

Utbyggingsavtale.

Mellom Heide I AS heretter kalt utbygger, og Masfjorden kommune, er det inngått følgjande utbyggingsavtale for hytte- og bustadfeltet innanfor reguleringsplanen for Risnes tomteområde ved Drageidevegen.

1. Generelt

1.1 Partar

Utbyggjar:

Heide I AS
Loftesnes 2
6856 Sogndal
Organisasjonsnr. 950 358 114

Kommune

Masfjorden kommune
Austfjordvegen 2724
5981 Masfjordnes
Organisasjonsnr. 945 627 913

1.2 Formål

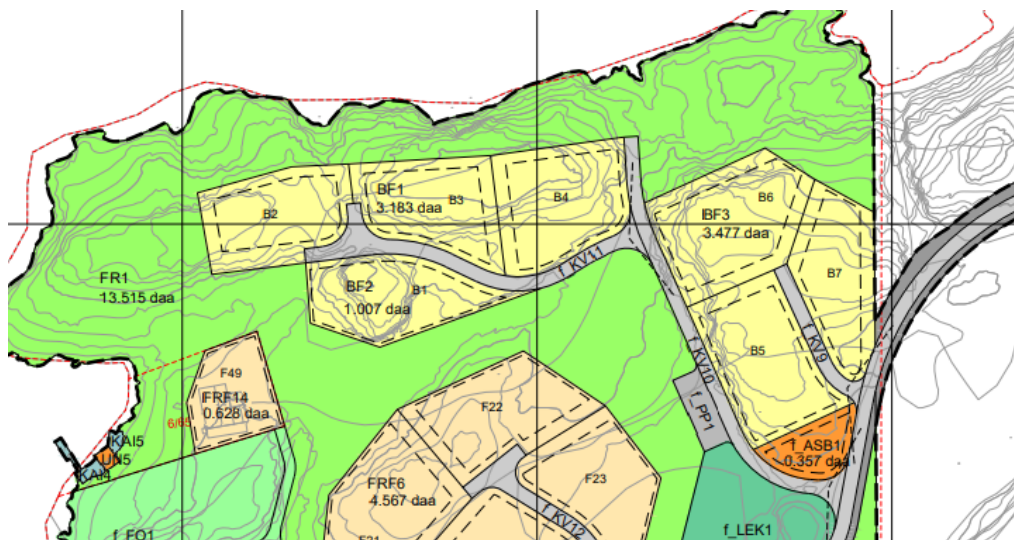
Utbyggingsavtalen skal sikra at utbygginga av området i privat regi, føregår i samsvar med reguleringsplanen, og skal sikra at aktuelle husbyggjarar i Masfjorden kommune får tilgang til rimelege tomter.

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 avgrensing

Avtalen omfattar følgjande reguleringsplan for Risnes tomteområde ved Drageidevegen: plan ID – 1266 20120004, sjå sentral del av plankart under. Planen vart godkjent i kommunestyret den 22.02.2018.



Grunnprinsipp:

Utbyggjar dekker alle kostnader til opparbeiding av kommunal infrastruktur som fortau oFTA1/ o VI1, , utbetring/ bygging av veg f KV2 fram til LEK 2, samt vegane f KV9, f KV10 og f KV11 , og hovudstamma med drikkevatn, hovudstamma for avlaup med tilhøyrande slamavskiljarar og leidningar ut i sjø – samt leikeplass f-LEK 1 og fellesareala ASB1 og f-PP1. Når desse anlegga for veg, fortau, og vatn, avlaup er ferdigstilt skal utbyggjar overføre alle desse anlegga til kommunen – som seinare skal eiga, drifta og vedlikehalda desse. Unnatak er leikeplassen (LEK 1) som ein føreset vert drifta av bustadfeltet sine eigarar. Kommunen sin betaling for tomtene 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, vatn, avlaup 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 (igangsettingsløyve) kan starta opp skal det liggja føre teknisk plan som er godkjent av kommunen .

Utarbeiding av teknisk plan.

Det skal utarbeidast ei komplett teknisk løysing for planområdet - som dokumenterer praktisk gjennomføring av alle anlegg: veg, fellesparkering, leikeplassar, vatn, slukkevatn og tilkomst for redningsetatar, avlaup, veglys, straum, nettkabel, og stikkrenner. Kvalitet og kapasitet på dei ulike anlegga skal beskrivast og dokumenterast i planen. Teknisk plan skal godkjennast skriftleg av kommunen før tiltak startar opp.

Kommunen vil krevje tilknytingsavgift for vatn så snart kommunen har overteke dei felles vatn- og avlaupsleidningane i feltet. Årsavgifter for vatn og avlaup vert krev inn på vanleg måte. Tilknytingsavgift for avlaup vert ikkje krevd sidan utbyggjar sjølv byggjer ut dette.

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 slamavskiljar og leidning til sjø, 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, vatn, kloakk, straum, 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 kommunen å ha liggjande, drifta og vedlikehalda hovudleidningar, kummar, slamavskiljarar, utsleppsleidningar i feltet og ut i sjø. 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 frå planlagde kommunale kummar og fram til kvar einskild tomt, 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 hovudvass- og hovudavlaupsanlegga inne i planområdet skal driftast av kommunen. Stikkleidningar til tomtene frå kommunale kummar skal vera private.

2.5 Refusjon og tilknytingsgebyr for vatn

Ved tilknytning til offentleg drikkevatn vil kommunen krevje inn offentlege tilknytingsgebyr i samsvar med kommunale satsar. Utbyggjar pliktar å orientere tomtekjøparane om dette skriftleg. Tomtekjøparane vil ikkje få krav om tilknytingsavgift til avlaup.

