

UTBYGGINGSAVTALE

HAGA PARK / DEN GAMLE SKOLETOMTA

SANDE SENTRUM ØST HOLMESTRAND KOMMUNE

1. PARTER

Mellom

Klokkerjordet utvikling AS (heretter kalt Utbygger)

ORG nr. 912 849 503

og

Holmestrand kommune (heretter kalt Kommunen)

ORG nr. 917 151 229

er det inngått følgende utbyggingsavtale (heretter kalt Avtalen) vedrørende utvikling av Sande sentrum/Sande sentrum øst i samsvar med områderegulering for Sande Sentrum og ny områderegulering for Sande sentrum øst (planID 20180005).

DEL 1: FELLES DEL (OMRÅDEMODELL)

2. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Områdereguleringsplanen for Sande sentrum ble opprinnelig vedtatt av Sande kommunestyre 09.09.2015, og endret for Sande sentrum øst ved nytt vedtak om områderegulering i Holmestrand kommunestyre i 2021. I det følgende skilles det ikke mellom disse som to planer.

Hensikten med planen er å legge til rette for en bærekraftig sentrumsutvikling med lang horisont i tråd med mulighetsstudiet Sande sentrum «Den urbane landsBY». Samtidig skal også umiddelbare transformasjonsprosjekter kunne iverksettes.

Det er omfattende infrastrukturtiltak forbundet med områdeutviklingen. Tiltakene er beskrevet i planbeskrivelse og reguleringsbestemmelsene til områdereguleringsplanen.

Gjennomføring av tiltakene er sikret i rekkefølgebestemmelsene og gjennom denne Avtalen. Reguleringsplan for Sande sentrum øst med bestemmelser følger vedlagt – vedlegg 1 og 2.

Denne Avtalen omfatter felles infrastrukturtiltak som alle utbyggerne innenfor området skal være med å finansiere, jf. reguleringsbestemmelsene. Bidraget er differensiert i samsvar med hvilken nytte utbyggerne har av tiltaket, jf. beskrivelsen av områdemodellen som følger som vedlegg 3.

Gjennom denne avtalen forplikter Kommunen seg til å forestå utbygging av de felles infrastrukturtiltak som opplistet i pkt. 6. Utbygger er på sin side forpliktet til å dekke en

forholdsmessig andel av kostnadene gjennom å betale infrastrukturbidrag til kommunen til disse tiltakene. Det fastsatte infrastrukturbidraget skal ikke endres ved eventuell omregulering eller ved senere detaljreguleringer, med mindre annet fremgår av etterfølgende detaljregulering.

Alle andre anlegg for gjennomføring av Områdereguleringsplanen og senere vedtatte detaljreguleringsplaner vil være Interne anlegg. Utbygger er selv ansvarlig for å bekoste og gjennomføre disse, herunder forestå og bekoste nødvendig grunnnerv. Dersom Utbygger ønsker det, skal det inngås avtale om at kommunen blir byggherre for Interne anlegg som senere skal overtas av kommunen.

Kommunen har inngått avtale med Vestfold fylkeskommune om ansvar for finansiering og utbygging av fylkesvegene.

- 2.1. Dersom andre enn de som er part i denne avtalen på et senere tidspunkt inngår utbyggingsavtale tilknyttet anlegg i områdeplanen, skal kommunen likebehandle disse med partene i denne avtalen.
- 2.2. Kommunen har rett til å tinglyse avtalen eller et ekstrakt av avtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av avtalen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysing av avtalen, herunder samtykke fra reell hjemmelshaver til den enkelte eiendom dersom Utbygger ikke er hjemmelshaver.

Kommunen samtykker at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån på den enkelte eiendom.

Etter skriftlig krav fra Utbygger, plikter Kommunen å slette avtalen fra grunnbokbladet til en eiendom når følgende betingelser er oppfylt:

- Utbygger har innbetalt kontantbidraget/anleggsbidraget i henhold til avtalen punkt 6, knyttet til samtlige byggetiltak på eiendommen i henhold til områdereguleringsplanen og senere vedtatte detaljreguleringsplaner innenfor områdereguleringsplanen, og
- Det er gitt igangsettingstillatelse for et byggetiltak på Eiendommen.

