



Vaksdal kommune

TILLEGGSINNKALLING

FORMANNSKAP/PLAN- OG ØKONOMIUTVALET

Møtedato: 04.02.2019
Møtested: Heradshuset, Dale
Møtetid: 12:00 - 16:00

Eventuelle forfall / melding om møtande varamedlem må meldast på [Møteportalen](#) eller til Sølvi Legård epost solvi.legard@vaksdal.kommune.no

Orientering i starten av møtet:

Tema: Utbygging av bosnett utanfor Bergen sentrum v/BIR

SAKSLISTE

SAKSNR	TITTEL
11/2019	TETTANESET - AVTALE OM KJØP AV TOMT FOR UTBYGGING

28. januar 2019

Eirik Haga
Ordfører



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
11/2019	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	04.02.2019
	Kommunestyret	PS	

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Åse Elin Myking	FA - L12	14/103

TETTANESET - AVTALE OM KJØP AV TOMT FOR UTBYGGING

Vedlegg:

Avtale om kjøp av tomt Tettaneset

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vaksdal kommune godkjenner vedlagt avtale med Arkoeiendom AS om kjøp av tomt innafor reguleringsplan Stanghelle Vest, Tettaneset.

Saksopplysningar:

Kort om saka

Vaksdal kommune har lagt byggefelt på Tettaneset, Stanghelle Vest, ut for sal. Reguleringsplan for området var vedtatt av kommunen i 2017. Kommunen har løyvd midlar til veg og VA for området. Etter at området har vore lagt ut for sal ein god stund er det no inngått avtale med Arkoeiendom AS og Vaksdal kommune om kjøp av tomt for utbygging av byggetrinn 1. Rådmannen rår til at Vaksdal kommunen inngår avtalen slik den ligg føre.

Heimel:

Plan- og bygningslova med tilhøyrande føresegner
Reguleringsplan for Tettaneset/Stanghelle Vest – PlanID2015002 – vedtatt KOM 15/17- 6.3.17
Økonomiplanar 2017-2022
Andre vedtak: Formannskapet som styringsgruppe skal jamleg ta stilling til risikoen i prosjektet.
Referatsak om framdrift er lagt fram månadleg til formannskapet.

Bakgrunn for saka

I 2010 vart det utarbeida reguleringsplan for Tettaneset/Stanghelle Vest, med endringar og omregulering vedtatt i Sak 15/17. Formålet med planen er å etablere eit attraktivt utbyggingsområde som vil bidra til å auke folketalet i kommunen. Bustadområdet er del av *stasjonsbyen Stanghelle* og er i samsvar med kommuneplanen, regionale og nasjonale planer om tettstadutvikling, berekraft og miljø.

Kommunen har engasjert WSP Norge AS som prosjektleiar. Det er lagt til grunn utbygging i fire

byggjetrinn. Prosjektet vart lagt ut for sal i feb/mars 2018. Etter ein lengre prosess der det har vore lite interesse i marknaden, har kommunen no vore i forhandlingar med ein aktuell utbyggjar. Forhandlingane har vore i godt klima, dei har vore reelle og det er vurdert realisme kring utbygging av byggjetrinn 1.

Det er framforhandla avtale for byggetrinn 1 , sjå vedlagte kartutsnitt.

Innhald i framforhandla avtale med Arkoeiendom AS:

Kjøper sin rettar og pliktar:

Kjøper får eiendomsrett til arealet når vederlaget er betalt. I tillegg skal kjøpar betale seljar sine omkostningar. Samla vederlag for eigedommen inkludert omkostningar er **kr. 2 685 850,-**. Vederlaget skal vere betalt før kjøpar søker om igangsettingsløyve for første byggetrinn i BKS_1. Ved begge partar sin signering av denne avtalen, får kjøper rett til å fjerne vegetasjon på tomten, utstikking, oppsetting av skilt og til å søkje om rammeløyve og andre naudsynte offentlege løyver, samt å leggje prosjekterte bustader ut for sal.

Selgar sine rettar og pliktar

Selgar skal fatte vedtak på søknad om rammeløyve innan ein månad frå komplett søknad er mottatt. Selgar skal opparbeide veg 1 og veg 3, inkludert tilkomstrampe mellom friluftsområde GF1, SPP_1/SGG2, se kartutsnitt C101 som vedlegg 3 til avtalen. Vegen skal opparbeidast i samsvar med planføresegna pkt. 3.1.

