

Utbyggingsavtale.

Mellom Stordalen Tomteselskap AS og samarbeidpartnarar, heretter kalt utbygger, og Masfjorden kommune, er det inngått følgjande utbyggingsavtale for Haugsvær Panorama, parsell av gnr 47 bnr. 5 Reguleringsplan planid 1266-20130001.

1. Generelt

1.1 Partar

Utbyggjar:

Stordalen Tomteselskap AS
Haugsværliå 1
5983 Haugsvær
Organisasjonsnr. 992377518

Kommune

Masfjorden kommune
Austfjordvegen 2724
5981 Masfjordnes
Organisasjonsnr. 945 627 913

1.2 Formål

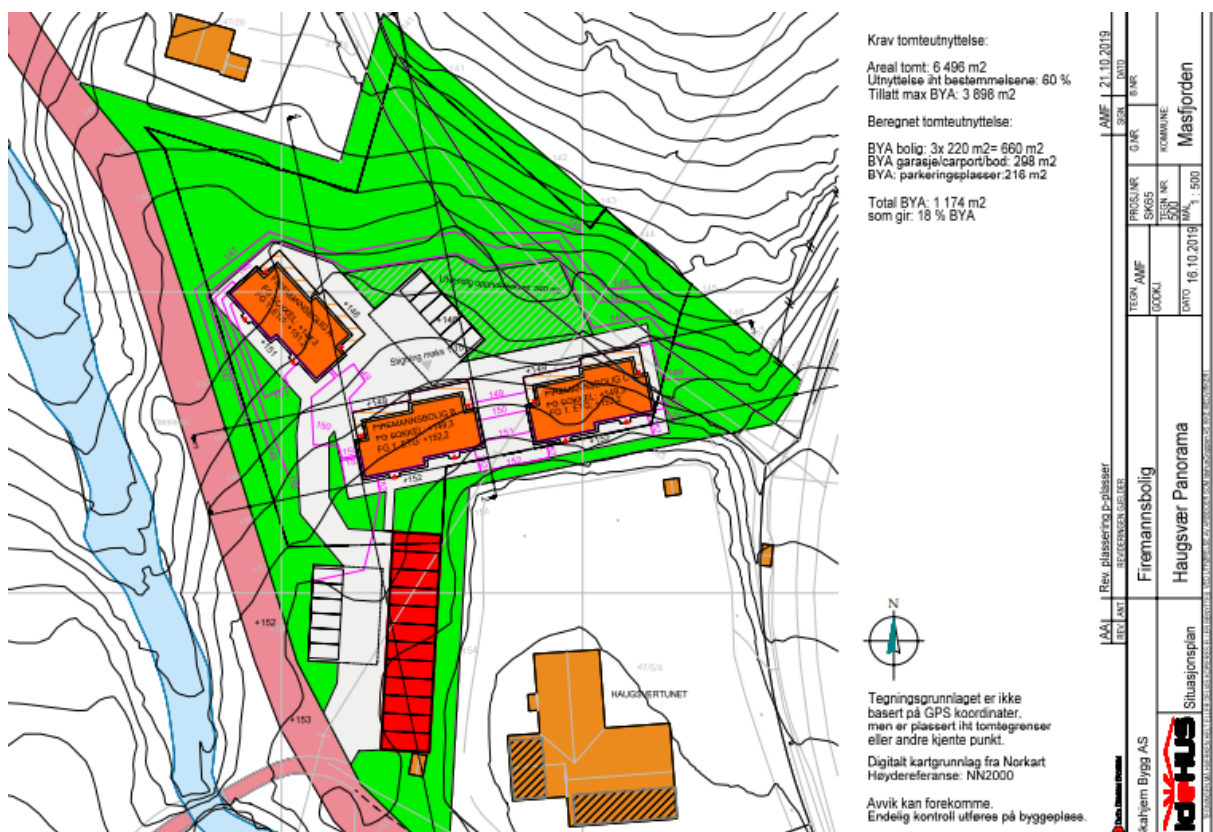
Utbyggingsavtalen skal sikra at utbygginga av området i privat regi, føregår i samsvar med reguleringsplanen, og skal sikra at aktuelle innbyggjarar som bur eller ønskjer å koma til Masfjorden kommune får tilgang til rimelege bustader.

