

Meglerforetaket har ikke sjekket skatt-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette skal gjennomgås av partenes rådgivere og eventuelt Selgers eller Hjemmelselskapets revisor. Selger har tatt forbehold om styregodkjenning av et salg, herunder vilkårene for dette og kontrakter mv., jf. også punkt 10]

KJØPEKONTRAKT

MELLOM

**Hordaland Fylkeskommune
OG**

Byggpartneren AS

VEDRØRENDE SALG AV

EIENDOMMEN

Gnr. 42 Bnr. 31 i Voss kommune

EN



1. SALGSGJENSTAND

Hordaland Fylkeskommune, org.nr. 938626367 ("Selger") er eier av eiendommen

- Gnr. 42 Bnr. 31 i Voss kommune med påstående bygninger og anlegg ("Eiendommen").

Selger og Byggpartneren AS org.nr. 988 929 743 ("Kjøper") er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som beskrevet i denne kontrakt.

Kristianborg AS org.nr. 981386256 er budgiver og vil være solidarisk ansvarlig med kjøper mht gjennomføring av denne kontrakt.

2. KJØPESUMMEN OG OPPGJØRET

2.1 Kjøpesummen

Kjøpesummen for Eiendommen er NOK 11.600.000 ("Kjøpesummen").

Kjøpesummen betales innen Overtakelse, jf. punkt 6 og ellers i samsvar med oppgjørsinstruks etter punkt 2.4.

2.2 Omkostninger/dokumentavgift

1.	Dokumentavgift på skjøte til staten (2.5%):	kroner	290 000
2.2	Gebyr panteattest	kroner	172,-
2.3	Tinglysingsgebyr for pantedokument	kroner	525,-
2.4	Tinglysingsgebyr for skjøte	kroner	525,-
	Kjøpesum inkludert omkostninger		11 891 222,-

Skal det tinglyses flere enn ett pantedokument i forbindelse med etablering av lån på eiendommen, kommer et tillegg på kr. 525,- i tinglysingsgebyr for hvert ytterligere pantedokument.

Det presiseres at fullt oppgjør inklusive omkostninger må være disponibelt på vår klientkonto og pantedokumenter for tinglysing bør være oss i hende 2 virkedager før overtakelse. Kjøper er ansvarlig for at innbetalinger er megler i hende innen overtakelse.

Kjøpesum og omkostninger innbetales til megler, Fana Sparebank Eiendom AS, Østre Nesttunvei 1, 5221 Nesttun, sin klientkonto 3411.08.60783 og merkes med KID-kode 112035620643

Skriftlig bekreftelse mailes til: oppgjor@fsb.no

OK

Det tas forbehold om endringer av det offentlige gebyrer.

1.1 Forsinkelsesrente

Ved forsinket betaling gjelder lov om forsinket betaling.

1.2 Oppgjør, herunder selskapsrettslige disposisjoner

Partene er enige om at oppgjøret mellom partene og overdragelse av Eiendommen skal gjennomføres i henhold til en særskilt oppgjørsinstruks som partene skal utarbeide før Overtakelse. Oppgjørsinstruksen følger vedlagt som bilag.

2. SELGERS MANGELSANSVAR

Eiendommen overtas i den stand som den var i ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel

- dersom Selger ikke oppfylder sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt,
- dersom Selger ikke oppfylder sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette Kjøper.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så er Selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer (utvendige og innvendige) skal ikke under noen omstendighet kunne påberopes av Kjøper som grunnlag for mangelskrav.

Selger fraskriver seg ethvert ansvar for evt forurensning i grunn.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

3. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer at følgende vil gjelde Eiendommen per Overtakelse, likevel slik at garantiene i bokstav (b) til og med (d) gjelder ved kontraktsigneringen:

616

- (a) At Selger er eier og hjemmelshaver til Eiendommen.
- (b) At Eiendommens heftelsesbilde vil være som angitt i bilag 2.
- (c) At Selger ikke er kjent med at det foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen som ikke er utført, betalt eller lignende.
- (d) At Selger er ikke kjent med krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse, utover det som fremgår av Eiendommens grunnbokblad og gjeldende offentlige planer, herunder kommunedelplan, reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.
- (e) At Eiendommen i perioden fra signering av denne kontrakt til Overtakelse drives på sedvanlig måte, herunder at ingen vesentlige avtaler inngås, heves, endres eller sies opp, og at det i samme periode ikke treffes andre for Eiendommen vesentlige avgjørelser uten Kjøpers skriftlige samtykke.

4. BEGRENSNINGER I MANGELS- OG GARANTIANSVARET

Kjøper kan ikke fremme noen form for krav overfor Selger, herunder garantikrav etter punkt 4, tilknyttet forhold Kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgåelse av Eiendommen før signering av denne kontrakt.