Fristar og framdrift:

Sidan betaling av vederlag og overføring av eiendomsrett skal skje i tilknyttnad til søknad om igangsettingsløyve, er det avtalt følgjande frister for framdrift i kjøper sitt prosjekt;

1. Prosjekterte bustader skal vere lagt ut for sal **eller** det skal vere sendt inn søknad om rammeløyve seinast 6 månader frå inngåing av avtalen.
2. Vederlaget skal vere betalt seinast 1 år og 6 månader frå begge parter sin signering av avtalen
3. Søknad om igangsettingsløyve skal vere sendt inn seinast 1 månad etter at vederlaget er betalt
4. Byggetrinn for minimum halvparten av prosjekterte bustader skal vere starta innan 3 månader etter at igangsettingsløyve er gitt

Når går partane eventuelt kvart til sitt

Ved brot på fristane i pkt. 1) og 2) kan begge parter seie opp avtalen.

Ved oversitting av fristane i pkt. 3) og 4) kan selgar seie opp avtalen ved å krevje at kjøpar tilbakefører eigendomsretten til Vaksdal kommune. 97 % av vederlaget skal då betalast tilbake til kjøper, utan renter eller indeksregulering.

Ved bortfall eller oppseiing av avtale har selgar ikkje erstatningsansvar for kjøper sine kostnader eller kjøper sitt ansvar knytt til inngåtte avtaler.

Risikovurdering

Det er gjort risikovurderingar av klimamessige og planmessige forhold i samband med reguleringsplan, kommuneplan/arealplan. Utbyggingsområde ligg sentralt på Stanghelle med kort avstand til sentrumsfunksjonar, barnehage/skule og togstasjon/buss. Bustadområde har god arealutnytting og det ligg til rette for energieffektive løysingar. Gjennom planlegging og

tilrettelegging av bustadområde på Tettaneset bidrar kommunen til berekraftmålet for klima (FN's bærekraftmål om at temperaturen ikkje skal stige meir enn 2 grader, helst 1,5 grader), jf. vedtak i kommunestyret.

Risikovurdering av økonomiske forhold: Kommunen har hatt store investeringar i planlegging og tilrettelegging av området, jf økonomiplaner og årsbudsjett. Kommunen tar vidare ein stor del av kostnadane til infrastruktur gjennom klargjering til byggetrinn 1. I framforhandla avtale er det risiko knytt til om tomtar/bustader vert selt innan rimelig tid. Samla vil det vera størst risiko for kommunen om bustadområde ikkje vert utbygd og realisert.

Vurdering:

Det er gledeleg at prosessen har kome så langt at avtale om utbygging av byggjetrinn 1 ligg føre. Kommunen tar ein stor del av kostnadene til infrastruktur og det er såleis ikkje tale om å inngå ein utbyggingsavtale etter plan- og bygningslova kapittel 18. Gjennom realisering av byggjetrinn 1 kan det føre til større positivitet og interesse for utbyggingsområdet. Samstundes kan framdrift i prosjektet ny veg/bane Arna – Stanghelle bidra til auka positivitet og interesse i marknaden for dei andre byggjetrinna.

Arkoeiendom AS/Arkoconsult AS er vurdert som ein seriøs og god utbyggjar med god soliditet og erfaring frå tilsvarende utbyggingsprosjekt m.a på Osterøy og Voss. Dei kjenner den aktuelle marknaden og har lokalkunnskap.

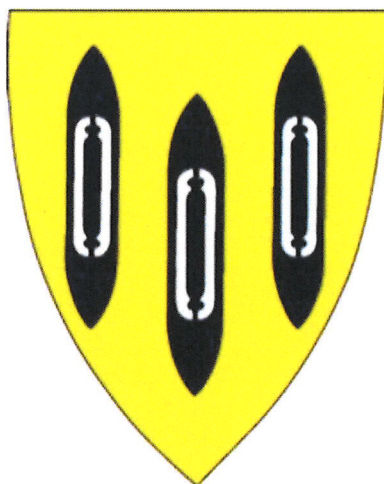
Risikofaktorane ved avtalen er først og fremst at det ikkje vert noko sal. Då ligg det risiko for skade på vegetasjonen på området, at kommunen berer kostnader med veg og store inngrep ved bygging av veg utan at det vert realisert noko sal. Fristane for gjennomføring tek rimeleg omsyn til desse risikofaktorane.

