

# AVTALE OM OPPARBEIDELSE AV INFRASTRUKTUR

mellom

## LINDÅS TOMTESELSKAP AS

org.nr. 936 838 677

og

## GALTERÅSEN 7C AS – UNDER STIFTELSE

### 1. BAKGRUNN

Lindås Tomteselskap AS er eier av gnr. 137 bnr. 761 i Lindås kommune.

Eiendommen er i reguleringsplan for Galtaråsen industriområde, plan 1263-200903, regulert til næring/kontor/industri.

Eiendommen skal inndeles i fire tomter, samt et felles areal som skal ligge til tomtene som realsameie (bilag 1).

Galteràsen 7C AS skal overta en av tomtene (tomt C), med tilliggende andel av realsameie. Dette reguleres i egen avtale/kjøpekontrakt.

Denne avtale regulerer Galteràsen 7C AS sin plikt til å bekoste og opparbeide felles privat infrastruktur for de fire tomtene, samt vilkår for kostnadsfordeling/refusjon.

### 2. OPPARBEIDELSE AV FELLES PRIVAT INFRASTRUKTUR

#### 2.1 Beskrivelse av tiltak

Galteràsen 7C AS forplikter seg til å prosjektere, opparbeide og bekoste følgende tiltak:

- a) Felles vei
- b) Gatebelysning
- c) Anlegg for vann og avløp (overvann og spillvann)
- d) Føringsveier i grunn for strømforsyning, bredbånd, fiberkabel og lignende
- e) Felles dreneringsgrøft for tomt C og D
- f) Eventuelle tiltak som ikke omfattes av ordlyden i punkt a) til e) men som fremgår av partenes omforente detaljerte tekniske planer

Tiltakene i punkt a) til d) skal etableres innenfor det felles areal som skal ligge til tomtene som realsameie, markert som «Vei 757 m2» i bilag 1. Tiltaket i punkt e) skal etableres i grenselinjen mellom tomt C og D.



Tiltakene skal etableres på en slik måte at det oppnås en fullgod løsning for samtlige av eiendommene som skal kobles til eller på annen måte skal ha nytte av tiltakene. Tiltakene skal være i tråd med Lindås kommunes VA-norm, vegnorm og renovasjonsnorm. Gatebelysning skal være i henhold til vanlig standard.

Bestemmelser inntatt i gjeldende reguleringsplan, utbyggingsavtale mv. må overholdes.

Før opparbeidelse starter skal det utarbeides detaljerte tekniske planer for tiltakene, som skal godkjennes av Lindås kommune og Lindås Tomteselskap AS. Galteråsen 7C AS har ansvar for nødvendig søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven.

Galteråsen 7C AS har plikt til å utarbeide fremdriftsplan for opparbeidelse av tiltakene, som på forespørsel skal fremlegges Lindås Tomteselskap AS.

Ved ferdigstillelse skal det fremlegges FDV-dokumentasjon, som skal inneholde spesifikasjoner og tegninger av ferdig opparbeidede tiltak, og bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg.

## **2.2 Kostnadsramme**

Det er utarbeidet kostnadskalkyler for tiltakene, og som grunnlag for fordeling av kostnader er partene enige om å legge til grunn en samlet kostnadsramme på kr 2 000 000,- eksklusiv merverdiavgift. Dette inkluderer alle utgifter i tilknytning til tiltakene, herunder offentlige gebyrer.

Eventuelle kostnader ut over kostnadsrammen skal i sin helhet dekkes av H. Sandvik AS.

## **2.3 Frist for opparbeidelse - dokumentasjonskrav**

Tiltakene skal være ferdig opparbeidet senest innen 24 måneder etter dato for signering av denne avtale. Ferdigstillelsen må innen fristen dokumenteres gjennom fremleggelse av ferdigattest og FDV-dokumentasjon.

Dersom tiltakene blir opparbeidet og dokumentert innen 14 måneder, gir dette krav på tidligere refusjon, jf. pkt. 2.5.

Oversittes fristen for opparbeidelse på 24 måneder, mister Galteråsen 7C AS retten til å kreve kostnadsfordeling/refusjon, og må selv dekke samtlige kostnader ved tiltakene.

