

MEGLERSTANDARD JUNI 2015 FOR SALG AV EIENDOM MED OG UTEN OPPGJØRSANSVARLIG.

Utkast B 12.06.2018 av Fana Sparebank Eiendom (Megler) ved Per Christian Lønning (forfatter). (Megler) har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper.

KJØPEKONTRAKT

mellom

Hordaland Fylkeskommune

Org.nr. 938626367

Postboks 7900
5020 BERGEN

og

Frelsesarmeens Eiendommer As

Org.nr 930891126

Kommandør T.I.Øgrims plass 4
0165 OSLO

vedrørende salg av

Gnr 284 Bnr 25 og Gnr 284 Bnr 233

Tunesvegen 35, 5264 Garnes



2.3 Forsinket betaling

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.

3. OVERTAKELSE, RISIKOOVERGANG OG OPPGJØR

Eiendommen skal overtas av Kjøper kl. 12.00 den 01.07.2018 (**Overtakelse**). Fra samme tidspunkt overtar Kjøper risikoen for at det inntre omstendigheter som utgjør en mangel eller brudd på garantiene som gis per Overtakelse.

Oppgjøret under denne avtalen skal gjennomføres i samsvar med oppgjørsavtalen i vedlegg 4, og Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

4.1 Kjøpers betingelser

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

- (a) Det har ikke inntruffet vesentlig brudd på Selgers forpliktelser etter denne avtalen.

Vedrørende forbehold som er oppfylte:

Kjøper tok ved budgivning forbehold om at Bergen Kommune godtok endret bruk av eiendommen fra skolebygg til Gatehospital. Bergen kommune fattet 15.01.2018 vedtak om rammetillatelse til bruksendring mm. Vedtaket ble påklaget av naboer, men stadfestet av fylkesmannen 07.06.2018. Partene er enige om at forbeholdet oppfylt.

Kjøper tok ved budgivning videre forbehold om finansiering. Dette forbeholdet er trukket.

Kjøper har følgelig ingen forbehold (foruten det som følger av pkt 4.1 bokstav a)

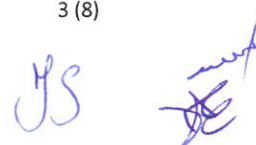
4.2 Selgers betingelser

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

- (a) Det har ikke inntruffet vesentlig brudd på Kjøpers forpliktelser etter denne avtalen.

4.3 Oppfyllelse av betingelsene

Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold.



4.4 Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen 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 avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) At Eiendommen i perioden fra signering av denne avtalen til Overtakelse forvaltes på sedvanlig måte.
- (b) At Selger ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
- (c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
- (d) Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.
- (e) At Eiendommens ledige arealer ryddes og rengjøres på sedvanlig måte før Overtakelse.

6. SELGERS ANSVAR ETTER AVHENDINGSLOVEN, MV.

Eiendommen overtas som den er, jf. avhendingsloven § 3-9. Det foreligger en mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen 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 (f.eks. tekniske rapporter, grunnanalyser, takster, utarbeidet av personer engasjert av Selger), selv om Selger har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper.

Kjøper fraskriver seg herved 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 eller annet grunnlag. Det betyr at Selgers ansvar er uttømmende regulert i denne avtalen, og at Kjøper bare kan gjøre krav gjeldende mot Selger hvis Selger har brutt uttrykkelige bestemmelser i denne avtalen.

Dette punkt 6 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 Overtakelse, likevel slik at garantiene i bokstav (d) til og med (f) bare gjelder ved signeringen av denne avtalen:

- (a) At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
- (b) At Eiendommen ikke har blitt vesentlig skadet etter signering av denne avtalen. Det foreligger likevel ikke brudd på denne garantien hvis i) kostnadene til gjenoppføring/ reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leietakere i Eiendommen bekrefter at de vil videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon.
- (c) At det ikke eksisterer andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 2.
- (d) At det ikke foreligger noen leieforhold på eiendommen.
- (e) At Selger ikke kjenner til krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse ut over det som fremgår av Eiendommens grunnboksblad eller gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.
- (f) At det ikke foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

Selger gir ingen andre uttalte eller implisitte garantier enn de som gis ovenfor i dette punktet.

8. BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

8.1 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 6 eller 7 noe han kjente eller burde kjenne til ved signeringen av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*).

8.2 Reklamasjon

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne avtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at han 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 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*). For et slikt brudd må Kjøper sende en skriftlig reklamasjon som nevnt senest tre år etter Overtakelse. Dessuten kan Kjøper for et slikt brudd ikke kreve at Selger dekker tap som skyldes at Kjøper har unnlatt å gi Selger skriftlig melding om bruddet innen 60 dager etter at han oppdaget det.

Reklamasjonsfristene i dette punkt 8.2 gjelder ikke hvis Selger forsettlig har forvoldt avtalebruddet.

