

AVTALE OM MAKESKIFTE

mellom

Lindås kommune, (heretter kalt Kommunen) Org.nr. 935084733

eier av gnr 188 bnr 136 i Lindås kommune

og

Kvassnesvegen 3 og 5 AS (heretter kalt Coop), Org.nr. 990 585 210

eier av gnr. 188 bnr. 357 i Lindås kommune

1. Bakgrunn

Bakgrunnen for avtalen er Coop Hordaland AS sitt ønske om å gjennomføre bygging av ny COOP Extra butikk i tråd med reguleringsplanene «Områdeplan for Knarvik sentrum» vedtatt 18. juni 2015 og «E39 Knarvik sentrum- oval rundkjøring» vedtatt 3. mai 2018. Dette har vist seg vanskelig å få til på gnr 188 bnr 357 og vil lettere la seg gjennomføre på den delen av gnr 137 bnr 136 som i områdeplanen er merket BS 13.

Kommunen på sin side ønsker utvikling i Knarvik sentrum. Samtidig ser Kommunen det som positivt å få hånd om gnr 188 bnr 357, da deler av eiendommen allerede er regulert til offentlig infrastruktur og den øvrige delen har en sentral beliggenhet med grenser mot areal som i planen er avsatt til offentlige byrom/uteareal.

2. Eiendommen som overdras fra Coop til Kommunen

Arealet består av BAA gnr 188 bnr 357, med påstående bygningsmasse. Arealet utgjør cirka 3757 m². Eiendommens areal er vist på vedlagte kartblad.

Deler av eiendommens bygningsmasse er pt. utleid.

3. Eiendommen som overdras fra Kommunen til Coop.

Den del av gnr 188 bnr 136 som i «Områdeplan for Knarvik Sentrum» er merket som BS 13 og avsatt til sentrumsformål, med påstående bygningsmasse. Arealet utgjør cirka 5 106 m². Eiendommens areal er vist på vedlagte kartblad.

Eiendommens bygningsmasse er pt. utleid.

4. Vederlag og oppgjør

Vederlaget er avtalt til omforent markedsverdi, fastsatt med utgangspunkt i Kommunens erverv av gnr 188 bnr 136 i 2017 - (79 500 000 kroner for cirka 21 708 m² som tilsvarer en flat kvm pris på 3 662 kroner).

I områdeplanen er eiendommene underlagt samme reguleringsformål. Eiendommen bnr 357 har en utnyttelsesgrad på 300 % som gir et utbyggingsareal på 11 271 m², mens BS 13 har en utnyttelsesgrad på 220 % som gir en utbyggingsareal areal på 11 235 m². Eiendommene avviker noe i størrelse, men verdimessig veies dette opp ved at gnr 188 bnr 357 har en mer sentral og attraktiv beliggenhet enn den noe større BS13. I tillegg er utbyggingsarealet det samme for eiendommene.

Partene er enige om at eiendommene har lik omsetningsverdi som er fastsatt til MNOK 19,5, basert på siste års prisutvikling for eiendommene.

Verdien av gnr 188 bnr 136 (BS13) kr 19 500 000

Verdien på gnr 188 bnr 357 (BAA) kr 19 500 000

Oppgjøret mellom partene foretas ved at eiendommene byttes like for like.

5. Overtakelse

Overtakelse av de respektive eiendommer med bygningsmasse skal skje etter nærmere avtale. Fram til overtakelse svarer eier for eiendommens inntekter og utgifter

Fra overtakelse trer ny eier inn i løpende leiekontrakter på de respektive eiendommene med de retter og plikter som følger av kontraktene. Før forlengelse eller inngåelse av nye leiekontrakter inngås skal samtykke innhentes fra makeskifte parten.

6. Hjemmelsoverføring

Hver av partene besørger selv tinglysning av skjøte for de eiendommer som erverves og betaler selv dokumentavgift og øvrige omkostninger knyttet til eiendomsoverdragelsen.

Kommunen er hjemmelshaver til gnr 137 bnr 136 og forplikter seg til uten ugrunnet opphold å skille ut BS 13 som egen eiendom etter at avtalen er bindende for partene, for deretter å utstede skjøte til Coop (eller det selskapet Coop utpeker) straks tidspunktet for overtakelse er inntrådt jf. pkt. 5.

Fra samme tidspunkt forplikter Coop seg til å utstede skjøte på gnr 188 bnr 357 til Kommunen.

7. Omkostninger

Hver av partene bærer sine egne omkostninger knyttet til inngåelse og oppfyllelse av denne avtalen.

