

AVTALE OM KJØP AV NÆRINGSEIENDOM

Følgende avtale er inngått mellom

Vågsli Ferieheim SA, org.nr. 999 301 967, Postboks 2000, 5409 Stord, som **Selger**

og

Stord-Fitjar Turlag, org.nr. 993 906 794, Postboks 370, 5402 Stord, som **Kjøper**

(Kjøper og Selger benevnes som **Partene** i fellesskap)

1. Salgsobjekt, kjøpesum og omkostninger

Selger skal selge sin eiendom gnr. 23 bnr. 19, i Stord kommune (**Eiendommen**) med tilliggende rettigheter og forpliktelser, jf. punkt 3, til Kjøper. Det vises også til pkt. 13, når det gjelder forutsetningen for dette salget, m.m.

Kjøpesummen er	Kr	1,00
Total kjøpesum inklusive omkostninger (Kjøpesummen)	Kr	1,00

Kjøper skal betale tinglysingsgebyr for skjøtet og andre dokumenter som skal tinglyses på eiendommen.

Partene legger til grunn at det ikke skal betales dokumentavgift, fordi overdragelsen anses å være en gave til forening med allmennyttige formål, som har styresete her i landet, jfr. Stortingsvedtak om dokumentavgift for 2025, § 2 a. Dersom Kartverket bestemmer at det allikevel skal betales dokumentavgift, skal dokumentavgiften betales av Kjøper.

2. Oppgjør

Oppgjøret mellom Partene foretas direkte mellom Kjøperen og Selgeren. Kjøpesummen skal i sin helhet være innbetalt til Selgerens konto (?) innen det Avtalte Overtakelsestidspunkt (jf. pkt. 3) mot utlevering av skjøte som er klart for tinglysning. Kjøper tinglyser selv skjøtet, jfr. pkt. 5.

Pro & contra oppgjør av eiendommens kostnader/inntekter pr. Avtalt Overtakelsestidspunkt settes opp av Selgeren, og avregning/betaling mellom Partene foretas på Overtakelsestidspunktet eller snarest mulig deretter.

3. Overtagelse

Eiendommen skal overtas av Kjøper dag/klokkeslett (**Avtalt Overtakelsestidspunktet**).

Kjøper har ikke rett til å ta Eiendommen i besittelse, utover iht. allerede gjeldende leiekontrakt, før Kjøpesummen er betalt.

Ved overtagelsen skal Eiendommen av Selger leveres, uten leieforhold av noen art, utover leiekontrakten som foreligger mellom Selger og Kjøper i dag, slik at hele Eiendommen leveres ledig for Kjøper.

Kjøper svarer fra Avtalt Overtakelsestidspunkt for alle Eiendommens utgifter og oppebærer alle inntekter.

Risikoen for Eiendommen går over på Kjøper fra Avtalt Overtakelsestidspunkt.

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.

Kjøperen kan kreve at overtagelsen utsettes hvis ikke Eiendommen er i kontraktsmessig stand, på Avtalt Overtakelsestidspunkt. Mangler som er uvesentlige for Kjøperens bruk eller utnyttelse av Eiendommen gir ikke grunnlag for utsettelse. Ved utsatt overtagelse utsettes oppgjør av Kjøpesummen, uten at Selgeren kan kreve rentekompensasjon. Også ved utsatt overtagelse går risikoen for Eiendommen over på Kjøper fra Avtalt Overtakelsestidspunkt. Likeledes skal Kjøper også ved utsatt overtagelse svare fra Avtalt Overtakelsestidspunkt for alle eiendommens utgifter og oppebærer alle inntekter.

4. Heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eventuelle eksisterende pengeheftelser skal slettes av Selgeren for Selgerens regning.

Øvrige tinglyste rettigheter, som ikke er pengeheftelser, følger med overdragelsen.

