

## 7. SAK 13/16 SKULETOMTA. MAKEBYTE MED LINDÅS KOMMUNE

VEDLEGG 1: kart over skuletomta

VEDLEGG 2: kart over brannstasjonstomta

VEDLEGG 3: kart over Stølen 5

VEDLEGG 4: utkast til makebytteavtale

### SAKSUTGREIING:

Det vert vist til tidlegare orientering om denne saka, seinast sak 5/16.

Vi har no verditakstar over både skuletomta og brannstasjonstomta. Skuletomta er taksert til kr. 23 mill. medan brannstasjonstomta er taksert til kr. 19,5 mill. Det gjev ein prisdifferanse i favør av skuletomta på kr. 3,5 mill. Det er viktig å vere klar over at skuletomta er verdsatt ut i frå den verdien den ville hatt om reguleringsføremålet var bustad og ikkje skule som er eit offentleg føremål. Kart over skuletomta og brannstasjonstomta følgjer vedlagd som vedlegg 1 og vedlegg 2.

Det er uvisst kva resultatet ville ha vorte om vi hadde latt skjønnsretten fastsette verdien på skuletomta: om retten ved erstatningsfastsettinga ville lagt til grunn bustad eller eit anna grunnlag. Denne uvissa bør prisast, sidan verdien på skuletomta bør liggja så nær som mogleg opp til det som er eigedomens sin marknadsverdi. Då er det rett å korrigere for juridisk tvil fordi det er noko som også moglege kjøparar ville ha gjort om vi tenker oss at vi la eigedomens ut for sal i marknaden.

Vi meiner at marknadsverdien på skuletomta, korrigert for juridisk tvil med omsyn til verdsettinga, kan settast til kr. 17 mill. Denne vurderinga må revisor være samd i, og vi vil få utarbeidd eit notat som omhandlar den juridiske tvilen knytt til verdsettinga.

Med ein verdi på skuletomta på kr. 17 mill. er reknestykket snudd i favør av kommunen då verdien på skuletomta har vorte kr. 2.5 mill. lågare enn brannstasjonstomta. For å tette att dette gapet slik at det vert betre balanse i avtalen, føreslår vi at kommunen også får overta nabotomta til den nye brannstasjonen. Denne er eigd av Tomteselskapet med adresse Stølen 5, og den ligg under gnr.137 bnr. 663. Jfr. vedlegg 3. Kommunen har allereie forsynt seg to gongar av denne eigedomens, siste gang i samband med etableringa av veg inn til den nye brannstasjonen. Stølen 5 er taksert til kr. 2 mill., men då med utgangspunkt i eigedomens sin opphavlege storleik.

Vi har fått utarbeidd utkast til makebytteavtale, jfr. vedlegg 4. Som det går fram av utkastet, skal Tomteselskapet overdra til kommunen skuletomta, gnr. 188 bnr. 800, og Stølen 5, gnr. 137 bnr. 663, mot at kommunen avstår gnr. 137 bnr. 761 til Tomteselskapet.

Då det er ein differanse på kr. 500.000 i favør av kommunen, skal denne i utgangspunktet gjerast opp med kontantar etter påkrav frå kommunen.

**Vi legg no fram avtaleutkastet for kommunen, og kjem tilbake til saka i neste styremøte, etter at kommunen har kome med sine merknadar.**

Det er generalforsamlinga som endeleg må godkjenne avtalen på vegne av Tomteselskapet medan det er kommunestyret som må godkjenne avtalen på vegne av kommunen.

Styret må skrive ei utgreiing om avtalen etter aksjelova § 3-8 og utgreiinga må også bekreftast av revisor. Utgreiinga skal mellom anna innehalde ei erklæring om at det er samsvar mellom verdiane som blir utveksla og revisor skal bekrefte styret si vurdering av dette. Utgreiinga og bekreftinga frå revisor skal leggast ved innkallinga til generalforsamlinga og skal også meldast til Føretaksregisteret for registrering. Vi reknar med at utgreiinga vil kunne være klar for handsaming til neste styremøte.

**FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Styret i Lindås Tomteselskap AS tek saka til orientering, og ber om at endeleg sak med ei utgreiing etter aksjelova § 3-8, stadfesta av revisor, vert lagt fram i neste styremøte med sikte på å gje ei tilråding i saka til generalforsamlinga.

**VEDTAK:**