

Saksframlegg

Salg av gamle Strinda sykehus - Persaunet felt B1

Arkivsaksnr.: 01/24830

Forslag til innstilling:

Gamle Strinda sykehus – Persaunet felt B1 selges av Trondheim kommune for kr 16 250 000,- til Villa Persaunet AS.

Saksutredning:

Gamle Strinda Sykehus utgjør siste del av salgspotensialet i forbindelse med første reuleringsplan for Persaunet. Ytterligere salgspotensiale vil kunne fremkomme i forbindelse med reguleringsplan II Persaunet som er under utarbeidelse for restområdet Persaunet sykehjem.

Eiendommen ble lagt ut i markedet med utlysningsperiode fra 27. oktober 2005 til 11. november 2005. Prisantydning var satt til kr. 11.000.000,-. Det ble videre stilt krav til at kjøper skulle tette / mure igjen kulvert mellom eiendommen og Persaunet Bo & Servicesenter, samt sørge for at "rørgaten" i kulverten sikres / legges om ved behov. Videre har kjøper tatt på seg å rive vinkelbygg på eiendommen, som er markert revet i reguleringsplanen for området. Videre må kjøper sørge for tilknytning, samt bekoste slik tilknytning, til det nye VA anlegget som kjøper av område B3e i reguleringsplanen har tatt ansvar for å opparbeide.

Prisvurderingen ble satt ut ifra sammenlignbare bygg som er / skal konverteres til bolig, korrigert for ulike faktorer som beliggenhet, standard, planløsning m.v. som er avhendet i den senere tid i Trondheim. Videre ble det i prisvurderingen hensyntatt at eiendommen ikke kan påregnes å utvikles før i tidligst 2009, pga. skolesituasjonen i området. Trondheim kommune v/ bygningsrådet fattet den 05.07.2005 vedtak om at det innenfor reguleringsområdet Persaunet kan ferdigstilles totalt 225 boliger frem til 2008. Det er i ettertid gitt rammetillatelse for dette antallet boliger, og følgelig kan ikke ytterligere utbygging påregnes før etter 2008. Ved verdifastsettelse av eksisterende bygningsmasse benyttes pris pr. m2 bruttoareal. Denne ble for Gamle Strinda sykehjem vurdert til å ligge på ca. kr. 5.000,- pr. m2, hensyntatt ovennevnte momenter. Gamle Strinda sykehjem har et bruttoareal på ca. 2.275 kvm, og verdien ble på bakgrunn av dette fastsatt til kr. 11.375.000,-, avrundet til kr. 11.000.000,-.

Det var bra respons med til sammen 30 registrerte interessenter, hvorav 4 ulike aktører la inn skriftlige bud.

Følgende selskaper var med i budrunden:

- Trym AS
- Fjordgløtt Invest AS
- Ivar Koteng
- Lord Eiendom AS

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.

Høyeste bud ble avgitt den 18.11.05 på kr. 16.250.000,-. Budgiver var selskapene Trym AS og Fjordgløtt Invest AS, som i løpet av budrunden fant sammen. Det overtagende selskap av eiendommen vil ble et selskap under stiftelse som eies 50 % av Fjordgløtt Invest AS og 50 % av Trym AS. Ovennevnte bud ble akseptert den 18.11.05 av Trondheim Eiendom med forbehold om politisk godkjenning.

Fjordgløtt Invest AS er et datterselskap av Norinvest AS, et selskap eid 100 % av Francis Hay. Francis Hay har via sine selskaper vært aktiv i eiendomsmarkedet siden tidlig på 90-tallet, og besitter i dag en betydelig eiendomsportefølje bestående av både bolig- og næringseiendommer.

Trym AS er et selskap eid 100 % av Karl Johan Kopreitan. Kopreitan eier via sitt selskap flere eiendommer, hovedsakelig eiendommer regulert til boligformål, som er under utvikling. Trym AS har blant

Trondheim kommune

annet vært en aktiv aktør i forbindelse med avhendingen av Persaunet Leir, og har kjøpt flere eiendommer i området.

Utbyggingsavtale:

I forbindelse med vedtak av reguleringsplan for Persaunet ble det igangsatt arbeid med utarbeidelse av utbyggingsavtale mellom Trondheim kommune v/adv. byteknikk og de ulike deleiere. Trondheim eiendom representerer kommunens interesser i området rundt Persaunet bo- og servicesenter og gamle Strinda sykehus. Gjennom 2005 ble det forhandlet mellom de ulike utbyggerne i forhold til rekkefølgekrav som var inntatt i reguleringsplanen. Det gjalt bl. annet ny rundkjøring i Kong Øysteins veg som også er inntatt i reguleringsplanen for Baldershage, hvor Maja Eiendom AS er utbygger. I forhandlingene var det stor uenighet knyttet til aktørenes andel av kostnadene med opparbeidelse av denne rundkjøringen. Det er nå enighet blant de fleste aktører som bidrar med en forholdsmessig andel av disse kostnadene.

Det er fremforhandlet en utbyggingsavtale for Trondheim eiendoms vedkommende. Hovedelementene av de anlegg som skal opparbeides i henhold til avtalen er kontraktsmessig videreført til kjøperen. Trondheim eiendom har imidlertid påtatt seg en kostnad begrenset oppad til kr 400 000,- vedr. rundkjøringen i Kong Øysteins veg.