Etter skriftlig krav fra Utbygger forplikter Kommunen seg til å foreta endelig sletting av avtalen fra grunnbokbladet til eiendommene som er omfattet av avtalen, når avtalen er oppfylt fra Utbyggers side eller når avtalen i sin helhet er bortfalt, jfr. avtalen punkt 3.

3. GEOGRAFISK AVGRENSNING /AVGRENSNING I TID

- 3.1. Avtalen gjelder for område vist på vedlegg 2. Hele eller deler av følgende eiendommer (og senere fradelte parseller av disse) omfattes av avtalen:

- Gnr. 419 bnr. 9
- Gnr. 419 bnr. 10
- Gnr. 463 bnr. 6
- Gbnr. 419 bnr. 6

alle i Holmestrand kommune, heretter omtalt som «Eiendommene».

- 3.2. Avtalen er gjeldende inntil alle delfelt innenfor Avtalens geografiske område, jf. pkt. 3.1, er utbygd i henhold til områdereguleringsplanen, og det foreligger egne overtakelsesavtaler for alle delfelt.

4. GRUNNERVERV

Det påligger Utbygger selv å erverve nødvendig grunn og rettigheter både innenfor og utenfor utbyggingsområdet så langt dette er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen og gjøre tomtene byggeklare.

Utbyggers ervervsplikt etter denne bestemmelsen gjelder ikke for fellesanlegg listet opp i avtalen pkt. 6. Kommunen skal selv erverve nødvendig grunn og rettigheter for gjennomføring av disse. Utbygger skal avstå nødvendig grunn til fellesanleggene listet opp i pkt. 6 vederlagsfritt. Kommunen kan tiltre grunnen etter behov ved utbygging av fellesanleggene.

5. PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

- 5.1. Kommunen har ansvar for nødvendig planlegging, prosjektering og gjennomføring av fellesanlegg listet opp i pkt. 6.
- 5.2. Utbygger har tilsvarende ansvar for Internanlegg. Internanleggene skal opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan, ev. detaljreguleringsplan, reguleringsbestemmelser, samt tekniske planer og utomhusplaner, godkjent av fagetatene.
- 5.3. Utbygger skal innkalle Kommunen til alle byggemøter.

6. ØKONOMISKE BETINGELSER

- 6.1 Kommunen skal besørge gjennomføring av følgende fellesanlegg, i samsvar med rekkefølgebestemmelsene:
 - Skredsikring av Sandeelva
 - Omlegging av vegsystem rundt Klokkejordet
 - Miljøgate i Hagaveien
 - Grønnstruktur og offentlige rom
 - Tiltak langs sentrumsrunde, inkludert gangbroer over Sandeelva
- 6.2 Kommunen kan velge å gjennomføre tiltakene i reguleringsbestemmelsene raskere enn reguleringsplanen krever, uten at det forplikter til raskere/annen innbetaling fra Utbygger enn pkt. 6.3 fastsetter.
- 6.3 Utbyggere skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringsplanen for det enkelte utbyggingsfelt ved å sikre opparbeidelse av tiltakene med innbetaling av kontantbidrag. Utbyggers plikt til å betale kontantbidrag følger av bestemmelsene nedenfor:
 - 6.3.1 Det er fastsatt bidrag og et bidragsbeløp som følger av vedlegg 3 for å dekke andel av kommunens kostnader til fellesanlegg («kontantbidrag»). Utbygger skal betale bidragene i takt med utbygging av delfeltene. Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetiltak beregnes ut ifra kronebeløp for det enkelte delfelt fastsatt i vedlegg 3 og maksimalt tillatt m² BRA i igangsettingstillatelse. Kontantbidraget beregnes pr m² BRA som omfattes av mottatt igangsettingstillatelse. M² BRA skal beregnes i henhold til NS 3940:2012 punkt 5.3.5 bruksareal for bygning og figur 13, TEK 17 og veileder H-2300 Grad av utnytting-, beregnings- og måleregler av 2014. Det skal likevel ikke betales