Kjøper taper retten til å gjøre avtalebrudd (herunder garantibrudd etter punkt 4) gjeldende dersom Kjøper ikke innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor Selger kan av Kjøper uansett senest finne sted 1 år etter Overtakelse, dog slik at fristen utvides fra 1 år til 3 år for garantibrudd som omfattes av punkt 4(a).

Selger kan av Kjøper ikke gjøres erstatningsansvarlig for indirekte tap (jf. prinsippene i avhendingsloven § 7-1 (2)).

Reguleringen i dette punkt 5 medfører ingen begrensning i Kjøpers hevingsrett etter den alminnelige bakgrunnsretten.

5. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av Kjøper kl. 12.00 den 15.12.14 ("Overtakelse").

Fra samme dato leier Selger av Kjøper eiendommen ihht leieavtale jmf bilag 3. Leieavtalen og kjøpekontrakt signeres av partene i samme kontraktsmøte.

Selger tar forbehold om at Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i avhendingsloven § 5-3 (4).

6x

6. EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir til det tidspunkt Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.

Senest innen 31.01.15 skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse.

7. FORSIKRING

Eiendommen holdes forsikret av Selger frem til Overtakelse.

Dersom det oppstår skade på Eiendommen i tiden frem til Overtakelse, og

- kostnader til gjenoppføring/repasasjon og eventuelt leietap er fullt dekket av Selskapets forsikring (eller annen forsikring), og
- alle leietakere i Eiendommen bekrefter at de vil gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/repasasjon,

kan Selger bestemme at Kjøper ikke skal kunne gjøre gjeldende at forholdet utgjør en mangel.

8. OFFENTLIGE TILLATELSER

Kjøper har risikoen tilknyttet alle eventuelle offentligrettslige krav tilknyttet gjennomføring av transaksjonen, herunder eventuelle konsesjonskrav.

9. MEDDELELSER

Enhver meddelelse i forbindelse med denne kontrakt skal foretas per rekommandert brev, telefaks eller e-post til følgende adresser:

For Selger: Hordaland fylkeskommune ved Guro Klyve – guro.klyve@hfk.no

For Kjøper: Byggpartneren AS ved jtl@kristianborg.no

10. SÆRLIGE FORHOLD

Vegvesenet har kjøpt deler av tomten. Fradeling og ny oppmåling er ikke foretatt. Gjenværende tomteareal er beregnet til ca 3.950 kvm. Kjøper må, hvis nødvendig, bidra til overførsel av tomteareal til Vegvesenet. Økonomisk oppgjør for areal vi skje mellom Vegvesenet og HFK.

11. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Alle forhold tilknyttet denne kontrakt reguleres av norsk rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne kontrakt, skal avgjøres ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer hvorav partene skal oppnevne hver sin voldgiftsdommer. Disse skal oppnevne den tredje

voldgiftsdommer som skal være voldgiftsrettens leder. Voldgiftsrettens leder skal være norsk jurist. I mangel av enighet om den tredje voldgiftsdommer, skal vedkommende oppnevnes av sorenskriveren i Bergen tingrett.

Voldgiftsforhandlingene skal holdes i Bergen, og voldgiftsspråket skal være norsk.

Voldgiftssaken skal anses innledet når den ene parten sender sin begjæring til den annen part om at tvisten skal avgjøres ved voldgift. Voldgiftsbehandlingen og voldgiftsrettens avgjørelse skal være underlagt taushetsplikt, og straks voldgiftssak er innledet, er partene forpliktet til å inngå separat avtale som bekrefter dette.

12. BILAG

Vedlagt følger:

1. Firmaattest – Kjøper
2. Grunnboksutskrift
3. Leiekontrakt mellom HFK og ny eier
4. Prospekt
5. Oppgjørsinstruks

13. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og Fana Sparebank Næringsmegling beholder ett hver.

Sted Bergen, den 02.10.14

for Selgeren



for Hordaland Fylkeskommune



for Kristianborg AS

for Kjøperen



for Byggpartneren AS

**[Meglerstandard nr. 6 09/11 EIENDOM – oppgjørsavtale tilknyttet salg av eiendom
med overskjøting – med oppgjørsansvarlig]**

OPPGJØRSAVTALE

MELLOM

HORDALAND FYLKESKOMMUNE,

BYGGPARTNEREN AS

OG

FANA SPAREBANK NÆRINGSMEGLING



1 BAKGRUNN

- (a) Hordaland Fylkeskommune, org. nr. 938626367 ("Selgeren") eier og er registrert som hjemmelshaver til eiendommen med Gnr. 42 Bnr. 31 i Voss kommune ("Eiendommen").
- (b) Mellom Selgeren og Byggpartneren AS org.nr. 988 929 743, ("Kjøperen") er det inngått avtale ("Avtalen") om overdragelse av eiendomsretten til Eiendommen fra Selgeren til Kjøperen.
- (c) Ord med stor forbokstav i denne avtalen ("Oppgjørsavtalen") skal bety det samme som i Avtalen. Selgeren og Kjøperen benevnes heretter "Partene".
- (d) Partene har i fellesskap engasjert Fana Sparebank Næringsmegling, ("Oppgjørsansvarlig") for å gjennomføre oppjøret som beskrevet nedenfor.