Kjøper viser aktivitet og handling gjennom to fristar; lagt ut for sal eller eventuelt søknad om rammeløyve. Ved at det går eit vurderingspunkt ved lgangsettingsløyve er begge partar sikra at pliktar er vurdert i høve realismen i prosjektet.

Rådmannen rår etter dette til at avtalen blir inngått slik den ligg føre

Dato: 24.1.2019

Saksnummer: 14/103



**AVTALE MELLOM VAKSDAL KOMMUNE OG
ARKOEIENDOM AS OM KJØP AV TOMT INNENFOR
REGULERINGSPLAN STANGHELLE VEST, TETTANESET**

1. Parter

Vaksdal kommune, org.nr 961 821 967, heretter kalt **selger**

v/Rådmannen

Konsul Jepsensgate 16

5722 Dalekvam

og

Arkoeiendom AS, org. nr. 913 437 888, heretter kalt **kjøper**

v/daglig leder

Postboks 103, HTB-bygget

5291 Valestrandsfossen

2. Salgsobjekt

Avtalen gjelder et areal på ca. 2,7 daa på gnr. 20, bnr.308 i Vaksdal kommune, heretter kalt **eiendommen**.

Eiendommen inngår i områderegulering Stanghelle Vest, Tettaneset, Arealplan-ID 1251_2015002, vedtatt av Vaksdal kommunestyre den 6.3.2017, sak 15/2017, og er benevnt som BKS_1 med formål konsentrert småhusbebyggelse. Regulert adkomst til eiendommen er fra veg 1 og veg 3.

Eiendommen er vist på kart som **vedlegg 1**.

3. Vederlag og betalingstidspunkt

3.1. Kjøpesum

Avtalt kjøpesum for eiendommen er kr. 2 600 000,--.

3.2. Omkostninger

I tillegg til og samtidig med betaling av kjøpesummen skal kjøper betale følgende av selgers omkostninger ved gjennomføring av avtalen;

Omkostninger	Beløp
Kommunale gebyrer ved søknad om fradeling	kr. 3 800,-
Kommunale gebyrer ved oppmåling og matrikkelføring	kr. 29 000,-
Dokumentavgift	kr. 52 000,-
Tinglysningsgebyr for fradeling og skjøte	kr. 1 050,-
Sum omkostninger	kr. 85 850,-

3.3. Samlet vederlag – betalingstidspunkt - oppgjør

Samlet vederlag for eiendommen inkludert omkostninger er **kr. 2 685 850,-**

Vederlaget skal være betalt før kjøper søker om igangsettingstillatelse for første byggetrinn i BKS_1.

Etter initiativ fra kjøper sender Vaksdal kommune faktura med nødvendige betalingsopplysninger og med umiddelbart forfall.

Når beløpet er mottatt, skal selger sende skjøte til tinglysning, og deretter oversende matrikkelbrev og returnert tinglyst skjøte til kjøper, jf. pkt. 7.4.

4. Frister for framdrift i kjøpers prosjekt

Siden betaling av vederlag og overføring av eiendomsrett skal skje i tilknytning til søknad om IG, er det avtalt følgende frister for framdrift i kjøpers prosjekt;

1. Prosjekterte boliger skal være lagt ut for salg **eller** det skal være sendt inn søknad om rammetillatelse senest 6 måneder fra avtalens inngåelse
2. Vederlaget skal være betalt senest 1 år og 6 måneder fra begge parter signering av denne avtalen
3. Søknad om IG skal være sendt inn senest 1 måned etter at vederlaget er betalt
4. Byggetrinn for minimum halvparten av prosjekterte boliger skal være startet innen 6 måneder etter at IG er gitt

Ved oversittelse av fristene i pkt. 1) og 2) kan begge parter si opp foreliggende avtale.

Ved oversittelse av fristene i pkt. 3) og 4) kan selger si opp foreliggende avtale ved å kreve at kjøper tilbakefører eiendomsretten til Vaksdal kommune. 97 % av vederlaget skal da betales tilbake til kjøper, uten renter eller indeksregulering.

