

Saksframlegg

SALG AV PERSAUNET FELT B3e

Arkivsaksnr.: 01/24830

Forslag til innstilling:

Tomteparsell benevnt Persaunet B3e selges av Trondheim kommune for kr 16.000.000,- til Heimdal Utbyggingsselskap AS og Trondheim og Omegn Boligbyggelag.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Eiendommen benevnt Persaunet B3e ble lagt ut i markedet med utlysingsperiode fra 23. november 2004 til 23. januar 2005. Prisantydning var satt til kr. 20.000.000,-. Det ble videre stilt krav til at kjøper skulle opparbeide infrastruktur i området, beregnet til mellom 3 og 4 millioner kroner. I forbindelse med den opprinnelige prissettingen kom kostnader til opparbeidelse av nytt VA-anlegg, samt riving av eksisterende bebyggelse. Iht. rapport fra Interconsult, datert 20.11.2003 var det største kostnadselementet i forbindelse med VA-anlegget priset til ca. kr. 700.000,-. Dette gjaldt omlegging av hovedvannledning.

Ved igangsetting av salget fant man behov for å fremskaffe en ny oversikt over de totale kostnadene for opparbeidelse av infrastruktur som ville bli tillagt eiendommen i forbindelse med den nye reguleringsplanen.

Det ble innhentet en rapport fra Rambøll AS datert 22.01.05. Den viste at utbyggers kostnader til opparbeidelse av nytt VA-anlegg måtte beregnes til kr. 5.530.000,-, slik at totale infrastrukturkostnader inkl. VA-anlegg nå var anslått til kr. 9.210.000,-. Det gav et avvik i forhold til beregningene fra 2003 på kr. 4.830.000,-. Avviket har med stor sikkerhet bakgrunn i at den første rapporten kun hadde innberegnet opparbeidelse av deler av VA-anlegget.

Med bakgrunn i denne differensen ble prisantydningen besluttet redusert med kr. 5.000.000,- ned til kr. 15.000.000,-. Reduksjonen var altså i samsvar med økningen i de anslåtte kostnader knyttet til infrastruktur og VA-anlegg. I forbindelse med reduksjonen av prisantydningen, ble det sendt ut brev til alle interessenter med informasjon om dette forholdet. Utlysingsperioden ble samtidig utvidet til 5. februar 2005.

Prisvurderingen var satt ut ifra sammenlignbare tomteprosjekter som er avhendet i den senere tid i Trondheim. Ved godkjent reguleringsplan, samt relativt klare overslag på opparbeidelseskostnader til infrastruktur og VA-anlegg, var kjøpers økonomiske ansvar vedrørende teknisk infrastruktur avklart.

Det var bra respons med til sammen 23 registrerte interessenter, hvorav 5 ulike selskaper / grupperinger la inn skriftlige bud.

Interessen for eiendommen ble stor på bakgrunn av blant annet følgende momenter:

Eiendommen var ferdig regulert, avklart infrastruktur, meget attraktivt og etablert boområde, samt god beliggenhet.

Første bud var på kr. 10.000.000,- og ble mottatt 05.02.05. De øvrige budene ble mottatt fortløpende. Det ble gjennomført en budrunde iht. budregler i prospekt, hvor høyeste bud ble avgitt den 10.02.05 på kr. 16.000.000,-. Budgiver var selskapet Heimdal Utbyggingselskap AS i samarbeid med Trondheim og Omegn Boligbyggelag.

Budet ble akseptert den 11.02.05 av Trondheim Eiendom med forbehold om politisk godkjenning.

Heimdal Utbyggingselskap AS er en del av Heimdal Gruppen. Konsernet har 280 ansatte, og forventet omsetning i 2004 var på 1,1 mrd kroner. Gruppens hovedkontor ligger på Vestre Rosten i Trondheim. Heimdal Gruppen er en av de største aktørene for nye boliger i Midt-Norge, samt innenfor bygg- og anleggsvirksomhet i regionen. De siste gjennomførte prosjektene har bla. vært Rosenborg Park, Eplehagen

Trondheim kommune

på Granåsen, og Veimester Kroghs gate.

Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB) er Trondheims største andelslag, eid av vel 34.000 medlemmer. TOBB driver forretningsførsel og forvaltningstjenester for 93 tilknyttede borettslag, og administrerer vel 12.400 boliger i Trondheim og omegn.

Rådmannen i Trondheim, 25.04.2005

Snorre Glørstad
kommunaldirektør

Britt Nergård
Direktør

Tone Valmot
Eiendomsutvikler

Vedlegg:

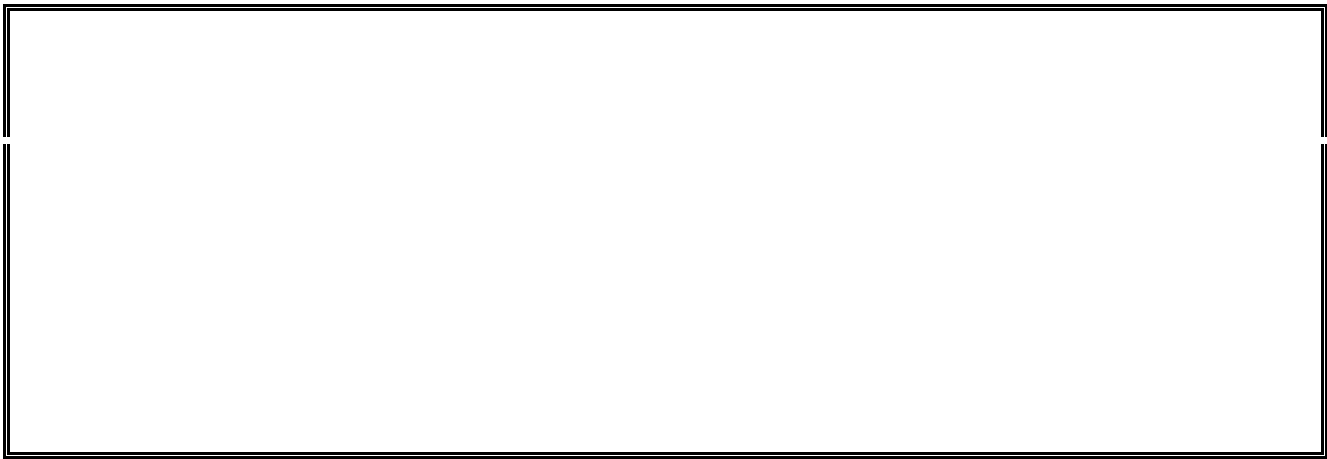
KJØPEKONTRAKT

MELLOM

TRONDHEIM KOMMUNE

OG

PERSAUNET UTVIKLING SUS



KJØPEKONTRAKT

Følgende kontrakt er inngått mellom:

Trondheim kommune v/ Trondheim Eiendom

Org.nr.: 942 110 464

Adr.: Nedre Bakklandet 58C, 7004 TRONDHEIM

heretter betegnet som **Selger**

og

Persaunet Utvikling SUS v/

Heimdal Utbyggingsselskap AS

Org.nr.: 874 375 942

Adr.: Vestre Rosten 79, 7075 TILLER

og

Trondheim og Omegn Boligbyggelag

Adr.: Krabugta 1, 7005 TRONDHEIM

heretter betegnet som **Kjøper.**

1. EIENDOMMEN

Selger overdrar herved følgende eiendom i Trondheim kommune til Kjøper med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt Selger:

Persaunveien 54, del av gnr.: **56**, bnr.: **1** og gnr. **56**, bnr. **58**.

Det forventes at tomtegrensen vil avgrenses i forhold til grenselinjene for område B3e i reguleringsplanen for Persaunet R455, godkjent i Bystyret 26.08.2004.