2 BETALING AV KJØPESUM OG UTSTEDELSE AV SKJØTE MV.

2.1 Eksisterende heftelser og kjøpesum

Ingen pengeheftelser er registrert.

- (a) På de vilkår som fremgår av Oppgjørsavtalen, skal Kjøperen ved Overtakelse betale kjøpesummen for Eiendommen med tillegg for omkostningene i tråd med pkt 2.2 i kontrakt.
- (b) Oppgjørskontoen skal stå i navnet til Oppgjørsansvarlig og kan bare disponeres av Oppgjørsansvarlig i henhold til Oppgjørsavtalen. Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent etter Overtakelse skal utbetales til Selgeren, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøperen. Partenes krav mot hverandre ved mislighold reguleres uttømmende av Avtalen.
- (c) Ved Overtakelse går eiendomsretten til Kjøpesummen over fra Kjøperen til Selgeren, men Kjøpesummen skal ikke utbetales fra Oppgjørskontoen før vilkårene i punkt 4 for utbetaling av Kjøpesummen til Selgeren er oppfylt. Ved Partenes underskrift på denne Oppgjørsavtalen pantsettes Selgerens rett til utbetaling av Kjøpesummen til sikkerhet for Kjøperens krav på tilbakebetaling av Kjøpesummen i henhold til Oppgjørsavtalen og Avtalen. Denne panteretten

opphører å gjelde straks vilkårene i punkt 4 for utbetaling av Kjøpesummen til Selgeren er oppfylt eller frafalt.

2.2 Utstedelse av skjøte. Egenerklæring om konsesjonsfrihet

- (a) Selgeren skal utstede et skjøte på Eiendommen til Kjøperen umiddelbart etter undertegning av Oppgjørsavtalen. Skjøtet skal oppbevares hos Oppgjørsansvarlig inntil tinglysning finner sted.
- (b) Partene skal straks etter undertegning av Oppgjørsavtalen undertegne en egenerklæring om konsesjonsfrihet som skal leveres til Oppgjørsansvarlig som i god tid før Overtakelse skal innhente kommunens bekreftelse på egenerklæringen.

3 REGISTRERING AV HEFTELSE FØR OVERTAKELSE

3.1 Sikringsdokument

- (a) Selgeren skal straks sørge for at det utstedes et sikringsdokument på Eiendommen pålydende kjøpesum+10% til fordel for Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for de(t) krav som Oppgjørsansvarlig kan komme til å få mot Selgeren eller Kjøperen, og som springer ut av Oppgjørsavtalen. I den utstrekning det ikke er til foretrekk for Oppgjørsansvarliges rettigheter iht. sikringsdokumentet skal denne tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Kjøperen, og som springer ut av Avtalen.
- (b) Sikringsdokumentet skal inneholde en urådighetserklæring som forbyr Selgeren å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig.

3.2 Pant til Kjøperens långiver

- (a) Selgeren skal pantsette Eiendommen til fordel for Långiveren i god tid før Overtakelse. Tinglysning av en slik panterett før Overtakelse kan bare skje hvis
 - (i) pantdokumentet leveres til Oppgjørsansvarlig tidsnok til at Oppgjørsansvarlig rekker å besørge tinglysning før Overtakelse, og
 - (ii) Långiveren ugjenkallelig bekrefter at Långiveren vil besørge sletting av pantdokumentene hvis a) Vederlaget ikke blir innbetalt til Oppgjørskontoen i samsvar med Avtalen eller endringsavtale om utsatt Overtakelse mellom Partene, eller b) Overtakelse, uavhengig av hvilken

årsak, ikke finner sted, og Oppgjørsansvarlig tilbakefører til Långiveren det mottatte lånebeløp.

- (b) Om nødvendig skal Oppgjørsansvarlig avgi en inneståelseserklæring til Långiveren hvor det bekreftes at Långiveren vil få forutsatt prioritet når oppgjøret for kjøpet av Eiendommen er gjennomført.