Utbyggingsavtalen skal sikra utbyggjar tryggleik ved felles forståing av rammer for tiltaket mellom partane, og skal sikra gjennomføring med minst mogeleg uavklarte tilhøve.

Vidare skal avtalen sikra at utbygginga av tekniske anlegg får ei forsvarleg utforming/kapasitet, og med ein kvalitet som er akseptabel og i samsvar med norsk standard (normen).

1.3 Utbyggingsområdet/ geografisk avgränsning

Avtalen omfatter følgende område: Del av området vist på plankart merka reg. plan ID – planid 1266-20130001., sjå illustrasjon av utbygginga som denne avtalen gjeld.



Grunnprinsipp:

Utbyggjar dekker alle kostnader til opparbeiding av kommunal infrastruktur som veg, vatn, avlaup – samt leikeplass og fellesareal. Når anlegga for veg, vatn og avlaup (minireinseanlegg) er ferdigstilt, skal utbyggjar overføre alle desse anlegga til kommunen som seinare skal eiga, drifta og vedlikehalda desse. Unntak er eventuell leikeplass, fellesareal og interne vegar med felles parkeringsplass som ein føreset vert drifta av bustadfeltet sine eigarar. Kommunen sin betaling for infrastrukturen som omtalt under punkt 3.2. er å sjå på som den heile og fulle betalinga for denne infrastrukturen.

Det vert utarbeidd eigen avtale (vedlegg 1) om overdraging av justeringsplikt/-rett ved overdraging av anlegg for veg, avlaupsreinseanlegg og vatn i feltet.

Kvalitet og kvantitet på tekniske anlegg skal vere i samsvar med norsk standard og utført i samsvar med reguleringsplanen.

Før tiltak i terrenget kan starta opp skal det liggja føre teknisk plan som er godkjent av kommunen (igangsettingsløyve).

Kommunen kan krevje tilknytingsavgift for vatn så snart kommunen har overteke dei felles vatn- og avlaupsleidningane i feltet. Årsavgift for vatn og avlaup vert krevd inn på vanleg måte.

2. Utbyggjar sitt ansvar (teknisk infrastruktur)

2.1 Omfanget av utbygginga

Utbyggjar skal vera tilretteleggjar og utbyggjar av heile planområdet i form av erverv, oppgjer, planlegging, samt veggrunn innanfor planområdet. Det skal utarbeidast ein komplett teknisk løysing for planområdet for veg, vatn, avlaup med minireinseanlegg og straum, etc. Teknisk plan skal og dokumentera handsaming av overflatevatn. Kvalitet og kapasitet på anlegga skal skildrast og dokumenterast.

Utbyggjar er ansvarleg for utbygging av tomtefeltet med infrastruktur som veg, parkeringsareal, vatn, reinseanlegg, straum, fiber, etc. Utbyggjar forpliktar seg til å planleggje og ferdigstilla området for bustadbygging klar for sal.

2.2 Grunnerverv og rettar

Gjennom avtalen forpliktar utbyggjar seg til å forhandla om ein friviljug avtaleløysing om erverv av naudsynt grunn, rettar frå andre grunneigarar og rettighetshavarar innanfor planområdet som vert berørt av utbyggjar si utbygging. Dette gjeld og retten til å ha liggjande reinseanlegg og drikkevassanlegg med leidningar m.v.. Denne plikta gjeld der det er naudsynt for å gjennomføra utbygginga slik reguleringsplanen og denne avtalen legg opp til.

2.3 Val av entreprenør

Utbyggjar står fritt til å velje entreprenør. Søknad om tiltak, med ansvarsrettar, vert handsama etter reglane i plan- og bygningslova.