Utifra forannevnte er tomten beregnet til ca. 4.600 m². Det gjøres oppmerksom på at oppgitt areal er beregnet ut fra kart og derfor er omtrentlig

På Eiendommen står det et vinkelbygg som benyttes som adm. Bygg for Persaunet Bo & Servicesenter på ca. **1.150 m² BTA**. I tillegg står det et mindre bygg på tomten med grunnflate må ca. **70 m²**. Byggene skal rives for kjøpers regning.

Trondheim kommune

2. KJØPESUMMEN

Som kjøpesum betaler Kjøper **NOK 16.000.000,- -kronersekstenmillioner00/100.** Kjøpesummen er endelig og skal ikke reguleres for eventuelle arealavvik.

3. OMKOSTNINGER

I tillegg til Kjøpesummen betaler Kjøper alle overdragelsesomkostningene, herunder dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

Disse omkostninger skal innbetales samtidig med oppgjøret for Eiendommen.

Omkostningene er:

Dokumentavgift skjøte (for tiden 2,5 %)	:	kr.	400.000,-
Tinglysingsgebyr skjøte med attestasjonsgebyr	:	kr.	2.028,-
Tinglysingsgebyr 1 stk. pantobligasjon	:	kr.	2.112,-
Til sammen	:	kr.	<u>404.140,-</u>

I tillegg kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr med til sammen kr. 2.112,- for hver pantobligasjon som må tinglyses i forbindelse med lån til Kjøperen.

Kjøper må være forberedt på at det kan skje endringer i offentlige avgifter/gebyrer i tidsrommet mellom signeringen av kontrakten og hjemmelsovergangen.

Eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av Kjøper. Øvrige salgsomkostninger betales av Selger.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megleren. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til EiendomsMegler1 på meglerens klientkonto nr. 4200 40 43132 i SpareBank1, Midt-Norge. Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dato kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Dersom hele eller deler av kjøpesummen inkl. omkostninger ikke er innbetalt i rett tid, svarer Kjøper 7 % rente med tillegg av Norges Banks styringsrente p.a. til Selger regnet av hele kjøpesummen, jf. forsinkelsesrentelovens bestemmelser. Den samme renteberegningen skjer såfremt tilhørende pantedokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen oppgjørsgdato. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 7.

Megler får fullmakt fra Kjøper til å heve innvilget lån som han eventuelt opptar i forbindelse med kjøpet.

Dersom Selger pr. overtakelsesdato ikke kan stille eiendommen til Kjøpers disposisjon, og Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, aksepterer Selger å dekke rentetapet med 7% rente med tillegg av Norges Banks styringsrente p.a. fra oppgjørsgdato til overtakelse finner sted.

Normal ekspedisjonstid for megler utgjør ca. 3 - 5 virkedager fra innbetaling er mottatt fra Kjøper, til oppgjør foretas til Selger eller nyttes til innfrielse av Selgers lån.

Trondheim kommune

Ekspedisjonstiden forutsetter at Kjøper sørger for at kjøpesum og omkostninger er innkommet på klientkonto pr. oppgjørsdato, og at dokumenter med vedlegg som skal tinglyses foreligger hos megler samme dato.

5. HEFTELSE

Kjøperen har videre fått seg forelagt utskrifter fra Norsk Eiendomsinformasjon as for gnr. 56, bnr. 1 og gnr. 56, bnr. 58, à jour pr. 23.01.2005. og har gjort seg kjent med denne.

Selger garanterer at eiendommen vil bli levert fri for pengeheftelser, dog med unntak av:

- erklæring / avtale vedr. refusjonskrav tgl. 22.06.1915 med dagboknr. 900133
- erklæring / avtale vedr. refusjonskrav tgl. 20.07.1915 med dagboknr. 900134

Videre er følgende servitutter tinglyste på Eiendommen:

- grensejustering, tgl. 08.08.1868 med dagboknr. 900002
- bestemmelse om gjerde, tgl. 17.12.1892 med dagboknr. 900040
- Erklæring / avtale vedr. salg og utleie av tomter på nærmere bestemt del av eiendommen, tgl. 03.08.1915 med dagboknr. 900051.
- erklæring / avtale vedr. byggetillatelse, tgl. 25.02.1919 med dagboknr. 900229
- skjønn vedr. elektriske kraftlinjer, tgl. 28.11.1958 med dagboknr. 907797
- bestemmelse vedr. adkomstrett med fl. best, tgl. 19.02.1985 med dagboknr. 4053
- erklæring / avtale vedr. bestemmelse om veg og vedlikehold av ledninger m.v, tgl. 20.04.1999 med dagboknr. 5706

Pengeheftelser som ikke overtas av Kjøper, skal slettes for Selgers regning.

Selger garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger utover det som utskrift fra Norsk Eiendomsinformasjon as viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt. Videre garanterer Selger at alle avgifter m.v. som vedrører Eiendommen og som er forfalt eller som vil forfalle før overtakelsen er betalt/vil bli betalt.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av utskrift fra Norsk Eiendomsinformasjon as og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

6. HJEMMELSOVERFØRING

Så snart eiendommen er fradelt og oppmålt, med bekreftet matrikelnummer, utsteder og signerer Selger skjøtet på eiendommen. Skjøtet oppbevares hos megler inntil tinglysing skjer. Tinglysing vil dog

Trondheim kommune

ikke skje før Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkl. omkostningene.

Ved kontraktens underskrift utsteder Selger en sikringsobligasjon til megler som lyder på hele kjøpesummen. Obligasjonen skal også inneholde en urådighetserklæring.

Obligasjonen tinglyses av megler for Selgers regning straks kontrakten er undertegnet.

Obligasjonen tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen. All utbetaling til Selger skal inntil tinglysing av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummen.

Megleren skal vederlagsfritt kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

All tinglysing av dokumenter i forbindelse med handelen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet stand.

7. OVERTAKELSE

Risikoen går over på Kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar Kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

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 hendelse som Selger ikke svarer for.

Eiendommen overtas av Kjøperen den **01.05.2005** kl. 12.00 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt Selger. Dette forutsetter at selger har gjennomført fradeling og det foreligger tinglyst målebrev med eget matrikelnummer for eiendommen. Skulle fradeling bli forsinket utover ovennevnte dato, flyttes overtagelsesdato inntil tinglyst målebrev foreligger.

Kjøperen har fra overtakelsen ansvar for alle Eiendommens utgifter og mottar eventuelle leieinntekter fra samme tidspunkt.

8. STAND - BESIKTIGELSE - TILBEHØR - RETTIGHETER/FORPLIKTELSER

Selger har gitt de opplysninger om Eiendommen som er kjent for ham. Likeledes har Selger stilt til rådighet de dokumenter som framgår av pkt. 12, "Bilag".

Kjøper er oppfordret til å gå nøye gjennom Eiendommene i forkant av budrunden sammen med fagkyndig. Kjøperen har på kontraktstidspunktet etter oppfordring derfor undersøkt Eiendommen og de relevante forhold vedrørende disse, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til ved sin signering av kontrakten. Eiendommen overtas i den samme tilstand som den var ved besiktigelsen. Kjøper og Selger er enige om at eiendommen er beheftet med en del bygningsmessige feil og mangler, og som sådan må betegnes som et rivningsobjekt.

Kjøperen er kjent med gjeldene reguleringsplan for Eiendommen R 455 st.f. 26.08.2004, og at eiendommen iht. denne er regulert til bolig formål. Reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt. Kjøper er videre kjent med at eiendommen iht. til samme plan ligger innenfor spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

Trondheim kommune

Selgeren er heller ikke kjent med muntlige eller skriftlige private eller offentlige avtaler som berører eiendommen utover det som eventuelt følger av vedlagte utskrift fra Eiendomsregisteret.

Kjøperen har gjort seg kjent med eiendommens antatte grenser.