## **2.4 Refusjon av kostnader – preklusiv frist for å fremsette krav**

De samlede kostnader, innenfor vedtatt kostnadsramme, skal fordeles mellom Galteråsen 7C AS og Lindås Tomteselskap AS i henhold til eierbrøken i realsameiet. Unntak gjelder for kostnadene for felles dreneringsgrøft (pkt. 2.1 bokstav e), som skal fordeles mellom eierne av tomt C og D med 50 % på hver.

Krav om kostnadsfordeling/refusjon overfor Lindås Tomteselskap AS skal fremsettes innen to måneder etter at tiltakene er opparbeidet og dokumentert. Oversittes fristen, mister Galteråsen 7C AS retten til å kreve kostnadsfordeling/refusjon.

Samtidig med kravet skal det fremlegges nødvendig dokumentasjon på påløpte kostnader innenfor kostnadsrammen i punkt 2.2. De kostnader som kan kreves fordelt må være påregnelige og ikke ligge høyere enn vanlig markedspris.

Videre skal det samtidig med kravet fremlegges nødvendig dokumentasjon for fradragsføring av merverdiavgift, jf. pkt. 2.5.

## **2.5 Merverdiavgift**

Galteråsen 7C AS plikter å tilrettelegge for at fremtidige kjøpere av tomter fra Lindås Tomteselskap AS gis mulighet til å fradragsføre inngående merverdiavgift for den respektive tomts andel av den private infrastruktur.

Galteråsen 7C AS plikter å ta en kopi av originalfakturaene og lage fordelingslister til hver av disse, hvor det fremgår at hver av de tre øvrige eiendommene skal dekke sine respektive deler av kostnaden som er påløpt, fordelt etter eierbrøk. For nærmere fremgangsmåte, dokumentasjonskrav mv. vises til Skattedirektoratets prinsipputtalelse av 16. mars 2015 «Krav til dokumentasjon og bokføring ved fellesanskaffelser og utlegg», og skattevesenets rundskriv nr. 40 av 29. september 1975.

Dersom Galteråsen 7C AS ikke oppfyller ovennevnte forpliktelse, begrenses refusjonskravet for den respektive tomt tilhørende Lindås Tomteselskap AS til påløpte kostnader eksklusiv merverdiavgift.

## **2.6 Forfallstidspunkt for refusjonskrav**

Forfallstidspunktet for refusjonskravet avhenger av tidspunkt for opparbeidelse, jf. pkt. 2.3.

Dersom tiltakene ferdigstilles innen 24 måneder fra dato for signering av denne avtale, forfaller refusjonskravet for den enkelte tomt til betaling først når tomten overdras fra Lindås Tomteselskap AS til ny eier. Galteråsen 7C AS kan i et slikt tilfelle kreve at refusjonskravet sikres med pant i den respektive tomt. Det skal ikke regnes rente på beløpet, og beløpet skal indeksreguleres i samsvar med SSBs byggekostnadsindeks for vei i dagen, med utgangspunkt i indeksen per 2. kvartal 2017.

Dersom tiltakene ferdigstilles innen 14 måneder fra signering av denne avtale, forfaller refusjonskravet for den enkelte tomt til betaling 30 dager etter at kravet er fremsatt og dokumentert i henhold til punkt 2.4.

## **2.7 Drift og vedlikehold**

Galteråsen 7C AS har alene ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av felles privat infrastruktur frem til de øvrige tomtene innenfor gnr. 137 bnr. 761 kobler seg til anlegget. Deretter skal ansvaret fordeles mellom de til enhver tid tilkoblede tomter. Den interne kostnadsfordeling mellom disse skal avklares nærmere i egen avtale, i tråd med reglene i veiloven og sameieloven.

Det samme gjelder for dreneringsgrøft mellom tomt C og D.





Erklæring om plikt til drift og vedlikehold mv. skal tinglyses på eiendommene, for Lindås Tomteselskap AS sin regning (bilag 2 og 3).

## 2.8 Feil og mangler

Galteråsen 7C AS plikter å utbedre eventuelle feil og mangler ved tiltakene, såfremt disse blir påberopt innen 3 år etter ferdigstilling. Reklamasjonsfristen gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet.