Kjøper er kjent med at det bl.a. er tinglyst veirett og rett til garasje og parkering over Eiendommen, til fordel for eiendom med gnr. 23 og bnr. 253 og gnr. 23 og bnr. 254 i Stord kommune. Kjøper har fått overlevert det tinglyste dokumentet som beskriver veiretten og retten til garasje og parkering.

Kjøper er kjent med at det bl.a. er tinglyst veirett over Eiendommen, til fordel for eiendom med gnr. 23 og bnr. 1, 3, 4 og 5, i Stord kommune. Dokumentet er ikke hentet inn, da det er såpass gammelt at det må hentes inn fra Digitalarkivet. Kjøper har derimot hatt mulighet til å selv hente inn dette dokumentet selv før denne avtalen ble inngått.

Kjøper er innforstått med at det, før Avtalt Overtakelsestidspunkt, vil bli tinglyst en veirett over Eiendommen, hvor rettighetshaver er eiendom med gnr. 23 og bnr. 86 i Stord kommune. Denne veiretten skal gjelde rett til å kjøre over Eiendommen, til eiendom med gnr. 23 og bnr. 86 i Stord kommune.

Kjøper er innforstått med at det, før Avtalt Overtakelsestidspunkt, vil bli tinglyst forkjøpsrett på Eiendommen, hvor Selger er rettighetshaver, jfr. pkt. 13.2.

Selgeren skal betale alle avgifter mv. som vedrører Eiendommen og som er forfalt eller forfaller før Avtalt Overtakelsestidspunkt (jf. dog bestemmelsen i pkt. 2 om pro & kontra oppgjør).

5. Dokumenter/tinglysning

Kjøperen besørger tinglysning av skjøtet. Selgeren skal sammen med skjøtet levere Kjøperen firmaattest i original eller bekreftet kopi til bruk ved tinglysningen.

6. Tilbehør

Med eiendommen følger absolutt alle gjenstander som er på eiendommen på Avtalt Overtakelsestidspunkt.

7. Selgers opplysningsplikt og Kjøpers undersøkelsesplikt

Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, vil det foreligge en mangel, jfr. pkt. 8.

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

Kjøper har vært leietaker til Eiendommen siden 2014, og Kjøper har derfor god kjennskap til Eiendommen. I tillegg foreligger det en tilstandsrapport, som både Kjøper og Selger er kjent med, jfr. pkt. 8. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende mangler, o.l. som fremkommer av denne tilstandsrapporten.

8. Eiendommens stand

Eiendommen selges «som den er» ved kontraktinngåelsen, jfr. avhendingsloven § 3-9. Det vil si at avhendingslovens regler om mangler, utover det som fremkommer av avhendingsloven § 3-9, ikke gjelder.

I følgende tilfeller har eiendommen likevel mangel som kjøperen kan påberope seg:

- Når Kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved Eiendommen som Selger kjente eller måtte kjenne til, og som Kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- Når Selger har gitt uriktige opplysninger om Eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av Selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide.
- Når Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn Kjøperen hadde grunn til å regne med, ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Kjøper har vært leietaker til Eiendommen siden 2014, og Kjøper har derfor god kjennskap til Eiendommen stand.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann Bjarte Litlabø, av 19.02.2025. Kjøper har fått denne rapporten og har gjort seg kjent med innholdet i denne rapporten. Kjøper aksepterer at Eiendommen overtas med samtlige av de feil, mangler eller behov for utbedringer som fremkommer av denne tilstandsrapporten.

9. Mislighold / reklamasjon

Dersom Eiendommen har mangel som Kjøperen kan påberope seg (jfr. pkt. 7. og 8) 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 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.

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 gjøres 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.

10. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige, av Kjøper, og Kjøper fortsetter denne.