2.4 Vass- og avlaupsanlegg

Utbyggjar skal stå for prosjektering og bygging av vass og avlaupsanlegg fram til kvar einskilde bustad, og ha alle kostnader med dette.

Teknisk plan skal sendast teknisk drift for godkjenning samstundes med at det vert søkt om løyve etter plan- og bygningslova. Alle felles anlegga inne i planområdet skal driftast av kommunen. Kommunen skal overta serviceavtalen knytt til minireinseanlegget i samband med ferdigstillinga. Denne avtalen skal leggjast med når kommunen skal godkjenna den tekniske planen.

2.5 Refusjon og tilknytingsgebyr for vatn

Ved tilknytning til offentlig drikkevatn vil kommunen krevje inn offentlege tilknytingsgebyr i samsvar med kommunale satsar. Utbyggjar pliktar å orientere tomtekjøparane om dette skriftleg. Bustadane vil få krav om årsavgift avlaup og årsavgift vatn.

2.6 Orientering til tomtekjøparane

Utbyggjar pliktar å orientere tomtekjøparane i feltet skriftleg at det kommunale tilskotet, jf. punkt 3.2. medfører at det ikkje vert betalt ut kommunalt etablerartilskot til den einskilde husbyggjar/ bustadkjøpar i feltet.

2.7 Fordelingsanlegg straum

Utbyggjar er ansvarleg for at dette er på plass. Innanfor bustadområdet skal kraftforsyninga leggjast i jordkabel.

2.8 Justeringsavtale

Utbyggjar skal skrive under avtale om justeringsplikt-/rett med kommunen, jf. punkt 3.5, så snart arbeidet er utført og revisor har stadfesta kostnadane.

2.9 Plikt til å betale attende tilskot ved manglande framdrift

Utbyggjar pliktar å betale tilbake eingangstilskotet etter skriftleg krav frå kommunen og innan 3 veker etter at dette er motteke, dersom arbeidet stoppar opp, og dersom den første firemannsbustaden ikkje har fått ferdigattest innan 1.7.2025.

3. Kommunen sitt ansvar (teknisk infrastruktur)

3.1 Kommunen sine rettigheter og plikter

Kommunen skal drifta og vedlikehalda den felles infrastrukturen kommunen skriftleg har overteke etter ferdigstilling. Unntak er fellesareal, parkering og eventuelt leikeplass som bustadfeltet har ansvaret for. Kommunen kan krevje inn gebyr/ avgifter på alle bustader som er vorte påkopla drikkevatn.

3.2 Kommunal medfinansiering

Kommunen gjev eit tilskot på krone 2.000.000,- (2 million kroner) til utbygginga av infrastrukturen.

Starttilskotet, krone 1.000.000,- blir utbetalt når naudsynte løyver er på plass, og entreprenør startar opp arbeidet med infrastruktur.

Slutttilskotet (krone 1.000.000,-) skal utbetalast innan tre veker etter skriftleg krav frå utbyggjar med dokumentasjon som viser at utbyggjar har etablert naudsynt infrastruktur (tilkomstveg, vatn og reinseanlegg) og kome i gang med oppføring av grunnmuren på den første firemannsbustaden.

3.3 Kommunal rett til tilbakebetaling innan 1.7.2025.

Kommunen kan krevje eingangstilskotet betalt tilbake etter skriftleg krav og innan 3 veker dersom arbeidet stoppar opp, og dersom den første firemannsbustaden ikkje har fått ferdigattest innan den 1.7.2025. Om marknads situasjonen er slik at ikkje tilstrekkeleg mange kjøparar finst, kan partane forhandle om utsetting av tilbakebetaling.

3.4 Kommunale kostnader knytt til overdraginga

Kommunen tek på seg kostnadane med oppmåling og tinglysing m.v. knytt til overtakinga av anlegga (areal for veg, vatn og minireinseanlegg).

3.5 Kommunal justeringsplikt

Kommunen overtek justeringsplikt og – rett knytt til MVA refusjon og kompensasjon. Det vert lagt til grunn revisorstadfesta MVA oversikt som grunnlag for eigen avtale om denne overdraginga så snart arbeidet er utført (sjå vedlegg 1). Kommunen tar kostnaden med revisorstadfesting.

