



VERDAL KOMMUNE

## K J Ø P E K O N T R A K T FOR FAST EIENDOM

MELLOM

**SELGER:** Verdal kommune

**ORGNR** 938 587 418

heretter kalt selgeren

**og**

**KJØPER:** Stekke legesenter eiendom AS

**ORGNR**

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93.

### § 1

#### SALGSOBJEKT/KJØPESUM

Selgeren forplikter seg til å overdra til kjøperen del av sin faste eiendom med tilhørende parkeringsplasser: Stekke legesenter, gnr. 19, bnr. 2 (seksjonsnummer settes inn når seksjoneringen er gjort) i Verdal kommune heretter benevnt som seksjonen. Seksjonen utgjør 366 m<sup>2</sup>. I tillegg 2 parkeringsareal samlet ca 150 m<sup>2</sup>.

*Tegning som viser seksjonen merket med rødt følger som bilag 1, og er en del av denne avtale.*

Kjøpesummen utgjør kr. 3.500.000,- kronertremillionfemhundretusen 00/100 som avgjøres på følgende måte:

Kjøpesum seksjon	kr. 3.400.000,-
Medisinsk utstyr og inventar	kr. 100.000,-
<hr/>	
Totalt betaler kjøper kontant innen utløpet av overtakelsesdag	kr. 3.500.000,-

### § 2

#### OMKOSTNINGER/SEKSJONERING

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale dokumentavgift, samt tinglysingsgebyr på skjøte og pantedokument i den grad slikt påløper.

Alle omkostninger i forbindelse med seksjoneringen belastes og gjennomføres av kjøper. Omkostninger i forbindelse med installering av branndør dekkes av selger.



§ 3

**FELLESKOSTNADER/VEDLIKEHOLD**

Vann og avløp beregnes til kroner 10.850,- pr. år og reguleres i henhold til endringer i kommunale vann- og avløpssatser.

Kjøper dekker alt innvendig og utvendig vedlikehold på seksjonen.

Strøm betales etter forbruk. Kjøper betaler og monterer selv seriekoblet strømmåler. Strøm leveres gjennom kommunens til enhver tid gjeldende innkjøpsavtale.

For annet energiforbruk, herunder varmtvann, oppvarming og ventilasjon betaler kjøper 100 kWh pr. år pr. m<sup>2</sup>. Prisen skal følge kommunens til enhver tid gjeldende innkjøpsavtale. Kjøper kan i fremtiden eventuelt velge å installere måler hvis dette skulle bli praktisk mulig, og avregnes i henhold til forbruk.

For ordinær renovasjon kan selgers abonnement benyttes mot en kostnad tilsvarende abonnement ”Medium rest”, pt. kr. 3.335.00 pr. år. Spesialavfall håndteres av kjøper.

Etablering og drift av alarmsystemer i seksjonen bekostes av kjøper

Kjøper tar forholdsvis del i utgifter knyttet til påkrevet vedlikehold, tilsyn og fornying av bygningens faste tekniske anlegg og som ikke er spesielt nevnt, beregnet etter bygningsseksjonens størrelse.

Kostnader jf. § 3 avregnes årlig pr. 31.12 og forfaller til betaling den 20.03.

§ 4

**KJØP AV INVENTAR, MEDISINSK UTSTYR OG IKT**

Medisinsk utstyr og inventar selges til kjøper for kr. 100.000,-. IKT utstyr og telefoni inngår ikke i kjøpesummen. Kjøper kan om ønskelig inngå egen avtale om leie og drifting av IKT utstyr samt telefonløsning med Innherred samkommune (ISK).

§ 5

**PARKERING**

10 parkeringsplasser tilhører seksjonen. Kjøper tar del i utgifter knyttet til drifting og vedlikehold av parkeringsplassene på Stekke. Årlige utgifter til drifting og vedlikehold av parkeringsplassene settes til kr. 20.000. Selger kan årlig med minst en – 1 –måneds skriftlig varsel kreve leien regulert lik endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks pr oktober foregående år. Leien kan første gang reguleres 01.01.2012.

*Tegning som viser parkeringsplassene avmerket med rødt følger som bilag 2, og er en del av denne avtale.*

Inkludert i drifting og vedlikehold inngår også strøing av fellesareal frem til seksjonens inngang.

§ 6

**OPPGJØR**

Kjøpesummen må være **godskrevet** selgers konto 4440 06 05855 senest innen utløpet av den avtalte overtakelsesdag, jf. § 7

Ved helt eller delvis forsinket betaling, uansett grunn, svarer kjøper den til enhver tid gjeldene forsinkelsesrente til selger jf. Forsinkelsesrenteloven LOV-1976-12-17-100. Kjøperen har ikke rett til å forlenge betalingsfristen utover den frist som er avtalt i denne kontrakt.

Oppgjøret foretas uten bruk av megler eller annen mellommann.



## VERDAL KOMMUNE

Selger sender skjøte for tinglysning når kjøpesum og øvrige overdragelseskostnader kjøper skal betale er innbetalt i sin helhet.

### § 7

#### **OVERTAKELSE**

Seksjonen overtas av kjøperen den 1. mai 2011 kl. 12.00 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning av at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Seksjonen står fra nevnte tidspunkt for kjøpers regning og risiko, og kjøper svarer fra samme tidspunkt for alle seksjonens utgifter og oppbeholder eventuelle inntekter. Risikoen går over på kjøperen når denne har overtatt eller kunne ha overtatt bruken av seksjonen.

