

AVTALE
mellom
Indre Fosen kommune (IFK)
og
Stiftelsen Sjølyst Bosenter (SSB)
om
makeskifte av Havnegata 3 og Sjølystveien 8/10

§ 1
BAKGRUNN FOR AVTALEN

Bakgrunnen for avtalen er at IFK har avtale med Trøndelag fylkeskommune om å tilrettelegge tomt for utbygging av videregående skole i Vanvikan og SSB sitt ønske om fortsatt å gi de eldre et tilnærmet tilsvarende tilbud som tidligere, i Vanvikan.

Deler av tomte som IFK skal tilrettelegge for Trøndelag fylkeskommune, eies av SSB. Adressen på eiendommen er Sjølystveien 8/10.

IFK eier Havnegata 3, og IFK kan avstå eiendommen til SSB gjennom makeskifte.

Partene har på denne bakgrunn funnet det hensiktsmessig med et makeskifte av aktuelle eiendommer.

For at Havnegata 3 skal gi minst like godt tilbud til eldre i framtida som fram til nå, må IFK utvide dagens bygg i Havnegata 3 med et tilbygg samt parkeringsplass. Aktuelt areal for tilbygg og parkeringsplass eies i dag av Sameie Havna Sentrumsboliger. IFK vil erverve nødvendig areal fra Sameie Havna Sentrumsboliger for at utbygging av tilbygg og parkeringsplass kan gjennomføres.

§ 2
IFK AVSTÅR FØLGENDE EIENDOM TIL SSB

IFK avstår sin eiendom, gnr 314 bnr 319, med et bygg på ca. 1070 kvm, til SSB, vedlegg 1.

§ 3
SSB AVSTÅR FØLGENDE EIENDOM TIL IFK

SSB avstår sin eiendom, gnr 314 bnr 48 med et bygg på 1550 kvm, til IFK. Bygget og arealet er vist med stiplet avgrensingslinje i kartutsnitt, jf. vedlegg 2.

§ 4
VERDIVURDERING

Verdi for Havnegata 3:	kr 9.100.000
Verdi for Sjølystveien 8/10:	kr 8.300.000
Differanse:	kr. 800.000

Manglende vedlikehold trekker ned taksten på Sjølystveien 8/10. IFK har hatt ansvaret for vedlikeholdet. Med bakgrunn i dette har partene blitt enige om at differansen settes til 0.

§ 5
OPPGJØR

Partene er enige om at eiendommene har lik verdi og dermed intet oppgjør.

§ 6
OMKOSTNINGER

Dokumentavgift og tinglysningsgebyr som påløper ved overskjøting av eiendommene, dekkes av IFK.

§ 7
OVERTAKELSE

Eiendommene overtas i den stand de var ved partenes besiktigelse.

Ved en eventuell mangelvurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingslovens § 3-9 legges til grunn.

Overtakelsesdagen settes til 31.12.2019.

Partene har rett til eventuell avkastning som eiendommen gir frem til dato for overtakelse. Inntil samme tidspunkt svarer partene for eventuelle driftsomkostninger ved eiendommen.

§ 8

RISIKO FOR FREMTIDIGE FORHOLD

Risikoen for eventuelle offentlige pålegg/byrder som måtte bli lagt på arealene, påhviler erverver av arealet.

Risikoen for eventuelle nåtidige og fremtidige offentlige rådighetsinnskrenkninger på arealer, i henhold til lov, forskrift eller enkeltvedtak – herunder reguleringsplan, påhviler erverver av arealet.

§ 9

HEFTELSE

Eiendommene skal overtas fri for både økonomiske og ikke-økonomiske heftelser.

§ 10

HJEMMELSOVERFØRING

Partene forplikter seg til å utstede skjøte så snart alle forpliktelser etter denne avtalen er oppfylt. Hjemmelsoverføring kan tidligst skje når partene har oppfylt sine forpliktelser i henhold til denne avtale.

§ 11

TILBYGG OG PARKERINGSPLASS

For å erstatte dagens fellesrom m/kjøkken, kontor, møterom, toaletter og areal til fot- og hårpleie, skal det bygges et tilbygg til dagens bygg i Havnegata 3. Tilbygget skal ha en grunnflate på ca 220 kvm og skal ha en 2. etasje med to leiligheter. Det skal også opparbeides nødvendig areal for parkeringsplass tilsvarende ca 120 kvm.

IFK erverver, av Sameie Havna Sentrumsboliger, deler av eiendommen gnr 314 bnr 318, totalt 340 kvm.

IFK skal være byggherre for utbyggingsprosjektene og skal dekke finanskostnader samt forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader (FDV-kostnader). Planlagt byggestart er våren 2020.

SSB skal disponere 1. etasje i tilbygget. Som tidligere, skal SSB bruke dette arealet til samfunnsmessige formål uten at IFK krever leieinntekt. Parkeringsplassen skal være disponibel for brukere av bygget uten at det kreves parkeringsavgift.

IFK skal eie og disponere de to leilighetene i 2. etasje.

Det vises til vedlegg 3 med kartutsnitt og vedlegg 4 med tegninger av bygget og parkeringsplassen.

§ 12

LEIEAVTALE

IFK skal leie og disponere de 12 leilighetene i dagens bygg i Havnegata 3, og leieinntektene fra beboerne skal tilfalle IFK. Leiesummen skal dekke kostnader med FDV, strøm og kommunale avgifter i henhold til vedlagt driftsavtale, vedlegg 5.

Leiesummen er beregnet med utgangspunkt i de siste kjente tallene, årsregnskap 2018, for FDV, strøm og kommunale avgifter. Leiesummen skal indeksreguleres årlig i henhold til Statistisk sentralbyrå sin byggekostnadsindeks med utgangspunkt i 31.12.2018. Driftsavtalen viser at leiesummen skal gjelde fra 01.01.2020. Ut fra årsregnskap 2018 og før indeksregulering, er leiesummen beregnet til følgende, per leilighet per måned:

FDV, strøm og kommunale avgifter:	kr 7 370,-
Total leiesum:	kr 7 370,-

§ 13

GODKJENNING AV DENNE AVTALE

Denne avtale er ikke bindende for partene før den er behandlet og godkjent av kommunestyret i Indre Fosen kommune, styret i SSB og Stiftelsestilsynet i Førde.

Denne avtale er utferdiget i to likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar.

Sted / dato:

Sted / dato:

Indre Fosen kommune

Stiftelsen Sjølyst Bosenter

Sign. selger(e)

Sign. kjøper(e)