Ved bortfall eller oppsigelse av foreliggende avtale har selger ikke erstatningsansvar for kjøpers kostnader eller kjøpers ansvar knyttet til inngåtte avtaler.

5. Overføring av eiendomsrett – tilgang til arealene

Kjøper får eiendomsrett til arealet når vederlaget er betalt.

Ved begge parters signering av denne avtalen, får kjøper rett til å fjerne vegetasjon på tomten, utstikking, oppsetting av skilt og til å søke om rammetillatelse og andre nødvendige offentlige tillatelser, samt å legge prosjekterte boliger ut for salg.

6. Eiendommens tilstand

Eiendommen selges i samsvar med opplysninger i salgsprospekt som **vedlegg 2**.

For øvrig selges eiendommen «som den er», jf. avhendingslova § 3-9, og kjøper har ved dette risiko for eiendommens tilstand.

Kjøper er gitt anledning til befaring av eiendommen, og har hatt anledning til å foreta enhver mulig teknisk undersøkelse av arealene.

7. Selgers plikter

7.1. Frist for behandling av søknad om rammetillatelse

Selger skal fatte vedtak på søknad om rammetillatelse innen 1 måned fra komplett søknad er mottatt.

Ved oversittelse av denne fristen skal kjøpers frister i pkt. 4. forlenges tilsvarende, dersom det har betydning for framdriften.

7.2. Opparbeide veg 1

Selger skal opparbeide veg 1 og veg 3, inkludert fortau, renovasjonsteknisk henteplass, VA, tilkomstrampe mellom friluftsområde GF1, SPP_1/SGG2, se kartutsnitt C101 som **vedlegg 3**.

Vegen skal opparbeides i samsvar med planbestemmelsen pkt. 3.1.

Strøm og fiber/internett legges inn i området av BKK.

7.3. Frister

Veien skal kunne brukes som anleggsvei senest 4 måneder fra IG er sendt inn. Etter 9 måneder skal veien være tilstrekkelig opparbeidet til at kjøper kan få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til boligene på eiendommen.

Selger vil i sin avtale med entreprenør fastsette tilsvarende frister for framdrift, med dagmulkt for entreprenør dersom fristene ikke overholdes. Dagmulkt som belastes selgers entreprenør skal tilfalle kjøper.

7.4. Søknad om etablering av ny grunneiendom

Eiendommen er ikke fradelt. Etter at avtalen er godkjent av Vaksdal kommunestyre, søker selger om fradeling av eiendommen etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav m, jf. § 26-1, med samtidig rekvisisjon av oppmålingsforretning etter matrikkelloven § 6.

Når vederlaget er betalt sender selger skjøte for tinglysning, og oversender returnert tinglyst skjøte og matrikelbrev til kjøper.

8. Gjensidig orientering vedrørende framdrift

Av hensyn til selgers avtale med entreprenør for opparbeiding av veg 1, plikter kjøper å orientere selger dersom der skjer endringer eller tas beslutninger slik at frister som oppgitt i pkt. 4 ikke vil bli overholdt.

Tilsvarende plikter selger å orientere kjøper om eventuelle forsinkelser i forhold til selgers frister i pkt. 7.3.

9. Heftelser

Eiendommen overføres fri for pengeheftelser og andre tyngende heftelser.

Kjøper bekrefter å ha gått gjennom relevante grunnbokblad for eiendommen, herunder påheftede servitutter.

10. Tinglysning

Partene er enige om at det ikke er behov for å tinglyse avtalen.

11. Lovvalg og tvisteløsning

Eventuelle tvister mellom partene skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås skal tvister vedrørende denne avtales inngåelse eller oppfyllelse løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Bergen tingrett som verneting.

12. Vedtak av kompetent myndighet

Myndighet til å inngå denne avtalen på vegne av Vaksdal kommune ligger til Vaksdal kommunestyre.

Sak om godkjenning av avtalen vil bli forelagt kommunestyret etter at avtalen er signert av kjøper.

13. Eksemplar av avtalen

Denne avtalen undertegnes i to originaleksemplar, ett til hver av partene.

