

KJØPEKONTRAKT

Parsell av ubebygd fast eiendom

Selger:

Hordaland fylkeskommune
Org.nr. 938 626 367
Postboks 7900
5020 Bergen

Kjøper:

Andr Olsen AS
Org. nr. 914 927 668
Bjørnsons gate 29
5052 Bergen

1. Salgsobjekt

Salgsobjektet er del av gnr 162 bnr 1365 i Bergen kommune.

2. Areal, frist for å søke om fradeling

Arealet som skal selges (heretter kun omtalt som «arealet») utgjør ca. 645,9 m², se målsatte tegning over Andr. Olsenkvartalet med innmålt areal på bnr 1365, se **vedlegg 1**.

Kjøper gis fullmakt til å søke om fradeling samt rekvirere oppmålingsforretning for arealet. Arealets endelige størrelse og grenser fastsettes ved oppmålingsforretning. Selger plikter å medvirke til fradelingen i den grad det er nødvendig.

Søknad om fradeling må være sendt inn innen 6 måneder etter denne kjøpekontrakten er underskrevet av partene. Dersom søknad om fradeling ikke er sendt inn etter at Kjøper skriftlig er gitt en 2 måneders tilleggsfrist, kan selger heve kontrakten.

3. Midlertidig bruk av del av gnr 162 bnr 1365 - rigg

Kjøper kan fra og med 01.01.2019 benytte et tilleggsareal som måler 4 meter fra arealet de skal kjøpe sin sørlige grense, til riggareal. Tilgangen avklares gjennom riggplaner som tas opp i faste koordineringsmøter mellom Andr. Olsen AS og Bybanen Utbygging jfr. referat fra samarbeidsmøte 05.06, 2018. (vedlegg 2). Dersom begge parter har behov for tilgang til samme areal på samme tid går Bybanen Utbyggings behov foran Andr. Olsen AS. Bybanen Utbygging må varsle slikt behov med 14 dagers frist. Andr. Olsen svarer for kostnader som påføres Bybanen Utbygging dersom Bybanen Utbygging ikke får tilgang til arealet etter å ha varslet rettidig i henhold til fristen.

Bybanen må til enhver tid ha fri passasje med bil til en likeretter under rampen i sørvestre hjørne av bnr 1365. Kjøpers benyttelse av riggarealet må ikke komme i konflikt med denne passasjen. Det medfører at det sørøstlige hjørnet av riggarealet blir mindre enn 4 meter. Passasjen er tegnet inn på **vedlegg 3**.

4. Heftelser

Gnr 162 bnr 1365 er umatrikulert og ikke tinglyst.
Det kan således ikke innhentes grunnboksutskrift for eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for Selgers regning.

5. Ledninger i grunn, forurensning

Ved overdragelsen av arealet påser selger at Bybanen fjerner kjøreledningene, men øvrig teknisk utstyr inkludert skinner og master blir stående. Andr. Olsen AS'entreprenør gis adgang til å gjøre grunnundersøkelser på arealet så snart det er praktisk mulig.

6. Reguleringsmessig status

Kjøper vil selv søke om å få regulere arealet til eget formål i henhold til Planid 63800000, Årstad. gnr 162 bnr 551 mfl. Bjørnsons gate.

Enhver fremtidig reguleringsmessig utnyttelse av arealet er kjøpers risiko.

7. Omkostninger

Kjøper dekker alle omkostninger i forbindelse med kart- og delingsforretning, evt. kostnader etter pkt. 14, samt dokumentavgift og tinglysingsgebyr som påløper ved overskjøting.

8. Vederlag, anleggsbidrag

Kjøpesummen er kr 5.500.000,- for arealet.

Dersom arealet avviker med mer enn 10% fra det som er forutsatt i denne avtalens punkt 2, kan begge parter kreve justering av kjøpesummen med utgangspunkt i kvadratmeterprisen som er kr 8.515,-, se likevel punkt 9 om justering av vederlaget.