4 GJENNOMFØRING AV OPPGJØRET

- (a) Forutsatt at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt:

- (i) Vederlaget er synlig på Oppgjørskontoen,
- (ii) eventuelle pantedokumenter til Långiveren som ifølge punkt 3.2 skal tinglyses før Overtakelse, er tinglyst (dagbokført) på den prioritet som er forutsatt av Långiveren (hensyntatt erklæringen om sletting i Restgjeldsoppgaven og eventuell inneståelseserklæring fra Oppgjørsansvarlig),
- (iii) Oppgjørsansvarlig har mottatt skjøtet, og egenerklæringen om konsesjonsfrihet er signert og bekreftet i samsvar med punkt 2.2,
- (iv) sikringsdokumentet er tinglyst (dagbokført) i samsvar med punkt 3.1,
- (v) det er dekning på Oppgjørskontoen for de betalinger som Oppgjørsansvarlig skal foreta,

skal Oppgjørsansvarlig tidligst ved Overtakelse bekrefte til Partene at vilkårene for å gjennomføre Overtakelse er oppfylt.

- (b) Straks vilkårene i punkt 4(a) er oppfylt eller frafalt, skal Oppgjørsansvarlig:
 - (i) sende skjøtet til tinglysing sammen med egenerklæringen om konsesjonsfrihet og annen nødvendig dokumentasjon til tinglysingsmyndighetene, og
 - (ii) besørge betaling av tinglysingsgebyr og dokumentavgift ved tinglysing av skjøtet.
- (c) Straks skjøtet er tinglyst (dagbokført), skal Oppgjørsansvarlig kontrollere om det i strid med Avtalen er tinglyst utlegg eller andre heftelser på Eiendommen.
Hvis
 - (i) skjøtet er korrekt tinglyst (dagbokført),

- (ii) Kjøperens långiver har fått forutsatt prioritet, og
 - (iii) det er dekning på Oppgjørskontoen for de betalinger som Oppgjørsansvarlig skal foreta,
- (d) skal Oppgjørsansvarlig utbetale
- (i) avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig, og
 - (ii) det som gjenstår av Vederlaget inklusive påløpte renter på Oppgjørskontoen til Selgerens konto i henhold til oppgjørsskjema.
- (e) Hvis ett eller flere av vilkårene i dette punkt 4(a) ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal oppgjøret, likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen 30 dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Overtakelse iht. skriftlig endringsavtale mellom Partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig kreve at Långiveren besørger sletting av eventuelle pantedokumenter tinglyst i samsvar med punkt 3.2(a) og overføre eventuelt mottatt lånebeløp til Långiveren så fremt Långiveren sender pantedokumentene til sletting. Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen som ikke skal overføres til Långiveren, skal samtidig tilbakebetales til Kjøperen. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak levere skjøtet og egenerklæringen tilbake til Selgeren og sørge for sletting av sikringsdokumentet.

5 AVSLUTNING AV OPPGJØRET

Så snart betalingene i punkt 4(d)(i) til 4(d)(ii) er innbetalt til mottakernes konti, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting med mindre Kjøperen gir instruks om noe annet.

6 TVISTER

Dersom det oppstår konflikt mellom Partene som Oppgjørsansvarlig anser å være av betydning for gjennomføring av oppgjøret, kan Oppgjørsansvarlig ansvarsfritt avslutte oppgjøret, si fra seg oppdraget og deponere eventuell mottatt betaling hos Norges Bank iht. gjeldende regler om slik deponering. Eventuelle mottatte originaldokumenter skal ved en slik avslutning av oppdraget leveres tilbake til den part som ga Oppgjørsansvarlig dokumentene.

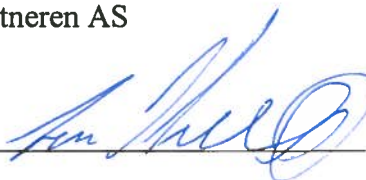
Denne avtalen er utferdiget i tre eksemplar, ett til Selger, Kjøper og Oppgjørsansvarlig.

Bergen, 2.10.14.


for Hordaland Fylkeskommune


for Byggpartneren AS


for,
Fana Sparebank Næringsmegling


for
Kristianborg AS

Vedlegg:

1. Sikringsobligasjon

Fullmakt

Guro Klyve, som er ansatt ved Egedomsseksjonen i Hordaland fylkeskommune, gis med dette fullmakt til å signere på kjøpekontrakt og oppgjørsavtale i forbindelse med Hordaland fylkeskommunes salg av gnr 42 bnr 31 i Voss kommune til Byggpartneren AS, org.nr. 988 929 743. Eiendommen har adresse Eskelandsvegen 8, 5704 Voss.

Videre gis Guro Klyve fullmakt til å signere på leieavtaler for samme eiendom mellom Byggpartneren AS som utleier og Hordaland fylkeskommune som leietaker.



Rune Haugsdal
fylkesrådmann