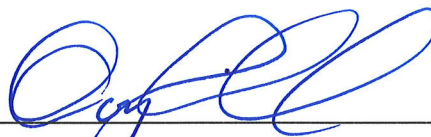
14. Vedlegg

1. Kart over eiendommen
2. Salgsprospekt
3. Kartutsnitt C101
4. Firmaattest som viser kjøpers signatur

15. Partenes signatur

Valesbrandsfossen, 24/1-18

Sted/dato

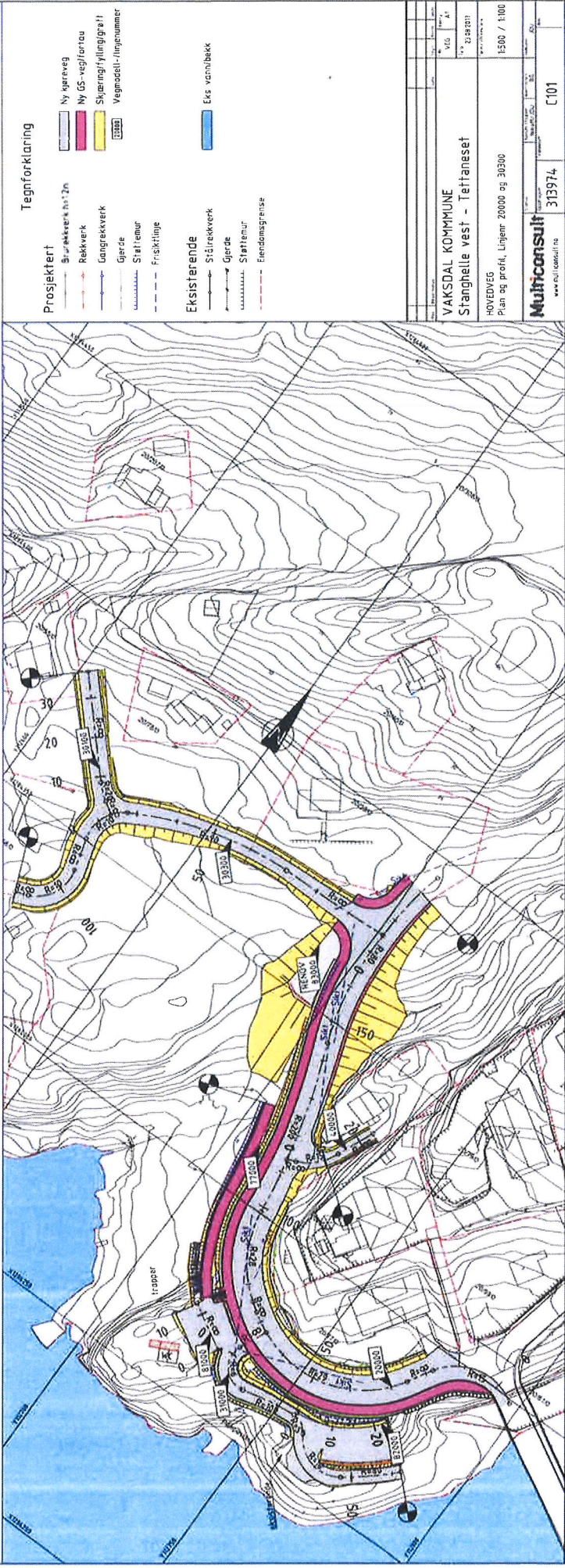
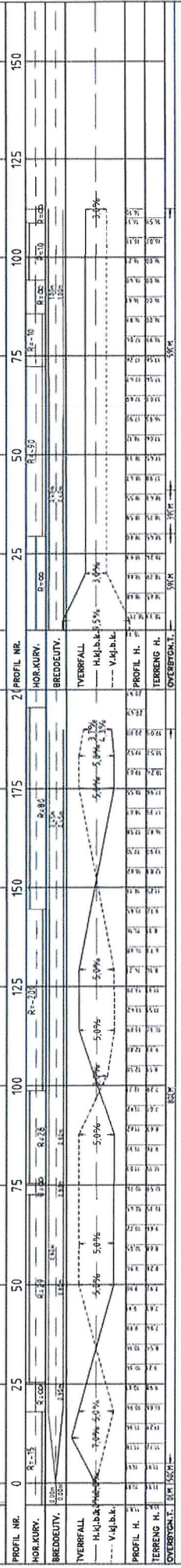
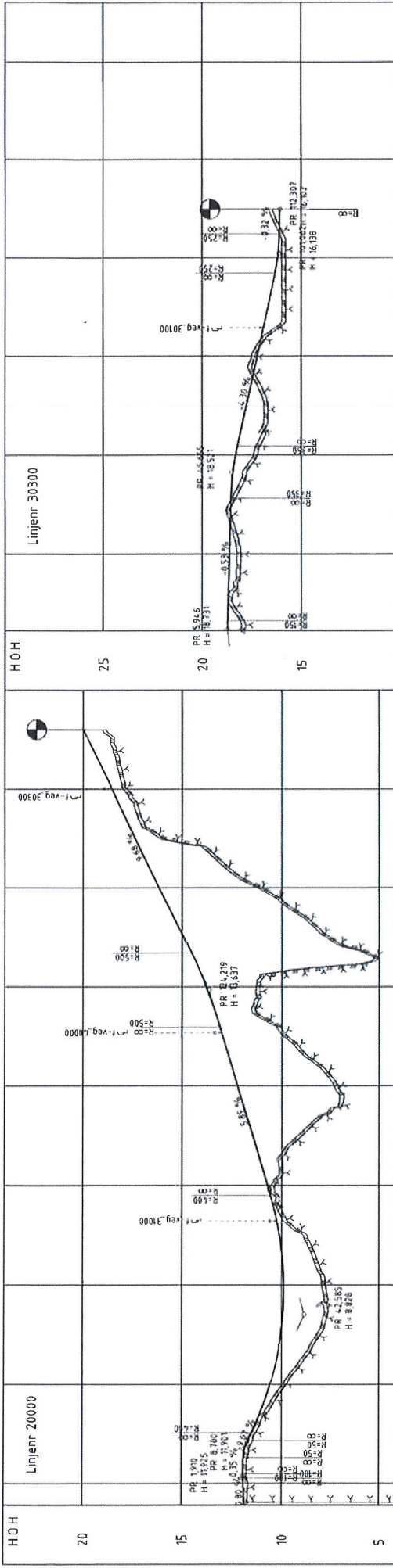