I tillegg vil Kjøper bidra til å ruste opp torg mellom arealet og bybanestoppet på Kronstad. Bidraget utgjør en sum på kr 4000 pr. kvm til granitt, møblering, vegetasjon og lys på inntil 6 meter ut fra ny grense, vist på vedlagt kart, se **vedlegg 4**. Det er en del av koordineringen mellom Andr. Olsen AS og Bybanen Utbygging å sikre et mest mulig sammenhengende og sømløst uteområde mellom Bybanens torg og lokalsenteret Andr. Olsen AS bygger ut. Det forutsettes derfor at det er tett samarbeid mellom partene om det areal Andr. Olsen bidrar til finansiering av og de uteområder Andr. Olsen AS bygger ut innen eget område.

9. Oppgjør

Oppgjør vil finne sted når oppmålingsforretningen er gjennomført, alternativt når arealet er tatt i bruk.

Dersom oppgjøret skjer senere enn ett år fra denne kontrakts inngåelse har Selger rett til å kreve vederlaget justert i samsvar med endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks eller annen indeks som erstatter denne. Reguleringen kan kreves for perioden fra denne kontrakts inngåelse og frem til påkravtidspunktet. Basisindeksen er indeks pr. mars 2017.

Vederlaget forfaller til betaling ved påkrav (faktura) fra Selger. I påkravsvarslet skal Kjøper gis en frist på minimum 14 dager fra varslet er sendt til å innbetale vederlaget til Hordaland fylkeskommune kontonummer 5201 06 74239.

Straks vederlaget er godskrevet kontonummeret plikter Selger uten ugrunnet opphold å overlevere skjøte på eiendommen til Kjøper. Kjøper forplikter seg til å sende skjøtet til tinglysing innen en uke etter at det er mottatt.

Partene er kjent med at arealet kan bli overført til Kjøper som arealoverføring. Partene vil da medvirke med nødvendige signaturer i forbindelse med at matrikkelforretning gjennomføres.

Kjøper kan tiltre arealet først når arealet er frigjort som bybanespor noe som planlegges utført i desember 2018, samt når kjøpesummen er betalt til Selgers konto, selv om matrikkelforretning og påfølgende arealoverføring ikke er gjennomført.

10. Forsinket oppgjør

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

Betalingsmislighold fra Kjøper utover en måned er å anse som vesentlig mislighold av denne kontrakt og gir grunnlag for heving av kjøpekontrakten.

11. Motregningsforbud

Kjøper har ikke adgang til å motregne krav mot vederlaget, verken krav etter denne kjøpekontrakt eller krav som har sitt opphav i andre forhold mellom partene.

12. Overtakelse

Overtakelsestidspunkt for arealet settes til samme dag Kjøper har gjort opp alle sine forpliktelser etter kjøpekontrakten. Overtakelse skjer under ingen omstendighet før riggperioden starter, jf. avtalens pkt. 3.

Kjøper svarer fra overtakelsestidspunktet for alle arealets utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Kjøper har fra samme tidspunkt overtatt all risiko for arealet, herunder ansvar for løssøre som måtte befinne seg på arealet på overtakelsestidspunktet samt ansvar for eventuelt påkrevd ras- og flomsikring.

13. Forholdet til avhendingsloven m.v.

Eiendommen selges «som den er», men på basis av de avklaringer som gis av avtalens pkt. 5 ovenfor.

Kjøper har selv besikket eiendommen og har hatt anledning til å foreta enhver mulig teknisk undersøkelse av eiendommen. Eiendommen og dens tilbehør overtas i den stand den befinner seg ved underskrift av kjøpekontrakten. Selger fjerner alt løssøre som containere mv., og fjerner kjøreledningene i tråd med pkt. 5 i avtalen.

Avhendingsloven § 3-9 fravikes slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte eller åpenbare mangler ved eiendommen, verken som følge av at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3-7), eller at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl. § 3-9, siste punktum).

Avhl. § 4-19, 2. ledd fravikes også slik at den endelige reklamasjonsfrist settes til 1 år etter overtakelsestidspunktet, jf. pkt. 12.

14. Konesjon/egenerklæring om konsesjonsfrihet

Det påhviler Kjøper å utrede om ervervet er konsesjonspliktig eller om det er tilstrekkelig med egenerklæring om konsesjonsfrihet, og å sende inn søknad.

15. Forbehold

Fra Kjøpers side er denne kontrakt inngått med det forbehold at planmyndigheten godtar at det tillates bygg på minst 3 etasjer på parsellen.