- kontantbidrag for parkeringsarealer og boder i kjeller/underjordisk, parkering på terreng uten tak, carporter og overbygd balkong/terrasse/svalgang.
- 6.3.2 Bidragene justeres med endring i indeks: Byggekostnadsindeks for boliger, boligtype «Boligblokk» og omfatter «I alt» og arbeid utført på «Hele bygget», eller tilsvarende senere indeks. Basistidspunkt for regulering er tidspunkt for kommunestyrets vedtak av endelig områdemodell i sak KST-31/17, dvs. indeks pr juni 2017.
- 6.3.3 Bidragene, regnet ut etter pkt. 6.3.1 og indeksregulert i samsvar med 6.3.2, skal være innbetalt til Kommunen innen 30 dager fra mottatt igangsettingstillatelse (IG) for tiltak innenfor delfeltene som er angitt i forbindelse med det enkelte Byggetrinn.
- 6.3.4 Plikten til å betale kontantbidrag etter Utbyggingsavtalen gjelder selv om tiltak beskrevet i Utbyggingsavtalen punkt 6.1 er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.
- 6.3.5 Dersom opparbeidelseskravet til et fellesanlegg oppheves gjennom omregulering, skal bidragsplikten knyttet til det respektive byggetrinnet justeres.
- 6.3.6 Ved forsinket betaling skal Utbygger betale forsinkelsesrenter iht. forsinkelsesrenteloven.
- 6.4 Dersom MVA-reglene endres i løpet av denne Avtalens varighet med den konsekvens at hovedanleggene og fellesanleggene i pkt. 6.1 helt eller delvis blir MVA-pliktige, skal bidragenes beløp endres tilsvarende fra samme tidspunkt som regelendringen trer i kraft.
- 6.5 Utbygger er selv ansvarlig for å kreve inn eventuell refusjon fra andre eiendommer for refusjonspliktige tiltak.
- 6.6 Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter det til enhver tid gjeldende regelverk.
- 6.7 Kommunens forpliktelse til å opparbeide tiltak beskrevet i pkt. 6.1 inntreffer når Kommunen har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer eller sikrer opparbeidelse av tiltakene.

7. INTERNE ANLEGG

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide interne anlegg innenfor det enkelte utbyggingsområde i henhold til eventuell detaljreguleringsplan for det enkelte utbyggingsområde – i de tilfeller der kommuneplanens arealdel eller områdereguleringsplan har krav om detaljreguleringsplan. Kommunen skal inngå separat utbyggingsavtale med eier/utbygger av den enkelte eiendom omfattet av denne avtale i forbindelse med behandling av detaljreguleringsplan for eiendommen, dersom det skal utarbeides slik detaljreguleringsplan. Avtalen skal i så fall inneholde standard på interne anlegg, krav til gjennomføring, vilkår for midlertidig brukstillatelse m.v.

8 KOMMUNAL OVERTAKELSE AV GRUNN OG ANLEGG

- 8.1 Kommunen skal overta til full eiendom alle offentlige friområder og offentlige trafikkområder i utbyggingsområdet. Vestfold fylkeskommune skal overta alle anlegg knyttet til fylkesvegene. Arealene skal overtas vederlagsfritt og frie for heftelser av enhver art. Utbygger utarbeider overtakelseskart som viser hvilke arealer og anlegg som Kommunen skal eie og vedlikeholde. Overtagelseskart skal fremlegges og godkjennes av Kommunen ved søknad om første IG i delfeltene.
- 8.2 Arealene skal overtas med påstående anlegg og innretninger. De arealer som

Kommunen skal overta / eie iht. til overtakelseskartet, skal være sammenføyd til ett bruksnummer før overtakelsen. Eventuell deling og/eller sammenføring av arealer samt overskjøting, skal bekostes av Utbygger. Det tas forbehold om at overtakelseskartet kan endres tilsvarende eventuelle endringer i reguleringsplan/detaljreguleringsplan og i planer for tekniske anlegg.