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

Ved overtakelsen skal seksjonen overleveres til kjøper uten leieforhold av noen art, slik at hele seksjonen leveres ledig for kjøper.

### § 8

#### **HEFTELSE**

Selgeren garanterer at seksjonen vil bli levert fri for pengeheftelser.

Selgeren erklærer videre at han ikke er kjent med at det eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger.

Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som vil bli tinglyst på seksjonens fremtidige grunnboksblad:

- Forkjøpsrett

Kjøper aksepterer å overta forkjøpsretten slik den fremgår av denne kjøpekontrakts § 16.

### § 9

#### **TINGLYSING/SIKKERHET**

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos selger, som overleverer skjøtet til kjøper når kjøper har innbetalt fullt oppgjør.

Partene er enige om at denne kjøpekontrakt skal tinglyses på seksjonens fremtidige grunnboksblad.

### § 10

#### **TILBEHØR**

Med seksjonen følger gjenstander som er på seksjonen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre seksjonen.

### § 11

#### **SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler av enhver art som han kjenner til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger, vil det foreligge mangel.

Selger er oppmerksom på at det kan medføre erstatningsansvar å fortie kjennskap om skjulte feil og mangler.

Selger garanterer at det til hans kunnskap ikke er kommet pålegg fra offentlige myndigheter



## VERDAL KOMMUNE

som ikke er utført eller betalt og garanterer at det ikke er inngått muntlige eller skriftlige avtaler, private eller offentlige som berører seksjonen. Selger er heller ikke kjent med at det foreligger reguleringsmessige endringer som berører seksjonen direkte eller indirekte.

Kjøper er gjort kjent med og har fått påvist seksjonens grenser.

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 kjent til da kontrakten ble inngått. Kjøper er godt kjent med seksjonens befatning gjennom flere års bruk.

### § 12

#### **FORBEHOLD OM SEKSJONENS TILSTAND**

Seksjonen selges som den er, jfr. avhendingsloven § 3-9.

### § 13

#### **KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD - REKLAMASJON**

Hvis seksjonen har mangel eller selger ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøper på de vilkår som følger av avhendingslovens kap. 4, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Hvis kjøper ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selger på de vilkår som følger av avhendingslovens kap. 5, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av seksjonen til kjøper.

Hvis en av partene mener at det foreligger en mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilke avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at vedkommende har oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jfr. avhendingslovens § 4-19 og § 5-7. Melding/reklamasjon bør sendes skriftlig (rekommandert).

### § 14

#### **FORSIKRING**

Seksjonen er forsikret i: KLP forsikring.

Selger er forpliktet til å holde seksjonen fullverdiforsikret frem til overtakelse, jfr. § 4.

Skulle det oppstå skade som følge av brann eller annen skade som omfattes av forsikringen før overtakelse, så tilfaller erstatningssummen kjøper, forutsatt at han gjør opp i samsvar med denne kontrakt.

### § 15

#### **BILAG**

Kjøper har fått seg forelagt og utlevert 1 eksemplar av følgende:

- Takst
- Tegninger
- Reguleringsbestemmelser
- Sameievedtekter



**§ 16**

**SÆRSKILTE BESTEMMELSER**

Selger gis forkjøpsrett til seksjonen ved eventuelt fremtidig salg av hele seksjonen. Videre kan selger gjøre forkjøpsrett gjeldende hvis kjøper inngår leieavtale av lokalene til annet enn helserelaterte aktiviteter. Utover legetjeneste, defineres helserelateret aktivitet som privatpraktiserende fysioterapi, psykolog, ulike spesialisthelsetjenester, ”frisklivsentral”/helsestasjon for eldre, utvidet base for hjemmetjeneste og lignende.

Kjøper kan selge deler av seksjonen i forbindelse med overdragelse av legepraksis uten at selger har forkjøpsrett. Eiendommen skal, hvis selger benytter forkjøpsretten overdras til markedsverdi.

Ved uenighet knyttet til fastsettelse av markedsverdi skal dette avgjøres ved voldgift, hvor hver av partene oppnevner en representant hver, og den siste oppnevnes av Sorenskriveren i Inntrøndelag tingrett. De tre representantene skal alle være godkjente takstmenn. Kostnadene ved voldgift deles mellom partene med en halvpart på hver.

Forkjøpsretten skal tinglyses på eiendommens fremtidige grunnboksblad. Rettighetshaver vil være Verdal kommune.

Selger har til en hver tid rett til adkomst til tekniske rom i seksjonen, for drift og vedlikehold av byggets installasjoner og anlegg.

**§ 17**

**KONTRAKTSEKSEMPLARER**

Kontrakten opprettes i 2 eksemplarer hvorav partene beholder ett hver.

Avtalen inngås med forbehold om seksjoneringsgodkjenning og politisk godkjenning av Verdal formannskap.

Verdal den \_\_\_\_\_

Verdal den \_\_\_\_\_

For kjøper, Stekke Legesenter Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
*Selger*  
Verdal kommune,  
org.nr. 938 587 418

\_\_\_\_\_  
*Guri Holmvik*

\_\_\_\_\_  
*Lene Ness Jensen*

\_\_\_\_\_  
*Ann Kristin Lyngsaunet*