Fra Selgers side er denne kjøpekontrakt inngått med forbehold om politisk godkjenning. Selger tar videre forbehold om finansiering og gjennomføring av Bybanens byggetrinn 4. Selger tar dessuten forbehold om godkjenning fra planmyndigheten. Selger tar forbehold om at utstyret som befinner seg på arealet kan plasseres annetstedshen. I tillegg til de nevnte forbehold gjelder at dersom nabomessige forhold ikke avklares i forbindelse med nabovarsling av delingssaken, eller arealet ikke tillates fradelt, faller denne kjøpekontrakt bort uten ytterligere forpliktelser for Selger.

16. Spesielle bestemmelser

Bybanen får rett til å sette opp mast og antenne på tak og disponere et teknisk rom med føringsveier fra bakke til tak på den høyeste delen av taket til Andr. Olsenkvartalet etter tett bygg, senest 1. januar 2021, jfr. vedlagte planskisse som angir plasseringsområde og prinsipp. (Vedlegg 6). Antatt mastehøyde er maksimalt 4 meter hvorav ca. 1 meter antenne stikker over takmønnet. Videre må det stilles til rådighet et teknisk rom på 2x3 m for tekniske skap i tilknytning til antenneanlegget. Bybanen må ha tilgang til skap og antenne døgnet rundt, samt har tilgang til føringsveier til bakkenivå og tak, samt at det er mulig å koble seg til strøm og at arealet til de tekniske skap er temperert.

Det skal betales ett årlig KPI-justert vederlag på kr 45 000,- + mva. for leie av plass skap og antenne. Rettighetshaver står for alle kostnadene forbundet med etablering av teknisk utstyr og drift av anlegget. Det skal inngås en egen leieavtale mellom partene som regulerer leieforholdet med overnevnte forutsetninger som legges til grunn for en slik avtale.

17. Tvisteløsning

Partene er enige om at eventuelle tvister skal søkes løst ved forhandlinger partene imellom. Dersom enighet ikke oppnås skal tvister mellom partene i tilknytning denne kjøpekontrakt avgjøres for de ordinære domstoler ved eiendommens verneing.

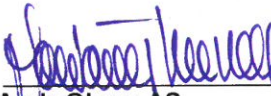
oOo

Denne avtalen er utarbeidet i to likelydende eksemplar med vedlegg, hvorav partene beholder ett hver.

Bergen, den.....