- 8.3 Dersom Kommunen overtar tekniske anlegg som går over eiendom som ikke skal overtas av Kommunen, skal Utbygger sikre Kommunen nødvendige rettigheter til ettersyn og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at erklæringen blir tinglyst som heftelse på vedkommende eiendom, alt uten omkostninger for Kommunen. Kommunen besitter skjema til bruk for dette.
- 8.4 Utbygger skal besørge arealene etter pkt. 8.1 overskjøtet til Kommunen før Kommunen overtar tekniske anlegg. Tilsvarende gjelder mht. tinglysing av erklæringer etter pkt. 8.2.
- 8.5 Det enkelte tiltak skal være ferdigstilt iht. Utbyggingsavtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for forutsatte bruken av tiltaket.
- 8.6 Offentlig grønnstruktur skal eies og vedlikeholdes av Kommunen. Øvrige lekeareal skal vedlikeholdes av beboerne i fellesskap gjennom huseierforening eller velforening etter at disse er godkjent av Kommunen. De plikter som påligger beboerne i denne forbindelse skal inntas i skjøtene.
- 8.7 Utbygger er ansvarlig for å opprette huseierforening eller velforening med medlemskap i et velforbund som skal ivareta drift og vedlikehold av fellesareal som ikke skal overtas av Kommunen, herunder felles lekeareal.

DEL 2: SPESIELL DEL (HAGA PARK / DEN GAMLE SKOLETOMTA)

9 FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER I OMRÅDEREGULERINGEN SANDE SENTRUM

Utbygger skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringen ved å sikre opparbeidelse av fellestiltakene med innbetaling av infrastrukturbidrag i henhold til Avtalens punkt 6.3.

10 FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER SOM GJELDER SÆRSKILT FOR HAGA PARK / DEN GAMLE SKOLETOMTA

Det er ikke krav til detaljregulering. I henhold til områdeplanen kan utbygger gå rett på rammetillatelse. Reguleringsbestemmelsene til områdeplanen lister opp flere rekkefølgebestemmelser som gjelder særskilt for BBB1A, BBB1B, BBB2A, BBB2B med tilstøtende arealer. For området som har fått arbeidstittel Haga Park (den gamle skoletomta i Sande), er det i tillegg inngått følgende utbyggingsavtale:

10.1 Realytelse

Utbygger skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene i reguleringsbestemmelsene pkt. 2.3. ved å opparbeide tiltakene i henhold til denne Avtale.

10.2 Opparbeidelse av realytelsene

Tiltakene i reguleringsbestemmelsene pkt. 2.3.2 og pkt. 2.3.3 utgjør Realytelsene. Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

- Opparbeidelse av
 - grøntstruktur/elveaksen (o_GP2A og o_GP2B)
 - veier (o_SKV3 og f_SKV4)
 - gang og sykkelveier (o_SGS1), med unntak av gangbro over Wingejordet

Realtytelsene er inntegnet på kartskisse i vedlegg 4.

Utbygger plikter å sørge for at Elveaksen kompletteres planfritt mot torgarealet ved Klokkejordet skole.

Utbygger og Kommunen, som eier av gbnr 419/10 og gbnr 463/3, skal inngå en privatrettslig refusjonsavtale for fordeling av kostnadene knyttet til opparbeidelse av o_SKV3, f_SKV4 og o_SGS1.

10.3 Standard på realytelsene

Realtytelsene skal opparbeides og overdras til kommunen i henhold til Avtalens pkt. 8 og i henhold til godkjent byggeplan, og ellers i tråd med områdereguleringen.

Byggeplanen skal utarbeides av Utbygger og oversendes Kommunen for godkjenning. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Etter godkjennelse inngår byggeplanen som en del denne Avtale.

Opparbeidelse av et gitt tiltak omfattet av realytelsene kan ikke starte før byggeplanen for det enkelte tiltak er godkjent.

Opparbeidelse av et tiltak omfattet av realytelsene kan ikke starte før byggeplanen for det enkelte tiltak er godkjent.

Byggeplanen skal utarbeides i henhold til Statens vegvesen håndbok R 700 (eller siste versjon) og ha en standard som følger norm for kommunale veier i Holmestrand kommune. Veianlegg skal ha en universell utforming som betyr at de skal være attraktive, tilgjengelige og brukbare for alle, herunder personer med nedsatt funksjonsevne. Vann-, avløps-, og overvannsanlegg skal utføres i henhold til Holmestrand kommunes VA-norm.

Materialbruk skal angis i Byggeplanen. Ved prosjektering av gatebelysning skal kriteriene i norm for kommunale veier i Holmestrand kommune og Statens vegvesen håndbok V124 følges. Kommunens godkjennelse av Byggeplan for Realtytelsene som er offentlige trafikkområder fritar ikke Utbygger fra ansvar for å opparbeide tiltakene i henhold til de til enhver tid gjeldende normaler og retningslinjer gitt i medhold av vegloven av 21.6.1963 § 13.