11. Informasjon/dokumenter som Kjøper har mottatt

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

1. Tilstandsrapport av 19.2.2025, utarbeidet av takstmann Bjarte Litlabø.
2. Bekreftet Grunnboksutskrift for Eiendommen datert 12.11.2025.
3. Tinglyst dokument som viser retten til vei, garasje og parkering på Eiendommen (dokument som er tinglyst som dokument nr. 2004/4937-1/49 i grunnboken til Eiendommen)

12. Garantier fra selger

Selger garanterer følgende overfor Kjøper:

- Det eksisterer ikke pengeheftelser på eiendommen, utover det som Grunnboksutskrift av 12.11.2025 viser.
- Det foreligger ikke – og er heller ikke grunn til å vente – krav eller pålegg fra offentlig myndighet eller krav fra naboer, leietagere eller andre som eiendommens eier kan holdes ansvarlig for (herunder blant annet refusjonsforpliktelser, tilknytningsavgift mv.).
- Selger er ikke involvert i rettssak eller annen tvist vedrørende eiendommen som vil kunne berøre Kjøper, og det er ikke grunn til å regne med tvist i tilknytning til eiendommen

13. Forutsetninger for salget, forkjøpsrett, m.m.

13.1. Forutsetningen for overdragelsen

Årsaken til at Selger, selger denne Eiendommen til Kjøper nærmest vederlagsfritt, er at Kjøper har solid forankring i Stord-samfunnet, og at Kjøper vil sikre at Eiendommen kommer allmenheten på Stord og omegn til gode.

Partene er derfor enig i at forutsetningen for dette salget, er at Kjøper skal fortsette å sikre at Eiendommen skal kunne bli brukt av allmenheten på Stord og omegn.

Dette utelukker ikke at allmenheten fra andre steder enn Stod og omegn kan ha tilgang til Eiendommen, i tillegg til allmenheten på Stord og omegn.

Kjøper er avhengig av å inngå en langvarig leiekontrakt med en tredje aktør, som skal drifte eiendommen for Kjøper. Dette kan medføre at overskuddet av driften av Eiendommen blir brukt til andre prosjekter leietaker måtte ha. Selger og Kjøper er derimot enige om at Kjøper, så langt det er mulig, skal tilstrebe at overskuddet av driften av Eiendommen skal tilfalle Kjøper (Stord-Fitjar Turlag) direkte, slik at dette overskuddet igjen kommer allmenheten på Stord og omegn til gode.

13.2. Selgers forkjøpsrett ved overdragelse av eiendommen fra Kjøper

Ved enhver overdragelse av Eiendommen fra Kjøper til andre, har Selger en forkjøpsrett. Vederlaget er for denne forkjøpsretten er det samme som Kjøpesummen i denne avtalen (dvs. kr. 1,00). Dette gjelder uansett hvilken type overdragelse, årsaken til overdragelsen eller til hvem Eiendommen overdras til.

Dersom Selger benytter seg av denne forkjøpsretten, forplikter Kjøper seg til at Eiendommen overdras til Selger, uten noen form for pengeheftelser.

13.3. Tilbakeføring av Eiendommen dersom Kjøper opphører

Dersom Kjøper opphører å eksistere, uansett årsak, skal Eiendommen tilbakeføres til Selger. Dersom Selger på det tidspunktet ikke lenger eksisterer, skal Eiendommen overdras til Stord kommune. Også i dette tilfellet skal vederlaget for overdragelsen være kr. 1,00, og Eiendommen skal overdras fri for pengeheftelser.

13.4. Leiekontrakt som skal følge Eiendommen

Kjøper er innforstått med at Selger kan komme til å inngå langvarig leieavtale, og at den vil følge eiendommen, også dersom Selger benytter seg av forkjøpsretten iht. pkt. 13.2. Årsaken til dette er at Kjøper trolig er avhengig av en slik langvarig leiekontrakt, for å sikre seg at Eiendommen kan bli driftet til fordel for allmenheten på Stord og omegn, jfr. pkt. 13.1.

* * *

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

Sted _____ dato _____ Sted _____ dato _____

Selger

Kjøper