Arkoeiendom AS

Sted/dato

Vaksdal kommune

Firmaattest som viser Arkoeiendoms signatur følger avtalen som **vedlegg 4**.

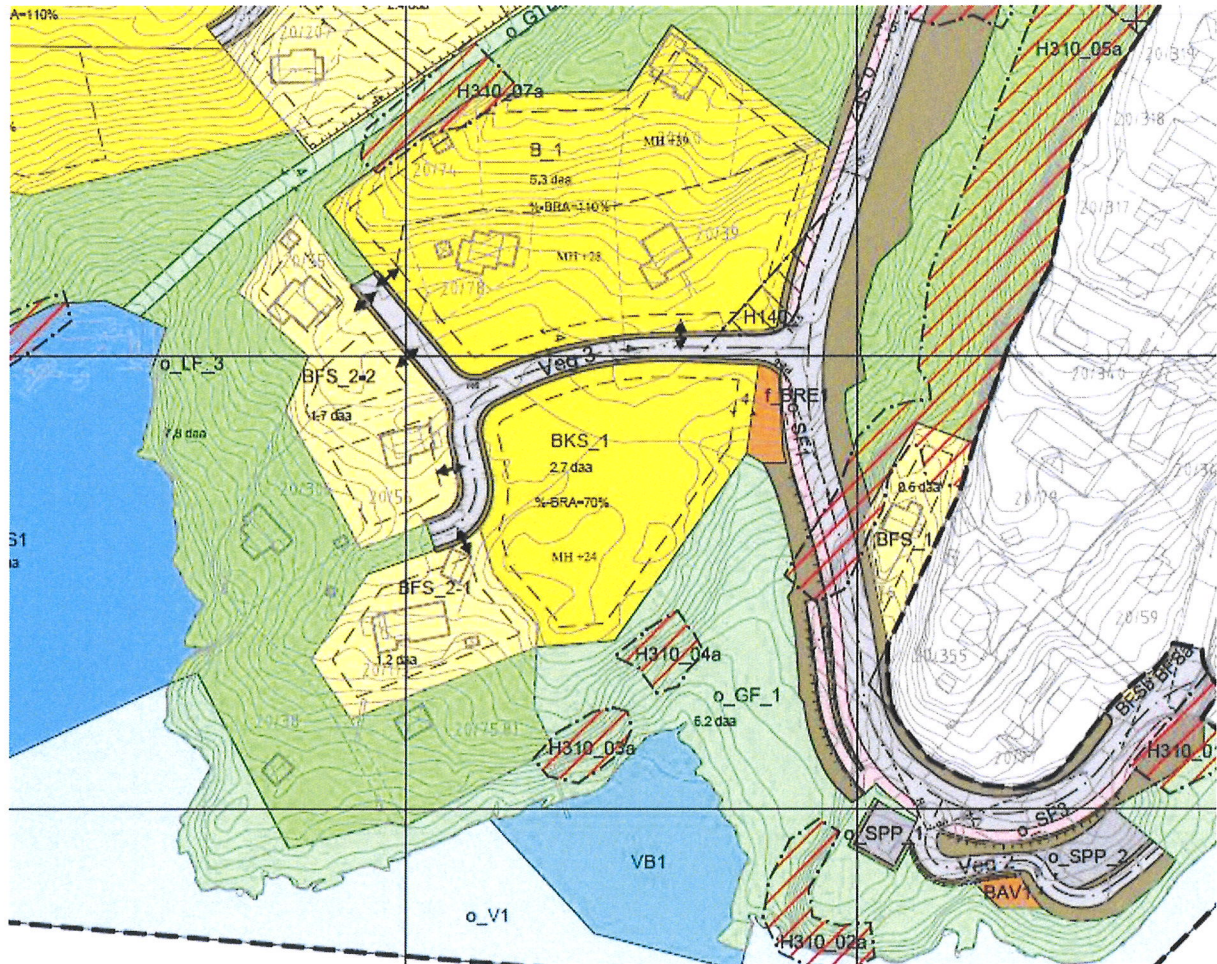


- Tegntforklaring**
- Prosjekttert**
- Burakkeverk h= 2m
 - Rekkverk
 - Langrekkeverk
 - Gjerde
 - Støttemur
 - Friskiktning
- Eksisterende**
- Stårekkverk
 - Gjerde
 - Støttemur
 - Endemagsgrænse
- Eks vambakk**
- Ny gjereveg
 - Ny 65-vegfortau
 - Skjering/lyngigref
 - Vegmøsteli-/ingenummer

VAKSDAL KOMMUNE	
Stanghelle vest - Teftaneset	
HOVEDVEG	Plan og profil, Linjenr 20000 og 30300
1:500 / 1:100	
Multiconsult	313974
www.multiconsult.no	C101

Avtale mellom Vaksdal kommune og Arkoeiendom AS om kjøp av tomt innenfor reguleringsplan Stanghelle vest, Tettanaset

Vedlegg 1 – Kart over eiendommen, BKS_1





Firmaattest

Organisasjonsnr: 913 437 888
Navn/foretaksnavn: ARKOEIENDOM AS
Forretningsadresse: HTB-bygget, sentrum
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Brønnøysundregistrene
24.01.2019



Organisasjonsnummer: 913 437 888

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 28.02.2014

Registrert i
Foretaksregisteret: 28.03.2014

Foretaksnavn: ARKOEIENDOM AS

Forretningsadresse: HTB-bygget, sentrum
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Kommune: 1253 OSTERØY

Land: Norge

Postadresse: Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Aksjekapital NOK: 30 000,00

Daglig leder/
adm.direktør: Ove Håland

Styre:
Styrets leder: Håvard Hegg-Lunde
Reigstadvegen 145
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Styremedlem: Ove Håland

Signatur: Styrets medlemmer hver for seg.

Revisor: Statsautorisert ansvarlig revisor
Organisasjonsnummer 994 632 671
STATSAUTORISERT REVISOR TROND
NYSÆTHER
Lars Hilles gate 19
5008 BERGEN

Vedtektsfestet formål: Kjøp, salg og utleie av fast
eiendom, herunder tilrettelegging
og utbygging av tomteland, samt alt
hva hører hertil. Selskapet kan
også investere i andre selskaper.