Trondheim kommune

Rådmannen i Trondheim, xxxxxxx

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lindis Burheim
direktør

Tone Valmot
eiedomsutvikler

Vedlegg:

1. Kjøpekontrakt
2. Kart

KJØPEKONTRAKT

MELLOM

**TRONDHEIM KOMMUNE V/
TRONDHEIM EIENDOM**

OG

VILLA PERSAUNET AS

KJØPEKONTRAKT

Følgende kontrakt er inngått mellom:

Trondheim kommune v/Trondheim Eiendom Org.nr.: 942 110 464

Adr.: Tinghusplassen 3, 7004 TRONDHEIM

heretter betegnet som **Selger**

og

Villa Persaunet AS Org.nr.: 989 694 596

Adr.: Thoning Owesensgate 27, 7044 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 56, del av gnr. 56, bnr. 58.

Det forventes at tomtegrensen vil avgrenses i forhold til grenselinjene for område B1 i reguleringsplanen for Persaunet R455, godkjent i Bystyret 26.08.2004.

Utifra forannevnte er tomten beregnet til ca. 1.100 m². Det gjøres oppmerksom på at oppgitt areal er beregnet ut fra kart og derfor er omtrentlig

På Eiendommen står det et bygg regulert til boligformål på ca. **2.275 m² BTA.**

2. KJØPESUMMEN

Som kjøpesum betaler Kjøper NOK 16.250.000,- -

kronersekstenmillionertohundreogfemtitusen00/100. Kjøpesummen er endelig og skal ikke reguleres for eventuelle arealavvik.

3. OMKOSTNINGER

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

Disse omkostninger skal innbetales samtidig med oppgjøret for Eiendommen.

Omkostningene er:

Dokumentavgift skjøte (for tiden 2,5 %)	:	kr.	406.250,-
Tinglysningsgebyr skjøte med attestasjonsgebyr	:	kr.	1.905,-
Tinglysningsgebyr 1 stk. pantobligasjon	:	kr.	1.935,-
Til sammen	:	kr.	<u>410.090,-</u>

I tillegg kommer tinglysningsgebyr og attestgebyr med til sammen kr 1.901,- for hvert pantedokument 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.

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

5. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt utskrift fra Norsk Eiendomsinformasjon as for Eiendommen, à jour 23.01.2004 og har gjort seg kjent med denne.

Selger garanterer at eiendommen vil bli levert fri for pengeheftelser.

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

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing skjer når 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 30.06.2006 kl. 12.00 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt Selger.

Trondheim kommune

Kjøperen har fra overtakelsen ansvar for alle Eiendommens utgifter og mottar 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.

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 I følge temakart til kommuneplanens arealdel over antikvarisk klassifisering av bebyggelsen i sentrale byområder 1991, er eiendommen klassifisert i klasse C, dvs. av antikvarisk verdi. Kopi av temakartet fås ved henvendelse til megler.

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

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.

Med Eiendommen følger:

- a) Mur- og naglefaste innredninger.
- b) Gjenstander som er på Eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre Eiendommen.
- c) Varige innredninger som er særskilt tilpasset bygningen slik som data- og telefonkabling, alarmanlegg, fyringsanlegg m.v.

Eiendommen overtas med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt Selgeren.

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

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, og kontraktens pkt. 11 – spesielle bestemmelser.

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. FORSIKRING

Eiendommen er av Selger fullverdiforsikret. Selgeren er forpliktet til å holde Eiendommen fullverdiforsikret fram til og med overtakelsesdagen. Kjøperen tegner selv ny forsikring fra og med overtakelsesdagen.

Dersom det innen overtakelsen skulle oppstå skade som følge av brann eller annen skade som dekkes av forsikringen, forplikter Selgeren seg til å transportere sitt mulige erstatningskrav til Kjøperen. Kjøperen er samtidig forpliktet til å gjøre opp i samsvar med denne kontrakt.

11. SPESIELLE BESTEMMELSER

Fjernvarmen ligger i kulvert mellom Persaunet Bo & Serrvicesenter. Denne kulverten må tettes / mures igjen av kjøper (samt bekoste dette). Videre må tilkoplingen til fjernvarmen endres / legges utenom kulverten ved behov. Gjennomføring av ovennevnte tiltak må være gjennomført innen 6 måneder etter at Trondheim kommune fraflytter Eiendommen.

Denne kontrakt er inngått med forbehold om at handelen godkjennes i Trondheim Bystyre. Dersom handelen ikke godkjennes i bystyret, kan ikke kjøper gjøre selger økonomisk ansvarlig på noen måte.

12. BILAG

Kjøperen har gjort seg kjent med og fått utlevert følgende:

- Salgsprospekt datert 28.10.2005, med følgende vedlegg:
 - Reguleringsplan med bestemmelser
 - Nøkkeltall for boligvolum, datert 17.08.2004
 - Nåværende målebrevskart
 - Kostnadsforslag infrastruktur Persaunet Sykehjem, utarbeidet av Rambøll AS, datert 22.12.2004.
 - Brev fra Trondheim kommune vedrørende rekkefølgekrav skolekapasitet, datert 05.07.2005
 - Plantegninger
 - Utskrift fra Eiendomsregisteret, datert 23.01.2005

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...../.....- 2006

Trondheim...../.....- 2006

Selger

Kjøper

Signatur iht. fullmakt

Signatur iht. firmaattest

Trondheim kommune v/Trondheim Eiendom
Firmanavn

Villa Persaunet AS
Firmanavn