2.6 Fordelingsanlegg straum og fiber

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

2.7 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.

2.8 Sal av bustadtomter med tilhøyrande areal knytt til BF1, BF2 og BF3

Utbyggjar pliktar å selja dei sju bustadtomtene inkludert tilhøyrande areal til infrastruktur, leik m.v. i desse tre felte til ein pris av krone 3.150.000,- Kjøpet vert gjennomført så snart det er gjeve ferdigattest for infrastrukturen knytt til desse tomtene, jf pliktar definert ovanfor, og det er gjennomført overtakingsforretning i samsvar med punkt 4.3.

Overføringa skjer ved at kommunen kjøper ein heil teig med alle dei sju tomtene inkludert vegareal f KV9, f KV10 og f KV 11), og felles parkeringsareal f-PP1 og teknisk areal f ASB1), samt felles leikeplass (LEK 1).

Utbyggjar pliktar å sende inn søknad om delingsløyve innan 14 dagar etter at overtakingsprotokoll knytt til infrastruktur er gjennomført.

Tomtene skal vera utbyggingsklare innan 1.10.2023. Dersom denne fristen ikkje vert overhalden kan kommunen skriftleg seia opp denne delen av avtalen slik den er definert i punkt 3.2 første ledd nedunder.

Tomteområdet slik det er definert ovanfor skal overførast heftefritt med eige bruksnummer.

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 leikeplassen (LEK 1) som bustadfelte (BF1, BF2 og BF3) har ansvaret for. Kommunen kan krevje inn gebyr/ avgifter på alle eigedomane som er vorte påkopla.

3.2 Kommuntalt kjøp av 7 bustadtomter i felt BF1, BF2 og BF3

Kommunen pliktar å kjøpa dei sju bustadtomtene i desse tre felta til ein pris av krone 3.150.000,- (450.000 kroner per tomt). Kjøpet vert gjennomført så snart det er gjeve ferdigattest for infrastrukturen knytt til desse tomtene og det er gjennomført overtakingsforretning i samsvar med punkt 4.3.

Kommunen tek på seg naudsynte offentlege kostnader knytt til kjøpet, som delingsgebyr, oppmålingsgebyr, tinglysing av skøytet, dokumentavgift med vidare.

Kommunen overtek tilkomstveg f-KV2 og hovudleidningane for vatn og avlaup inkludert hovudkummar og slamavskiljarar med leidningar ut i sjø vederlagsfritt.

3.3 Kommunal rett til heving av kjøpsplikt

Kommunen kan skriftleg oppheve kjøpsplikta av dei sju tomtene dersom arbeidet stoppar opp og bustadtomteområdet ikkje er ferdigstilt (inkludert rekkjefølgjekrav) innan 1.10.2023.

3.4 Kommunale kostnader knytt til overdraginga

Kommunen tek på seg dei offentlege kostnadane med tinglysing, eventuell oppmåling m.v. knytt til overtakinga av anlegga (areal for tilkomstveg, fortau, vatn og avlaupsanlegg).

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 ferdig utført (sjå vedlegg 1).

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

Utbyggar har informasjonsplikt ovanfor tomtekjøparane 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. Det skal vere ferdigattest på tekniske anlegg før overtaking. Delovertaking kan avtalast i teknisk plan.

4.4 Varigheit

Heile avtalen fell vekk om utbygginga ikkje startar opp innan 1 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 tinglysningsmyndigheita 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. Eigedomens sikk vernet, Bergen tingrett, vert avtalt som vernet.

4.7 Trer i kraft

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

Dato Stad

For Masfjorden kommune

Karstein Totland
Ordførar

Dato Stad

For Heide I AS

Dag Loftesnes

Vedlegg:

Utkast til avtale om overføring av justeringsplikt/-rett ved overdraging av anlegg for veg, vatn, avlaup innanfor reguleringsplan for Risnes tomteområde ved Drageidevegen

Utkast til avtale om overføring av justeringsplikt/ - rett ved overdraging av anlegg for veg, vatn, avlaup innanfor reguleringsplan for Risnes tomteområde ved Drageidevegen

Mellom:

Utbyggjar:

Heide I AS
Loftesnes 2
6856 Sogndal
Organisasjonsnr. 950 358 114
(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/.....2022, inngått avtale om overføring av veg, vatn og avlaupsanlegg innanfor reguleringsplan for Risnes tomteområde ved Drageidevegen. Kjøpar skal bruka veg, vatn og avlaupsanlegga innanfor bustadfeltet i si kommunale drift, ved å yte tenester til tomteeigarane 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. Byggetiltak som vert omfatta av avtalen

Utbetring av veg (fortau oFTA1/ o VI1, , utbetring av veg f KV2 fram til LEK 2, samt bygging av vegane f KV9, f KV10 og f KV11 , og hovudstamma med drikkevatn, hovudstamma for avlaup med tilhøyrande slamavskiljarar og leidningar ut i sjø – samt leikeplass f-LEK 1og fellesareala ASB1 og f-PP1. Alle tiltak ligg innanfor reguleringsplan for Risnes tomteområde ved Drageidevegen planid 1266-20120004, og som vart fullført av seljar, 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	31.12.2022	600.000	150.000	0 (null krone)	0 %	0%	100 %	150.000	150.000

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	31.12.2022	2.000.000	500.000	0 (null krone)	0 %	0%	100 %	500.000	500.000

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 følge 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. Oppgjer

Utbyggingsavtale av 23.11.2021 mellom Masfjorden kommune og Heide I AS

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 rekneskapsdokument 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

Karstein Totland
Ordførar

Dato Stad

For Heide I AS

Dag Loftesnes