
AVTALE MELLOM
ROBERT RUUD HOLDING AS,
ROBERT RUUD BYGG AS,
BA-EIENDOM AS
Og
GRIMSTAD KOMMUNE
OM
REALISERING AV PROSJEKTET «PAKKHUSET»

1. BAKGRUNN OG INTENSJONER

Robert Ruud Holding AS ved Robert Ruud og BA-Eiendom AS ved Sverre Engebretsen har tatt initiativ overfor Grimstad kommune for å muliggjøre oppføring av et nærings-/servicebygg etter dagens byggemetoder, men arkitektonisk inspirert av det historiske bygget «Pakkhuset» (**Pakkhuset**). Bygget planlegges oppført i tilknytning til den rehabiliterte Dampskipsbrygga i Grimstad, på en for kommunen økonomisk fordelaktig måte.

Med bakgrunn i dette initiativet, og for å avklare rammene for videre prosess, har partene kommet til enighet om denne avtale (**Avtalen**).

I det følgende benevnes Grimstad kommunen som «**Kommunen**».

Ved realisering av avtalen vil Robert Ruud Holding AS og BA-Eiendom AS sammen stifte et selskap med planlagt navn «**Grimstad Pakkhus AS**».

2. TOMT

For realisering av prosjektet vil Kommunen stille til rådighet nødvendig tomt (**Tomta**) ved, eller på, Dampskipsbrygga (gbr 200/506+707) i Grimstad. Tomta skal utskilles som festetomt med festetid minimum 50 år, og med Grimstad Pakkhus AS som fester. Kommunen vil utarbeid forslag til festekontrakt og besørge fradeling/matrikulering.

Festeavgiften være kr 1 pr år de første 10 årene. Deretter skal avgiften reguleres som ved forlengelse i henhold til tomtefesteloven § 15, 4. ledd flg.

3. BYGGERI

Grimstad Pakkhus AS skal, for egen regning, prosjektere, omsøke og få bygget Pakkhuset på Tomta.

Bygget planlegges å utgjøre ca 75 kvm BRA pr etasje i 2 etasjer.

Byggets første etasje skal innredes ferdig til bruk som servicebygg for gjestehavna, det vil si med «havnekontor» samt toalett-, dusj-, og vaskefasiliteter, etter kommunens ønsker.

Byggets andre etasje skal isoleres og plates, men for øvrig være uinnredet, men forberedt for elektro, vann og avløp.

Grimstad Pakkhus AS vil engasjere Robert Ruud Bygg AS til å oppføre bygget. Robert Ruud Bygg AS vil påta seg oppdraget til selvkost, basert på «åpen bok», men med nødvendig påslag på materialer på 5 % for å ta høyde for reklamasjonsansvar.

Byggekostnadene estimeres til mellom kr 2 millioner og kr 4 millioner eks. mva. Ved beregningen av husleien som Kommunen skal betale, tar Grimstad Pakkhus AS risikoen for at byggekostnadene overstiger kr 4 millioner eks. mva, jf pkt. 4.

4. LEIEFORHOLD

Kommunen skal leie Pakkhuset fra Grimstad Pakkhus AS i 10 år, som et «barehouse» leieforhold. Det betyr at Kommunen som leietaker skal dekke alle driftskostnader knyttet til bygget.

Leien skal utgjøre 5 % p.a. eks. mva. av Grimstad Pakkhus AS sine netto byggekostnader eks. mva., basert på åpen bok, og begrenset oppad til kr 200 000 eks. mva. pr år (5 % av kr 4 millioner).

Hvis det ikke oppnås momsrefusjon, skal momsbeløpet tillegges grunnlaget for leieberegningen.

Som «netto byggekostnader» skal forstås faktiske byggekostnader, herunder byggesaksgebyrer og andre kommunale avgifter knyttet til prosjektet, med fradrag for eventuelle sponsorinntekter eller annen støtte som partene klarer å skaffe til prosjektet.

Som leietaker har Kommunen rett til å innrede og benytte byggets andre etasje etter eget ønske. Dersom ikke noe annet avtales på forhånd, skal imidlertid alt fastmontert innredning og utstyr bli stående etter avsluttet leieforhold.

5. KJØPSOPSJON

Kommunen skal ha rett, men ikke plikt, til å kjøpe aksjene i Grimstad Pakkhus AS basert på en eiendomsverdi som tilsvarer netto byggekostnader som beskrevet i pkt. 4, begrenset oppad til kr 4 millioner eks. mva, justert for endring i konsumprisindeks (KPI) fra byggets ferdigstillelse og frem til betaling for aksjene skjer. Merverdiavgift som eventuelt må tas som en endelig kostnad hos Grimstad Pakkhus AS, inngår ved beregning av eiendomsverdien.

Det skal gjøres tillegg for andre eiendeler og fradrag for annen gjeld i selskapet på ordinær måte. Det skal ikke tas hensyn til eventuell forskjell mellom skattemessig verdi av bygget og eiendomsverdien.

Opsjonen kan benyttes på ethvert tidspunkt etter oppstart av leieforholdet som beskrevet i pkt. 4. Erklæring om bruk av kjøpsopsjonen må gis skriftlig senest 1 år før utløp av leieperioden. Dersom slik erklæring ikke er gitt innen fristen, bortfaller opsjonen.

Overtakelse av aksjene og oppgjør skal skje snarest mulig etter at erklæring om bruk av opsjonen er avgitt.

6. AVVIKLING

Dersom Kommunen ikke benytter sin kjøpsopsjon som beskrevet i pkt. 5, skal bygget tilbakeleveres til Grimstad Pakkhus AS ved leieforholdets utløp.

Ved festetidens utløp skal i så fall både fester og bortfester ha rett til å kreve at Kommunen som bortfester tar over bygget på vilkår som beskrevet i tomtefestelova § 40 og 41.

7. FREMDRIFT

Etter partenes godkjenning av, og signatur på, Avtalen, skal Robert Ruud Holding AS og BA-Eiendom AS snarest mulig stifte selskapet Grimstad Pakkhus AS.

Grimstad Pakkhus skal igangsette arbeidet med prosjektering og omsøking av Pakkhuset, og deretter sørge for oppføring. Arbeidet skal skje i samarbeid med Kommunen som leietaker og ansvarlig for byggesak.

Grimstad Pakkhus AS skal utarbeide forslag til leiekontrakt basert på Forum for Næringsmeglere sin «*Standard leieavtale for næringsbygg (nytt/rehabilitert) Barehouse-variant, 3. utgave 06/25*».

Kontrakten skal inngås så snart forslaget foreligger i tråd med prinsippene i Avtalen.

Kommunen skal igangsette arbeidet med matrikulering av festetomt, og utarbeide forslag til festekontrakt. Kontrakten skal inngås så snart forslaget foreligger i tråd med prinsippene i Avtalen.

Alle involverte parter skal arbeide for å begrense netto byggekostnader i størst mulig grad, blant annet ved å forsøke å skaffe sponsorer og annen støtte til prosjektet.

Partene skal ha som felles målsetting at Pakkhuset skal stå klart for bruk innen 1. juni 2027.

8. SIGNATUR

Avtalen signeres i 3 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt. Alternativ kan avtalen signeres digitalt.

Dato: _____ For Grimstad kommune:

Etter fullmakt

Dato: _____ For Robert Ruud Holding AS:

Robert Ruud

Dato: _____ For Robert Ruud Bygg AS:

Robert Ruud

Dato: _____ For BA-Eiendom AS:

Sverre Engebretsen