Selger er ikke kjent med at det er forurensing i tomtegrunnen m.v. Partene er enige om at Kjøper skal bære det fulle ansvar for eventuell forurensing som eksisterer på Eiendommen. Dette forhold er hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

Risikoen for eventuelle offentlige byrder som måtte bli lagt på Eiendommen, herunder også eventuelt veipålegg, utbyggingsavtaler, rekkefølgebestemmelser m.v. etter eksempelvis plan- og bygningsloven, påhviler Kjøperen.

Risikoen for eventuelle nåtidige og fremtidige offentlige rådighetsinnskrenkninger på Eiendommen, i henhold til lov, forskrift eller enkeltvedtak - herunder reguleringsplan, påhviler også Kjøper.

Ved overtakelsen skal eiendommen av selgeren leveres uten leieforhold, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøperen.

Selger er ikke forpliktet til å foreta noen form for rydding og rengjøring ved overlevering av Eiendommen.

9. FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

Selgeren har plikt til å opplyse Kjøperen om skjulte feil og mangler, samt pålegg som han kjenner til. Selgeren er ikke ansvarlig for skjulte feil og mangler han ikke kjenner, eller må kjenne til.

Selger er ikke kjent med at det foreligger mangler ved Eiendommen ut over det som fremgår av vedlagte salgsprospekt.

Eiendommen overtas "som den er". Avhendingsloven kapittel 3 fravikes, jf. avhl. § 1-2, nr.1, slik at Eiendommen ikke skal kunne ha mangel.

Kjøper overtar blant annet det fulle ansvar for skjulte feil og mangler. Dette gjelder også eventuelle offentligrettslige mangler. Dette gjelder allikevel ikke dersom Selger er uaktsom, uærlig eller for øvrig handler i strid med god tro.

Ovennevnte forhold er hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også, slik at reklamasjon (dvs. dersom Kjøper hevder at Selger har vært uaktsom, uærlig eller for øvrig handler i strid med god tro) senest kan finne sted 2 år etter overtakelse.

10. SPESIELLE BESTEMMELSER

Kjøper har ansvar for gjennomføring og alle kostnader i forbindelse med følgende punkter med hensyn til ekstem infrastruktur tilknyttet reguleringsplan med bestemmelser for Persaunet:

- FRI1
- Fk5
- Tg5
- Fp2
- Tg2 fra Gina Krogs vei til Åsta Hansteens vei
- Tk1 fra hovedporten til Persaunet Leir og forbi Gina Krogs vei
- Tg1 fra hovedporten til Persaunet Leir og forbi Gina Krogs vei

Videre har kjøper ansvar for gjennomføring og alle kostnader iht. VA – anlegg som det fremkommer i rapport fra Rambøll Norge AS, datert 22.12.2004.

Selger gis forkjøpsrett til 10 % av leilighetene i prosjektet til markedspris.

Det er iverksatt utarbeidelse av utbyggingsavtale av Trondheim kommune. Skulle utbyggingsavtalen pålegge hjemmelshaver av eiendommen ytterligere ansvar i forhold til opparbeidelse av infrastruktur iht. reguleringsbestemmelsene vil Trondheim kommune v/ Trondheim Eiendom gjennomføre og dekke kostnadene knyttet til dette.

12. BILAG

Kjøperen har gjort seg kjent med og fått utlevert følgende:

- Salgsprospekt datert 25.01.2005, i tillegg til:
- Utskrift fra Norsk Eiendomsinformasjon as à jour pr. 23.01.2005.
- Kopi av tinglyste erklæringer på eiendommen, jf. pkt. 5.

13. TVISTER

Tvister skal søkes løst i minnelighet. Oppnås ikke enighet, bringes tvisten inn for de ordinære domstoler. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder denne kontrakt.

14. SIGNATURER

Denne kontrakt, som er på 7 sider, er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer. Hver av partene får hvert sitt eksemplar, EiendomsMegler1 Næringsmegling får ett eksemplar.

Trondheim...../.....- 2005

Trondheim...../.....- 2005

Selger

Kjøper

Signatur iht. fullmakt

Signatur iht. firmaattest

Trondheim Eiendom