Bergen, den 16. august 2018

Hordaland Fylkeskommune
Selger

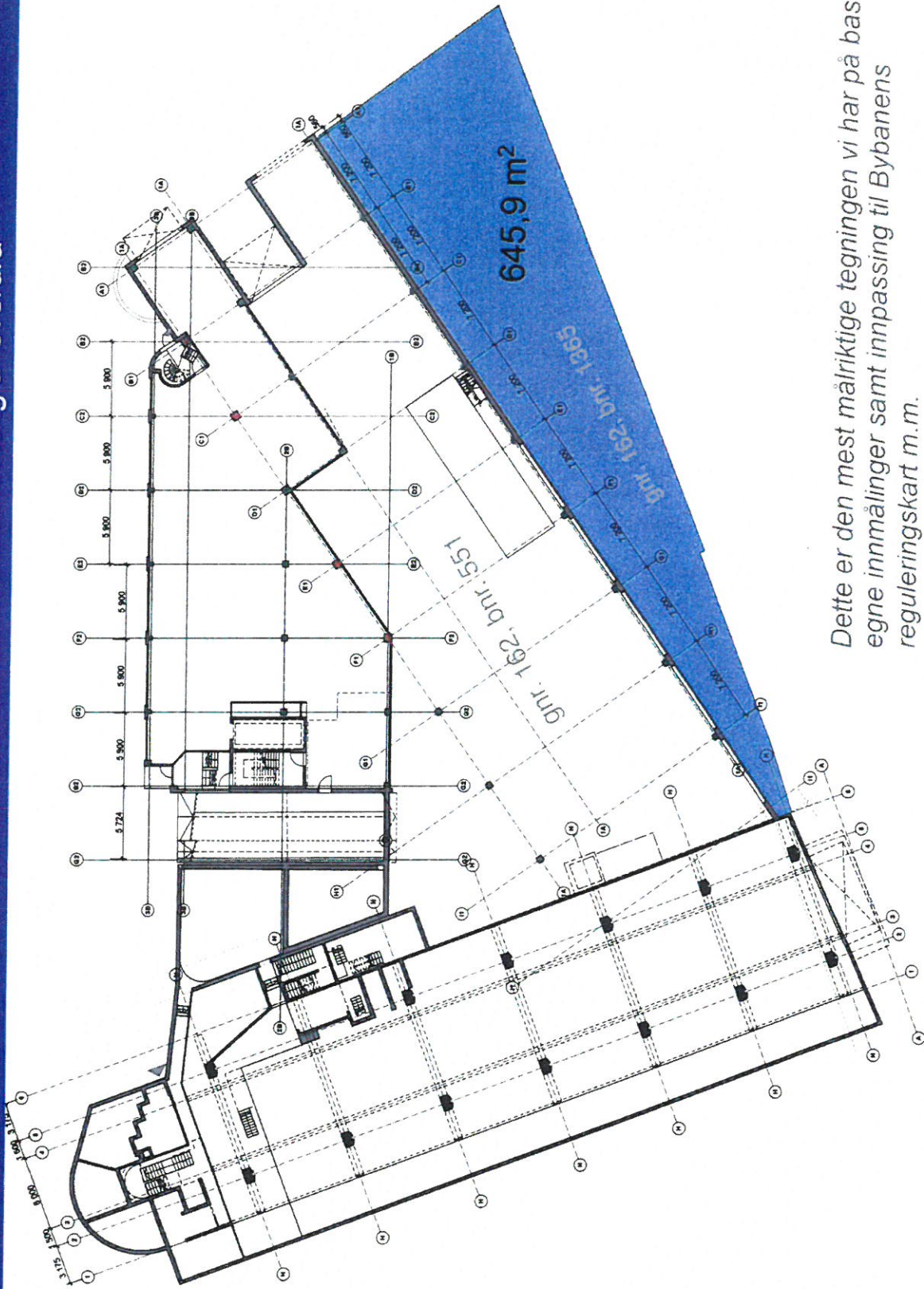


Andr Olsen AS
Kjøper

Vedlegg:

- Vedlegg 1. Målsatt tegning med det innmålte arealet som skal overdras.
- Vedlegg 2. Referat fra samarbeidsmøte 05.06, 2018.
- Vedlegg 3. Passasje i riggperioden til Kjøper.
- Vedlegg 4. Kart over del av torg som skal opprustes for Kjøpers regning.

Andr. Olsenkvartalet med dagens byggeliv
m. antydnet sone for areal som er vurdert mulig å overdra



Dette er den mest målriktige tegningen vi har på basis av egne innmålinger samt innpassing til Bybanens reguleringskart m.m.

Handwritten signature or initials in blue ink.

Møtereferat

Koordineringsmøte Bybanen Utbygging– Andreas Olsen

Dato og tid: 05.06.18
 Sted: Bybanen Utbygging
 Referent: Bjarte Helleseeth

Møtenr.: 2

Tilstede	Kopi	Navn	Tittel og firma/organisasjon	e-post	Initialer
		Mona Løvås	BU Prosjektleder	Mona.Lovas@hfk.no	
Delvis		Ole W. Mortensen	BU Sjef anskaffelser og totalentrepriser	Ole.Wilhelm.Mortensen@hfk.no	
		Marit Haugland Berge	BU Prosjekteringsleder	Marit.Haugland.Berge@hfk.no	
X		Bjarte Helleseeth	BU Kontraksbyggeleder D12	Bjarte.helleseeth@hfk.no	
X		Geir Helleseeth	BU Kontrolling. D12	Geir.Helleseeth@hfk.no	
X		Erlend Moberg	BU Grunnerverv	Erlend.Moberg@hfk.no	
X		Steinar Floen	LAB	sf@lab.no	
X		Linn Skjold	Cubus	linn@arkcubus.no	
X		Ola Siverts	Cubus	ola@arkcubus.no	
X		Tale Bjørnerheim	Cubus	thale@arkcubus.no	
X		Ove Takvam	AO Byggherreombud	ot@otc.as	
X		Christian Horn	AO	christian.horn@screencancer.com	