4. Diverse

4.1 Kommunal deltaking i byggemøte for sikring og kontroll

Kommunen v/ TML skal verta kalla inn til byggemøte vedkomande bygging av kommunaltekniske anlegg mm.

4.2 Private og kommunale anlegg

Utbygger har informasjonsplikt ovanfor huseigar på kva som skil private, og kommunale VVA - anlegg.

4.3 Overtaking/overtakingsforretning

Anlegg og innretningar som skal driftast av kommunen, skal overførast kostnadsfritt. Tekniske anlegg skal vera i samsvar med godkjenningar og vera kvalitetssikra. Det skal liggja føra naudsynt dokumentasjon på garantiar for utførte anleggsarbeid. Det skal førast overtakingsprotokoll før anlegga vert overteke til drift og vedlikehald.

4.4 Varigheit

Avtalen fell vekk om utbygginga ikkje startar opp innan 2 år etter signering av avtalen.

4.5 Tinglysing

Avtalen vert utferda i 3 – tre eksemplar, der kvar av partane beheld kvart sitt, og eitt er for tinglysningssmyndigheita dersom utbyggjar ynskjer tinglysing.

4.6 Tvistar

Eventuelle tvistar som måtte oppstå i samband med denne avtalen, og som ikkje har vorte løyst gjennom minnelege forhandlingar, skal kunna bringast inn for vanlege domstolar. Eigedomen sitt verneting, Bergen tingrett, vert avtalt som verneting.

4.7 Trer i kraft

Denne avtalen trer i kraft når den er underskriven av begge partar og godkjent i kommunestyret.

Dato Stad

For Masfjorden kommune

Dato Stad

For Stordalen Tomteselskap AS
Organisasjonsnr. 992377518

Karstein Totland
Ordførar

Bjørnar Vik

Vedlegg:

Utkast til avtale om overføring av justeringsplikt/-rett ved overdraging av anlegg for veg, vatn, avlaup innanfor reguleringsplan for Haugsværdalen og Haugsvær Panorama sitt område.

Utkast til avtale om overføring av justeringsplikt/ - rett ved overdraging av anlegg for veg, vatn, avlaup innanfor reguleringsplan for Haugsværdalen og området Haugsvær Panorama

Mellom:

Utbyggjar:

Stordalen Tomteselskap AS
Haugsværlia 1
5983 Haugsvær
Organisasjonsnr. 992377518
(nedanfor nemnd seljar)

og

Kommune

Masfjorden kommune
Austfjordvegen 2724
5981 Masfjordnes
Organisasjonsnr. 945 627 913
(nedanfor nemnd kjøpar)

er det i dag inngått følgjande avtale om overføring av justeringsplikt og justeringsrett.

1. Bakgrunn:

Seljar og kjøpar har/.....2021, inngått avtale om overføring av veg, vatn og avlaupsanlegg innanfor reguleringsplan for bygging av Haugsvær Panorama på parsell av gnr. 47 bnr. 5 på Haugsvær. Kjøpar skal bruka veg, vatn og avlauspanlegga innanfor bustadfeltet i si kommunale drift, ved å yte tenester til innbyggjarane i dette bustadfeltet. Partane er i den samanheng samde om at seljar sin justeringsrett og – plikt for inngåande meirverdiavgift på krone,- tilknytt veg, vatn og avlauspanlegga innanfor bustadfeltet vert overført til kjøpar for krone,-. Det vert vist til overføringsoppstilling punkt 3.

2. Byggjetiltak som vert omfatta av avtalen

Tilkomstveg, vatn- og minireinseanlegg innanfor reguleringsplan for Haugsværdalen og Haugsvær Panorama sitt utbyggingsområde, og som vart fullført av seljar, og som ikkje har oppnådd frådrag for inngåande meirverdiavgift på innkjøpet.