8. Eiendommens tilstand

Partene har besiktiget de respektive eiendommer, og har hatt anledning til å foreta enhver mulig teknisk undersøkelse av eiendommene.

Hver av partene overtar eiendommene i kontraktsmessig stand slik de fremstår ved signering av avtalen («som den er»), og bærer selv risikoen for de respektive eiendommer de overtar. Dette inkluderer eventuelt forurensning i grunn og eventuelle fornminner.

Det kan ikke gjøres noe mangler gjeldende på byggene som er oppført på de to eiendommene da de skal rives.

9. Heftelser

Partene har fått seg forelagt bekreftet utskrift av eiendomsregisteret for gnr 137 bnr 136 datert _____ og gnr 188 bnr 357 datert _____, og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

Eiendommene overdras fri for heftelser, med unntak av det som fremgår av utskriften.

10. Godkjenning

Denne avtalen er ikke bindende for partene før den er politisk behandlet og godkjent av Lindås kommunestyre samt godkjent av styret i Kvassnesvegen 3 og 5 AS. Godkjenningen skal skje så raskt det lar seg gjøre etter at avtalen er signert.

11. Betingelser

Ved videresalg av BS13 som ubebyggt tomt har Kommunen forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse internt mellom selskaper som Coop er medeier i.

Coop er interessert i snarest mulig å starte bygging av en stor Coop Extra. Dersom det ikke er mulig å få bygget en Coop Extra på BS 13 innen 5 år fra denne avtale er underskrevet, har Coop en ubetinget rett til å kreve at Kommunen innløser eiendommen, mens Kommunen har en ubetinget innløsningsrett fra samme tidspunkt. Coop kan kreve at innløsningsfristen på 5 år (for Coop /Kommunen) forskyves dersom det ligger en byggesøknad, søknad om reguleringsendring mm. som ikke er endelig avgjort. Frist for å gjøre gjeldene innløsning for Coop eller Kommunen er senest 6 måneder etter utløpet av 5 års fristen eller forskjøvet frist som nevnt over. Etter det tidspunktet faller innløsningsretten bort både for Coop og Kommunen

Gjøres krav om innløsning gjeldende, skal eiendommens omsetningsverdi på kravtidspunktet legges til grunn. Partene oppnevner en kommisjonsdeltaker hver. De oppnevnte kommisjonsdeltakerne skal være takstmenn/næringsmeglere med inngående kjennskap til markedet for næringseiendom i Hordaland. Om de to kommisjonsdeltakerne ikke blir enige oppnevner de en tredje kommisjonsdeltaker (med samme kvalifikasjoner) som fastsetter innløsningssummen med endelig virkning. Oppgjør for innløsning av BS 13/tomten skal skje senest 3 måneder fra innløsningssummen er endelig fastsatt.

På BS13 og BS14 er det oppført en stor lagerhall. Utbygging av BS13 kan ikke skje før også lagerhallen på BS14 er revet og visa versa. Det er derfor enighet mellom partene om at lagerhallen rives i sin helhet når det er påkrevd for å gjennomføre utbygging av BS13 eller BS14. Kostnadene med riving av lagerhallen fordeles mellom partene med utgangspunkt i partenes prosentvise eierskap til lagerhallen når riving skjer. Utgifter til reetablering av nødvendig infrastruktur for at gjenværende bygningsmasse på Western Geco eiendommen skal kunne driftes på samme måte som før rivingen, dekkes av partene med en halvpart hver. Øvrige forhold rundt det nevnte kan reguleres i egen avtale mellom partene.

12. Tinglysing

Denne avtalen kan tinglyses på de berørte eiendommer.

13. Tvister

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtalen, skal søkes løst gjennom forhandlinger. Oppnås ikke enighet avgjøres tvisten ved ordinært søksmål for domstolene. Partene vedtar Bergen tingrett som vernetting for alle tvister som gjelder avtalen.

14. Vedlegg

Som vedlegg til denne avtalen følger:

1. Kartskisse over eiendommene med grenser.
2. Kopi av grunnbokblad
3. Fullmakter for signatur
4. Leiekontrakter

15. Signering

Denne avtalen er underskrevet i to eksemplar, hvor partene beholder ett hver.

Knarvik,..... 2019

Lindås kommune eier, av gnr 137 bnr 136
(Org.nr. 935084733)

Kvassnesvegen 3 og 5 AS, eier av gnr 188 bnr 357
(Org.nr. 990 585 210)

Astrid Aarhus Byrknes
Ordfører

Jens Lødrup Kvalheim
Styrets leder