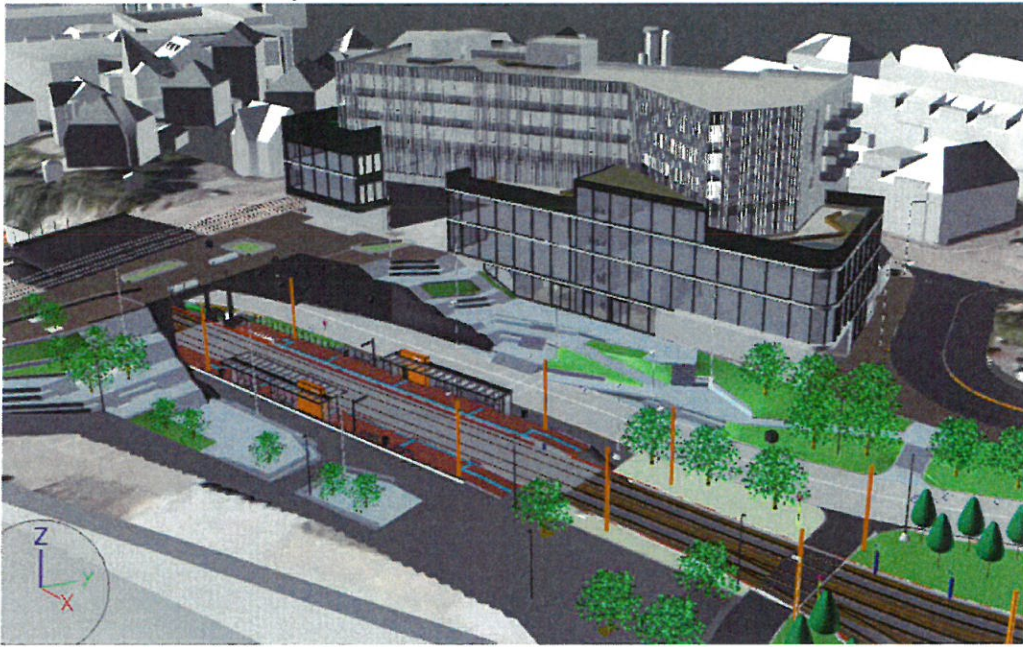
Fordeling: Sendes på mail iht. liste over.

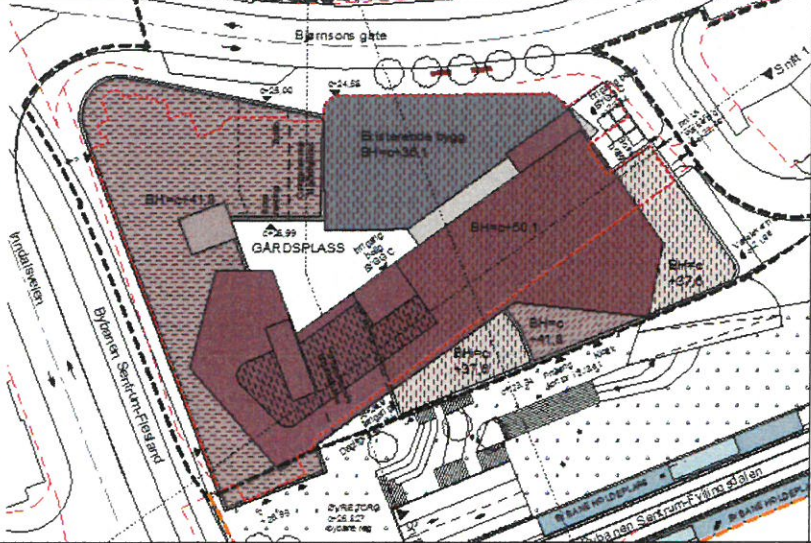
webforum: Dokument/ D01_Projektering Sentrum - Fyllingsdalen/ 10_Koordineringsdata/ Andreas Olsen