8.3 Omfanget av erstatningen

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap som definert i avhendingsloven § 7-1 (2), selv om Selger har utvist skyld. Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

Kjøpers krav 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 forsikringselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper, og Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.2 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

8.4 Beløpsmessig ansvarsbegrensning

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

- (a) 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 (b) nedenfor er nådd.
- (b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger NOK 250 000,-, men hvis Kjøpers samlede krav overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning eller prisavslag fra første krone.
- (c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til 10 % av Kjøpesummen. Denne ansvarsbegrensningen gjelder likevel ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*), eller punkt 7(b) (*om vesentlig skade på Eiendommen*) eller hvis Selger har forvoldt tapet forsettlig.

Ansvarsbegrensningene i dette punkt 8.4 gjelder bare ved brudd på punkt 6 eller 7 og ikke ved brudd på andre punkter i denne avtalen.

8.5 Samlet ansvarsbegrensning for ethvert brudd på avtalen

Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*) og punkt 5, 6 eller 7 i avtalen) er under enhver omstendighet begrenset til Vederlaget, med mindre Selger har forvoldt tapet forsettlig.

8.6 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 AVTALEN

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

10. MERVERDIAVGIFT. OVERFØRING AV JUSTERINGS-/TILBAKEFØRINGSFORPLIKTELSER OG -RETTIGHETER

Eiendommen er ikke i justeringsperiode.

11. FULLSTENDIG AVTALE

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

12. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENDE MOT ANDRE ENN SELGER

Kjøper fraskriver seg herved enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos Selger eller selskap i samme konsern som Selger, Selgers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller Selgers rådgivere eller representanter som følge av deres handlinger eller unnlatelser frem t.o.m. Overtakelse. Dessuten skal Kjøper holde disse personene skadesløse for det tilfelle Kjøpers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller kreditorer gjør krav gjeldende mot dem som følge av deres handlinger eller unnlatelser i forbindelse med inngåelsen eller oppfyllelsen av denne avtalen med vedlegg.

13. MEDDELELSER

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: guro.klyve@hfk.no

For Kjøper: vidar.solevaag@frelsesarmeen.no Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

14. PER.CHRISTIAN.LONNING@FANASPAREBANK.NOLOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne avtalen 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 Bergen Tingrett som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

15. **VEDLEGG**

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Kjøper
2. Grunnboksutskrifter med servitutter
3. Prospekt med vedlegg
4. Oppgjørsavtale

16. **UNDERSKRIFT**

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og [Megler] beholder ett hver.

Sted: Bergen Dato: 2. juli 2018

for Hordaland Fylkeskommune

Ingrid Holm Svendsen

Ingrid Holm Svendsen –kst
fylkesrådmann



Sted: Oslo Dato: 21/6-2018

for Frelsesarmeens Eiendommer

As:

Dag Elmer Tellefsen

Dag Elmer Tellefsen – Daglig leder

William Cochrane

William Cochrane – Styrets leder

JS [Signature]

VEDLEGG 4

OPPGJØRSAVTALE MED OPPGJØRSANSVARLIG DER SELGERS LÅN INNFRIS ETTER TINGLYSING AV SKJØTET TIL KJØPER

1 OPPGJØRSANSVARLIG OG OPPGJØRSKONTOEN

Hordaland Fylkeskommune org.nr. 938626367, (**Selger**) og Frelsesarmeens Eiendommer As org.nr. 930891126 (**Kjøper**) har i dag inngått avtale (**Avtalen**) om salg av gnr. 284 bnr. 25 og gnr 284 bnr 233 med påstående bygninger og anlegg i Bergen kommune (**Eiendommen**).

Ord med stor forbokstav i denne avtalen (**Oppgjørsavtalen**) skal bety det samme som i Avtalen.

Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert Fana Sparebank Eiendom org.nr. 958499558 (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppgjøret som skal finne sted etter punkt 2.2 i Avtalen.

Det er avtalt at Overtakelse skal skje 01.07.2018

Vederlaget skal betales til kontonr. 34110860783 (**Oppgjørskontoen**) som er etablert i navnet til Oppgjørsansvarlig. Innbetalinger merkes med KID-kode 117003129774

Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

2 HANDLINGER FØR OVERTAKELSE

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt **Feil! Fant ikke referanseilden.:**

	Handling	Ansvarlig	Frist	Status
2.1	Utstede og sende til tinglysing et sikringsdokument på Eiendommen pålydende Vederlaget til fordel for Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Kjøpers långiver) og forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig.	Selger	Straks etter signering av Avtalen	
2.2	Levere til Oppgjørsansvarlig et signert skjøte utstedt til Kjøper. Oppgjørsansvarlig skal ikke utlevere skjøtet til Kjøper før oppgjøret er	Selger	Straks etter signering av Avtalen	

