**

I lys av at Eiendommen selges til under markedspris, er partene enig om at Kjøper ikke kan gjøre gjeldende mangelsansvar mot Selger.

Eiendommen selges "as-is". Avhendingsloven § 3-9 fravikes slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte eller åpenbare mangler ved Eiendommen, verken som følge av at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3-7/3-8), eller at Eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl. § 3-9, siste punktum).

## **11. Mislighold / reklamasjon**

Dersom Eiendommen har mangel som Kjøperen kan påberope seg eller selger ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøper på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 4, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom Kjøper ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan Selgeren på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 5, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av Eiendommen til Kjøper.

Betalingsmislighold fra kjøper for lengre tid enn to måneder anses som vesentlig mislighold, og berettiger til hevning fra Selgers side.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøre gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7. Avhl. § 4-19, 2. ledd fravikes slik at absolutt reklamasjonsfrist settes til 1 år etter overtakelsestidspunkt.

## **12. Forsikring**

Selger er forpliktet til å holde Eiendommen fullverdiforsikret frem til avtalt overtagelsestidspunkt, jf. punkt 4.

Dersom Eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtagelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

## **13. Informasjon/dokumenter som kjøper har mottatt**

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som han har gjort seg kjent med:

- Grunnboksutskrift datert 29.08.2018
- Avtale om justeringsforpliktelse

## **14. Tvisteløsning**

Eventuelle tvister skal søkes løst gjennom forhandlinger partene imellom. Dersom enighet ikke oppnås vedtar partene Eiendommens verneeting.

## **15. Spesielle forhold**

Skakke DA, som er en av seksjonssameierne i Skakkesenteret, mener å ha forkjøpsrett til seksjonen. Selger og Skakke DA har vært i dialog, men ikke kommet til enighet om dette forholdet. Kjøper er kjent med dette forholdet. Kjøper og Selger mener Skakke DA ikke har forkjøpsrett.

\* \* \*

Denne kontrakt er utferdiget i 2 – to – likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar.

Bergen, den

Etne, den

Selger:

Kjøper:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Hordaland fylkeskommune

Etne kommune