<https://secure.webforum.com/bybanen/doc/?dfRefID=10168>

Saksnr:	Sak:	Ansvar:	Frist:
1.0	Godkjenning av forrige møtereferat. Ingen kommentarer. Tekst fra tidligere referat. Ny tekst i dette referat.		
2.0	Fremdrift, informasjon fra begge parter.		
2.1	Fremdrift Andreas Olsen (AO) AO plan skal til 2. gangs behandling og det forventes vedtatt plan til høsten (september) 2018 Planlagt 4 mnd. for riving av eksist. bygg og 70 dg. med grunnarbeid. AO ønsker å ferdigstille samtidig med BU sine utearealer. AO vegg i kjeller (mot BU område) må være ferdig jan. 2020 Status 05.06.18: AO plan sendt til 2. gangs behandling. Nytt bygg har p.t. avtale på utleie av 98% av arealene. Det er politisk positiv vilje for prosjektet. Når avtale med BU er på plass er det dermed svært liten sannsynlighet for at prosjektet ikke blir realisert. AO presenterte prosjektet sitt i møtet, se vedlagte pdf.	Info	
2.2	Fremdrift Bybanen (BU) BU planlagt start med tunneldrift på D12 entrepriser i mars 2019 Arbeid med holdeplass området i aug 2019 – aug 2020	Info	