	Handling	Ansvarlig	Frist	Status
	gjennomført.			
2.3	Levere til Oppgjørsansvarlig en signert egen-erklæring om konsesjonsfrihet.	Kjøper	Straks etter signering av Avtalen	
2.4	Forutsatt at punkt 2.3 er oppfylt, innhente kommunens bekreftelse på egenerklæringen om konsesjonsfrihet.	Oppgjørsansvarlig	Så fort som mulig	
2.5	Levere til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt fra Kjøper til Kjøpers bank, (Långiveren).	Kjøper	Senest ved Overtakelse	
2.6	Innhente bekreftelser (Restgjeldsoppgaven) fra alle kreditorene med panterett (herunder legalpant) i Eiendommen om at de vil slette sitt pant hvis de mottar et nærmere angitt beløp (Lånene) fem virkedager etter Overtakelse.	Selger/ Oppgjørsansvarlig	Før Overtakelse	
2.7	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for at skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Långiveren blir tinglyst.	Selger/ Oppgjørsansvarlig	Før Overtakelse	

3 HANDLINGER VED OVERTAKELSE

Forutsatt at betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt, Selger har levert skjøtet til Oppgjørsansvarlig, jf. punkt 2.2, og sikringsdokumentet er tinglyst (konferert), skal:

- (a) Kjøper betale Vederlaget til Oppgjørskontoen slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse, og
- (b) såfremt Vederlaget er innbetalt til Oppgjørskontoen, skal Oppgjørsansvarlig ved Overtakelse sende til Kartverket skjøtet, egenerklæringen om konsesjonsfrihet og eventuelle pantedokumenter til fordel for Långiveren og annen nødvendig dokumentasjon for tinglysning av disse dokumentene.

Hvis Lånene er høyere enn Kjøpesummen, skal Selger innbetale differansen mellom Lånene og Kjøpesummen til Oppgjørskontoen slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse. Bryter Selger denne forpliktelsen, skal Oppgjørsansvarlig ikke sende dokumentene nevnt i bokstav (b) til Kartverket.

4 UTBETALING AV KJØPESUMMEN, MV.

Oppgjørsansvarlig skal sørge for at oppgjøret gjennomføres på en dag (**Oppgjørsdagen**) som senest kan være tre virkedager etter at skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst (konferert). Hvis Oppgjørsdagen ikke er fem virkedager etter Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig innhente en oppdatert Restgjeldsoppgave per Oppgjørsdagen.

Når skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst (konferert), skal Oppgjørsansvarlig kontrollere om Selgers kreditorer har tatt beslag i Eiendommen. Hvis de ikke har det, skal Oppgjørsansvarlig på Oppgjørsdagen:

- (a) innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgaven per Oppgjørsdagen,
- (b) utbetale avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig, og
- (c) utbetale det som gjenstår av Kjøpesummen inklusive påløpte renter på Oppgjørskontoen til Selgers konto.

Oppgjørsansvarlig skal besørge rettidig betaling av dokumentavgift og tinglysingsgebyr til Kartverket.

Opgjøret skal gjennomføres iht. denne Oppgjørsavtalen selv om Kjøpers kreditorer tar beslag i Eiendommen etter Overtakelse.

5 TILBAKEHOLD I KJØPESUMMEN TIL SIKKERHET FOR HEFTELSER OVER EIENDOMMEN

Hvis i) det foreligger en pengeheftelse over Eiendommen som Selger skal besørge slettet, og som ikke omfattes av Restgjeldsoppgaven, ii) det som gjenstår av Kjøpesummen på Oppgjørskontoen etter innfrielse av Lånene med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen og iii) alle de øvrige betingelsene i punkt 4 i Avtalen og punkt 2 og 3(a) i Oppgjørsavtalen er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig foreta handlingene i punkt 3(b) og 4 i Oppgjørsavtalen, men holde tilbake et beløp på Oppgjørskontoen som med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen. Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen skal utbetales til Selgers konto tidligst første virkedag etter at skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst. Det beløp som holdes tilbake (inklusive rentene på Oppgjørskontoen), skal utbetales når heftelsen er slettet eller en bank skriftlig har bekreftet at heftelsen vil slettes.

6 OPPGJØRET GJENNOMFØRES IKKE SOM AVTALT

Hvis ett eller flere av vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 og 3(a) ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal oppgjøret, bortsett fra i de tilfelle som er omtalt i punkt 5, 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 tilbakebetale mottatt lånebeløp inklusive renter til Långiveren og den gjenværende delen av Vederlaget til Kjøper. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak sørge for sletting av sikringsdokumentet.

7 SLETNING AV SIKRINGSdokUMENT

Straks skjøtet er tinglyst og heftelser som skal slettes, er slettet, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

Sted: Bergen Dato: 2. juli 2018

For Hordaland Fylkeskommune

Ingrid Holm Svendsen

Ingrid Holm Svendsen - Kst
fylkesrådmann



Sted: Oslo Dato: 21/6-2018

for Frelsesarmeens Eiendommer

As

Dag Elmer Tellefsen

Dag Elmer Tellefsen – Daglig leder

William Cochrane
William Cochrane – Styrets leder

For Fana Sparebank Eiendom

Per Christian Lønning

JS [Signature]