3. Oppstilling i samband med overføring av justeringsplikt og justeringsrett

Eigne revisorstadfesta oversikt spesifisert pr byggjetiltak ligg som vedlegg til denne avtalen. Oversikten er splitta då noko av tiltaka gjev mva kompensasjon og andre gjev mva refusjon.

Oversikt knytt til vatn og avlaup som gjev mva refusjon

Byggjetiltak nr	Innkjøps eller fullføringstidspunkt	Innkjøpskostnad utan mva	Total mva	Frådragsført mva ved innkjøp	Frådrags rett ved innkjøp %	Seljars frådragsrett ved overføring gjeve i %	Kjøpars frådragsrett ved overføring gjeve i %	Resterande justeringsrett for seljar	Beløp for den justeringsplikt som vert overført
1 Døme	01.07.2025	1.000.000	250.000	0 (null krone)	0 %	0%	100 %	250.000	250.000

Oversikt knytt til veg som gjev meirverdiavgiftskompensasjon

Byggjetiltak nr	Innkjøps eller fullføringstidspunkt	Innkjøpskostnad utan mva	Total mva	Frådragsført mva ved innkjøp	Frådrags rett ved innkjøp %	Seljars frådragsrett ved overføring gjeve i %	Kjøpars frådragsrett ved overføring gjeve i %	Resterande justeringsrett for seljar	Beløp for den justeringsplikt som vert overført
1 Døme	01.07.2025	400.000	100.000	0 (null krone)	0 %	0%	100 %	100.000	100.000

4. Ansvar

Seljar har ansvar for at dokumentasjon og registrering rundt byggjetiltaka i anlegget skjer i tråd med føringane i :

- Meirverdiforskrifta kap 9. Det vert særleg vist til § 9-3-5 og § 9-3-3.
- Lov av 12. desember 2003 nr 108 om kompensasjon av meirverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv.
- Forskrift om kompensasjon av meirverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv.

Kjøpar har ansvaret for å klårleggje at det eksisterer justeringsrett og – plikt, og har risikoen for den eventualiteten at det ikkje er nokon justeringsrett og – plikt.

Dersom opplysningar som er oppgjeve i avtalen vert endra etter at avtalen er inngått, pliktar seljar å rette dette ovanfor kjøpar, dersom opplysningane kan påverke kjøpar sin justeringsrett. Kjøpar kan krevje erstatning frå seljar for eventuelle tap som oppstår på kjøpar si hand grunna seljar sine rettingar av opplysningar i avtalen.

Dersom kjøpar etter overtaking av justeringsrett pliktar å endra sine tidlegare og/eller framtidige avgiftsoppgjer med staten i disfavør som følgje av seljar sine uriktige, magelfulle eller manglande opplysningar i avtalen, skal seljar fullt ut erstatte meirverdiavgiftsbeløpet samt eventuelle renter og tilleggsavgift, samt kjøpar sine kostnader knytt til retting.

Eventuelle krav frå kjøpar ovanfor seljar forfell til betaling ved påkrav.

5. Oppgjør

Kjøpar betalar til seljar all meirverdiavgift som kjøpar har krav på å få refundert og/eller kompensert frå Skatteetaten. Meirverdiavgifta vert betalt til seljar i ein eingang innan 14 dagar etter at kjøpar har overteke anlegget. Grunnlaget for utbetalinga er revisorstadfesta oversyn over betalt meirverdiavgift på anlegget i prosjektet.

6. Oppbevaringsplikt

Avtalen skal oppbevarast av begge partar i 10 år etter siste år i justeringsperioden. Seljar pliktar å oppbevare rekneskapsdokumenter som dannar grunnlaget for avtalen i 10 år etter siste år i justeringsavtalen.

7. Signering

Avtalen er i dag underteikna i 2 – to – likelydande eksemplarer, der partane får kvar sitt.

Dato Stad

For Masfjorden kommune

Dato Stad

For Stordalen Tomteselskap AS

Karstein Totland
Ordførar

Bjørnar Vik