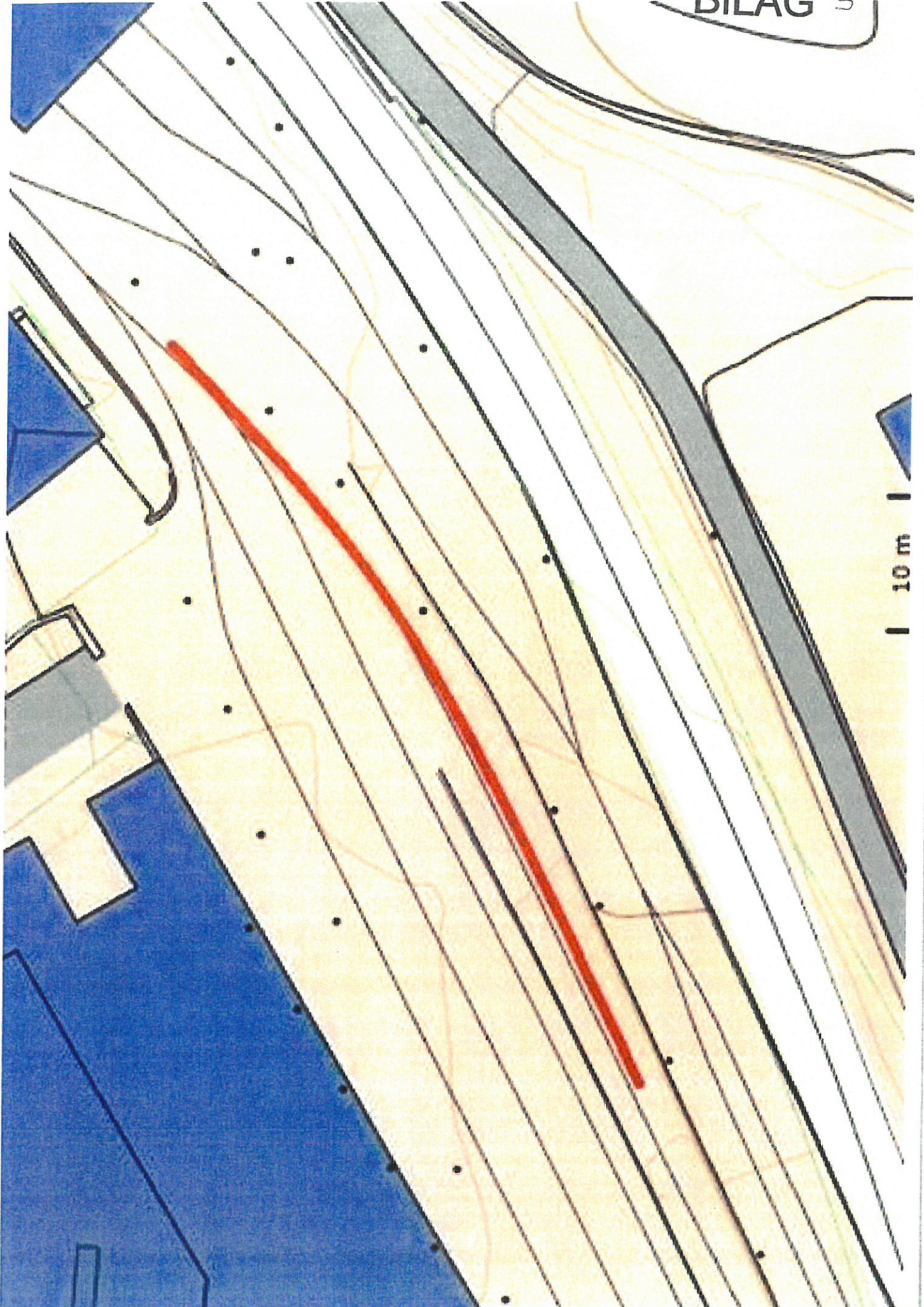


3.0	Prosjektering.		
3.1	3d modell. AO bes sende modell inkl. utvendige VA ledninger til BU/Sweco Status 05.06.18: modell med utvendige VA ledninger ikke mottatt. VA plan er p.t. ikke godkjent.	Cubus	
3.2	<p>Utsnitt fra BU 3d modell pr. 22.06.18</p> 		
3.3	Høyder. Cubus har finpusset på utvendige høyder for å samstemme disse med Bybanen sine høyder. Det er en høydedifferanse mellom nytt og gammelt koordinatsystem på 93mm, men Cubus ser på mulige løsninger. Status 05.06.18: Cubus har justert sine høyder iht. 2000 system.	Cubus	Avklart
3.4	Veg. Vegen til Bjørnsons gate vil bli brukt av BU for massetransport og er viktig at holdes åpen.	Info	
3.5	Riving av eksist. AO bygg Se bilde under, kun grå del av eksist. bygg skal beholdes.		