## 3. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Rekvisisjon av oppmålingsforretning datert 12.10.2017 vedlagt delingsplan.
2. Erklæring vedrørende felles infrastruktur.
3. Erklæring vedrørende dreneringsgrøft.

## 4. DIVERSE

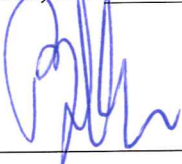
Galteråsen 7C AS er et selskap under stiftelse, og den som signerer avtalen på selskapets vegne vedtar samtidig personlig og solidarisk ansvar for selskapets forpliktelser frem til registreringen, jf. aksjeloven § 2-20 andre ledd.

Galteråsen 7C AS kan ikke transportere denne avtale uten skriftlig samtykke fra Lindås Tomteselskap AS.

Twist ved forståelsen av denne avtale skal partene søke løst ved forhandlinger. Fører ikke forhandlingene frem skal tvisten avgjøres ved de ordinære domstoler, med Bergen tingrett som verneting.

Denne avtale undertegnes i to eksemplarer; ett til hver av partene.

Lindås, den

14/12-2017  
  
\_\_\_\_\_

For Lindås Tomteselskap AS  
Bjarte Helle

  
\_\_\_\_\_

For Galteråsen 7C AS under stiftelse  
Helge Sandvik

  
\_\_\_\_\_

**Rekvisisjon av oppmålingsforretning**

Søknadspårligte tiltak etter pbl § 20-1 bokstav m

Vedlegg J-1	Kommunens sak-/journalnr.	Oppdragnr.
----------------	---------------------------	------------

<b>Eiendom, byggested</b>			
Gnr. 137	Bnr. 761	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse Galleråsen 7		Postnr. 5916	Poststed Isdalstø

<b>Oppretting av matrikkelenhet</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Grunneiendom	<input type="checkbox"/> Anleggseiendom	<input type="checkbox"/> Festegrønn over 10 år	<input type="checkbox"/> Arealoverføring
-------------------------------------	--	---	--	--

**Saksbehandling**

- A. Rekvisisjon av oppmålingsforretning ved opprettelse eller endring av matrikkelenhet.
- B. Utsettelse av oppmålingsforretning etter pbl § 21-9 siste ledd.
- C. Søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning (jf. matrikkelloven § 6 andre ledd, forskriften § 25). Kommunen setter en frist for når oppmålingsforretningen skal være fullført (fristen er maksimalt 2 år fra tillatelsesdato).

Ønsket dato for forretningen i C:

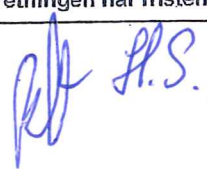
Kommentarer til avkrysningene A og B med begrunnelse for søknad i pkt. C

Det skal opparbeides felles veg frem til 4 nye næringsstomter. Det søkes primært om utsatt markering av grenser mot denne til grunarbeidet er ferdig. Yttergrenser for resterende parseller kan om kommunen finner det tjenlig merkes tidligere.

<b>Underskrift/Fakturaadresse *</b>			
Registrert eier/fester Lindås tomteselskap AS			
Fakturaadresse Hagellia 4		Postnr. 5914	Poststed Isdalstø
Ev. org.nr. 936 838 677	Telefon 934 59 691	Faks	E-postadresse lindtomt@online.no
Sted Knarvik	Dato 12.10.2017	Underskrift Bjarte Helle	

\* Gjelder tiltaket/forretningen "arealoverføring", underskriver andre aktuelle parter på side 2