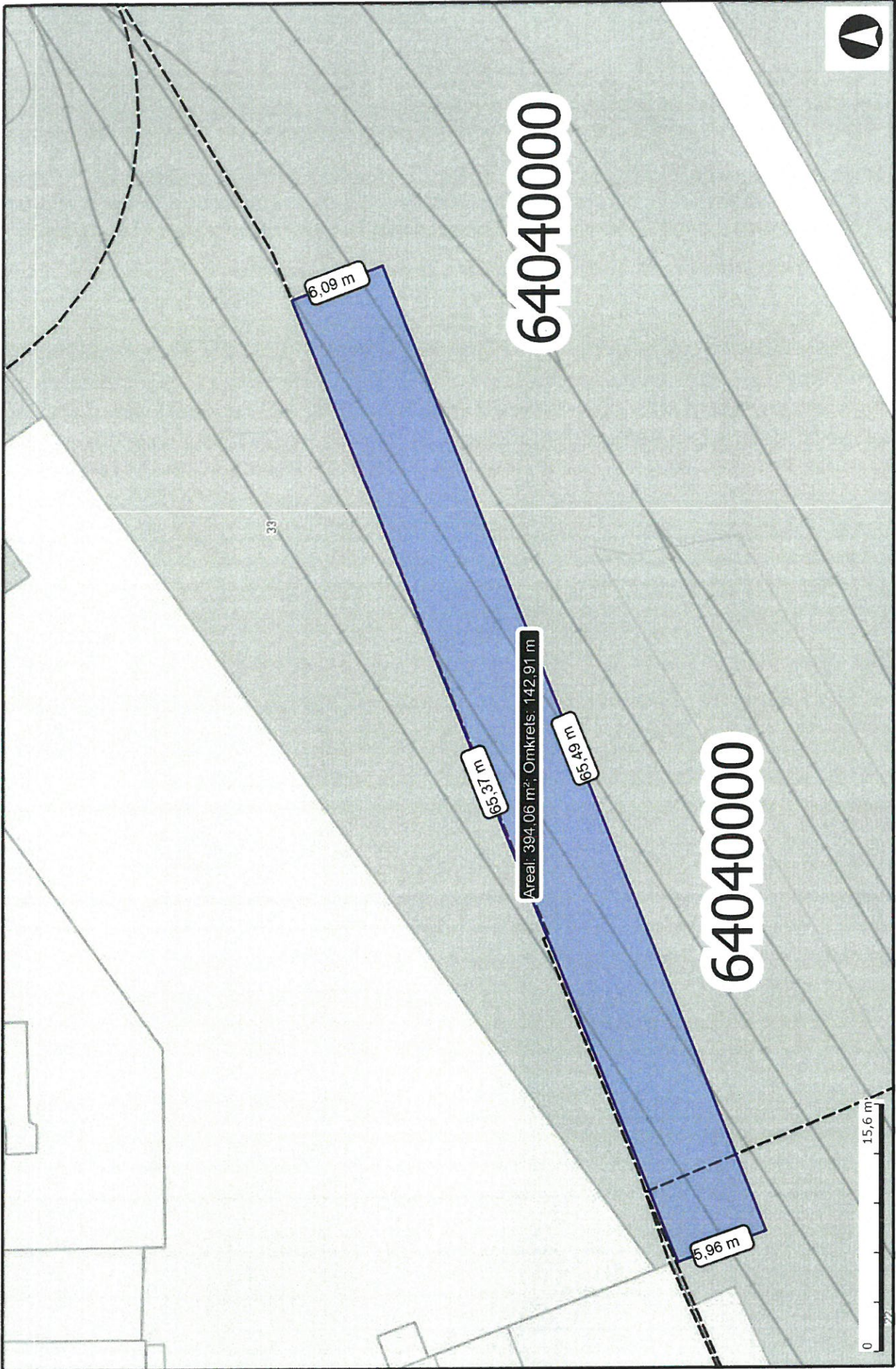
			
<p>3.6</p>	<p>Tetra mast Tetra mast planlegges plassert på tak trapp-/heishus nytt AO bygg. Topp trapp-/heishus ca. kote +53 ved en slik plassering kan sannsynligvis høyden på masten reduseres. BU må angi høyde på mast. Må masten tas inn i reguleringsplanen? Det er teknisk utfordrende å ha stor avstand mellom antenne og teknisk rom, teknisk rom ønskes derfor plassert på tak AO bygg (ved trapp-/heishus). Teknisk rom må ha plass til to store skap og ha føringsvei inn for fiber og strøm samt føringsvei ut til antenne. Føringsvei for fiber må kobles til BU kum (ved eksist. bybanetrase) i Inndalsveien. Fundament for mast kan være frittliggende. Når kan mast plasseres på taket? AO er bekymret for strålingsfare for utearelene og ønsker data vedr. dette. Statens strålevern har gjort forskning på strålingsfare, BU har p.t. ikke mer info. <i>Etterskrift: BU vil sende mer info vedr. mast og strålingsfare i uke 26. BU undersøker om Tetra mast kan beholdes på eksist. plassering (ved Gamle Kronstad stasjon) inntil den kan flyttes til topp tak nytt AO bygg, eller om masten må midlertidig flyttes til tak på AO bygg som ikke skal rives.</i></p>	<p>BU AO Info AO info AO BU BU</p>	
<p>3.7</p>	<p>Grunnundersøkelser AO spør om det finnes data fra grunnundersøkelser i trekanttomten utført i BT1 av Bybanen i Bergen. BU sjekker</p>	<p>BU (Geir)</p>	
<p>4.0</p>	<p>Avtale. Det er laget et utkast til formell avtale mellom partene, men det er noen merknader til utkastet. Status 05.06.18: AO kommer med revidert forslag til avtale. <i>Etterskrift 22.06.18: Revidert forslag til avtale er mottatt og vil bli besvart i uke 26.</i></p>	<p>BU/AO</p>	
<p>4.1</p>	<p>Riggområde AO ønsker å fjerne tidsbegrensningen 1/12-18 – 1/6-19 for tilleggsarealet som skal brukes til riggareal (4m fra arealet AO skal kjøpe i sin sørlige grense). Denne tidsbegrensningen kan fjernes, men</p>	<p>Info</p>	



	da må det tas inn i avtalen at BU har forrang på det aktuelle området. Dvs. AO/LAB må fjerne seg fra området når BU krever dette for å utføre sine arbeider i aktuelt område.		
5.0	Eventuelt.		
6.0	Neste møte. Bjarte kaller inn til møteserie frem til jul 2018, møte hver 2. mnd. Neste møte 13. august 2018		



MT



Handwritten signature or initials in blue ink.