<b>Veiledning i bruk av rekvisisjon for søknadspårligte tiltak</b>	
Sakstype A	Utfyllt rekvisisjon vedlegges byggesøknaden (vedlegg J) i underskrevet stand. <b>Avkryssing for sakstype A medfører</b> iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning fra det tidspunkt tillatelse om oppretting eller endring av matrikkelenhet etter pbl § 20-1 pkt. m gis og/eller at vedtatt forhåndsbetalt gebyr er betalt. Det kan etter matrikkellovas § 35 avtales matrikulering ut over leveringstide på 16 uker, men ikke lengre enn 2 år. Oppmålingsforretningen tar utgangspunkt i relevante saksdokumenter fra byggesaken.
Sakstype B	Utfyllt rekvisisjon vedlegges byggesøknaden (vedlegg J) i underskrevet stand. <b>Avkryssing for sakstype B medfører</b> at iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning, ut fra søkers valg jf. pbl § 21-9, utsettes i inntil tre år fra det tidspunkt tillatelse etter pbl § 20-1 pkt. m gis. Oppmålingsforretningen tar utgangspunkt i de relevante saksdokumentene fra byggesaken. På det tidspunkt rekvisjonen ønskes å iverksette oppmålingsforretning, må en kopi av rekvisisjonen, med ønsket iverksettningstidspunkt, saks- og journalnummer samt rekvisitens adresse og underskrift, påføres rekvisisjonen og sendes inn til kommunen på nytt med avkryssing i boks A. <b>NB! Ved oversittelse av fristen jf. pbl § 21-9 siste ledd, faller tillatelsen etter pbl § 20-1 bokstav m bort.</b>
Sakstype C	Utfyllt rekvisisjon vedlegges byggesøknaden (vedlegg J) i underskrevet stand. <b>Avkryssing for sakstype C innebærer</b> at rekvisenten samtidig med søknad om opprettelse eller endring av matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven, søker om matrikkelføring med utsettelse av oppmålingsforretning etter matrikkellovens § 6 med tilhørende forskrift § 25, i inntil to år. <b>NB! Kommunen er ansvarlig for iverksetting av oppmålingsforretningen når fristen utløper.</b>







# Vedlegg D1

Delingsplan, gnr. 137, bnr. 761 i Lindås



↑ Nord 

*Handwritten signature: R.S.*





ERKLÆRING

Eierne av eiendommene gnr. 137 bnr. A, gnr. 137 bnr. B, gnr. 137 bnr. C, gnr. 137 bnr. D, og gnr. 137 bnr. R i Lindås kommune («Eiendommene») erklærer følgende:

1. På gnr. 137 bnr. R skal det, til felles bruk for Eiendommene, opparbeides privat vei, private lysmaster og privat infrastruktur i grunn (vann- og avløpsledninger, kabler og trekkerør for strøm, telefon, internett ol.) («Anlegget»).
2. Ansvar for drift, vedlikehold og fornyelse av Anlegget skal fordeles mellom de av eiendommene som benytter Anlegget, på følgende måte:
  - a. Ved Anleggets etablering skal ansvaret for drift, vedlikehold og fornyelse alene påhvile gnr. 137 bnr. C.
  - b. Hver av de øvrige eiendommer har solidarisk ansvar for drift, vedlikehold og fornyelse sammen med eier av gnr. 137 bnr. C, fra det tidspunkt de kobler seg til noen del av Anlegget. Den interne kostnadsfordeling skal avklares nærmere i egen avtale, i tråd med reglene i veiloven og sameieloven.
3. Rettigheter til Anlegget kan ikke selges/overdra til andre. Unntak gjelder Lindås Tomteselskap AS, org.nr. 936 838 677, som har vederlagsfri tilknytningsrett til Anlegget, og vederlagsfritt kan selge eller overdra denne retten til andre, uten at det har betydning for rettens omfang.

Denne erklæringen tinglyses på hver av Eiendommene. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaverne og Lindås kommune.

Lindås, den \_\_\_\_\_

Som eier av / hjemmelshaver til gnr. 137 bnr. A, gnr. 137 bnr. B, gnr. 137 bnr. C, gnr. 137 bnr. D og gnr. 137 bnr. R i Lindås kommune

Lindås Tomteselskap AS  
org.nr. 936 838 677

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

ERKLÆRING

Eierne av eiendommene gnr. 137 bnr. **C** og gnr. 137 bnr. **D** i Lindås kommune erklærer med dette å være solidarisk ansvarlig for drift, vedlikehold og fornying av etablert dreneringsgrøft i grenselinjen mellom eiendommene.

Denne erklæringen skal tinglyses på hver av eiendommene. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaverne og Lindås kommune.

Lindås, den \_\_\_\_\_

Som eier av / hjemmelshaver til gnr. 137 bnr. **C** og gnr. 137 bnr. **D**, i Lindås kommune

Lindås Tomteselskap AS  
org.nr. 936 838 677

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