Det er plan- og bygningsavdelingen som gir nødvendige tillatelser og dispensasjoner i henhold til plan- og bygningsloven i Kommunen.

10.4 Gjennomføring av realytelsene

Utbygger er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Kommunen v/ plan- og bygningsavdelingen og andre kommunale/fylkeskommunale/statlige etater for bygging av Realtytelsene. Utbygger er også ansvarlig for eventuelt erverv av nødvendig areal fra tredjepart for gjennomføring av Realtytelsene.

Utbygger plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse skal Utbygger sende Kommunen v/Samfunn, teknikk og miljø en fremdriftsplan for opparbeidelse av de enkelte tiltakene, til orientering.

Kommunen har ved forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på Realytelsene. Utbygger skal innkalle Kommunen til alle byggemøter knyttet til opparbeidelse av Realytelsene.

Kommunen har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsene for befarings- og kontroll. Er Utbyggers utførelse i strid med denne Avtale med tilhørende dokumenter, kan Utbygger likevel ikke påberope seg at den er utført under Kommunens kontroll med mindre Kommunen skriftlig har godkjent avviket. Er Utbyggers utførelse i byggetiden i strid med denne Avtalen eller det oppstår feil eller skader som Utbygger har risikoen for, skal Utbygger varsle Kommunen v/Samfunn, teknikk og miljø så snart Utbygger blir klar over dette. Utbygger plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

10.5 Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Det er et vilkår for midlertidig brukstillatelse at Utbygger har oppfylt sine forpliktelser etter denne Avtale punkt 6.3.

10.6 Forberedelse til overtakelsesforretning

Utbygger skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av de enkelte tiltakene før overtakelsesforretning skal avholdes, hvor representanter fra Kommunen og Utbyggers entreprenør deltar. Utbygger skal notere eventuelle mangler som blir avdekket.

Utbygger skal levere forvaltnings- drift- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV) til Kommunen senest tre uker før overtakelsesforretningen. Dokumentasjonen skal inneholde:

- Alle kontroll, prøve- og testrapporter som er utarbeidet
- Spesifikasjon og tegninger av ferdig opparbeidede tiltak
- Bruker-, drifts-, og systemdokumentasjon for tekniske anlegg.
- Kartfesting i henhold til «Veiledning til krav om leveranse av data til FKB-kart og NVDB».

Utbygger skal innen rimelig tid før det enkelte tiltak er ferdig skriftlig innkalle Kommunen v/Samfunn, teknikk og miljø til overtakelsesforretning. Innkallingen skal opplyse om:

- Hvilke tiltak innkallingen gjelder
- Eventuelle gjenstående arbeider
- Om ferdigbefaring er gjennomført, evt. tidspunkt for ferdigbefaring.
- Om grunnen er fradelt, evt. fremdrift for gjennomføring av fradeling.

10.7 Overtakelsesforretning

Overtakelse av Realytelsene skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige tiltak.

Ved overtakelsesforretningen skal Utbygger fremlegge oversikt over de mangler Utbygger noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hva som er utbedret. Partene skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en befarings- og kontroll av det enkelte tiltak. Kommunen forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV-dokumenter.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt.

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen som skal angi:

- Hvem som er til stede,

- Mangler som eventuelt påvises og om partene er uenige om dette
- Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring
- Om tiltak overtas eller nektes overtatt
- Kommunens begrunnelse for å nekte overtakelse og Utbyggers begrunnelse dersom det ikke godtas.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede.

10.8 Kommunens rett til å nekte overtakelse

Det enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til denne Avtalen med tilhørende dokumenter for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av tiltaket.

Kommunen kan nekte delovertakelse av et tiltak. Kommunen kan videre nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjonen som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

Kommunen kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at Kommunen skal kunne vurdere om Avtalens krav er oppfylt.

Utbygger plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

10.9 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse av det enkelte tiltak inntreffer følgende virkninger:

- Eiendomsretten til tiltaket og grunnen går over fra Utbygger til Kommunen
- Kommunen får rett til å ta tiltaket i bruk
- Risikoen for tiltaket går over fra Utbygger til Kommunen
- Kommunen har ansvar for drift og vedlikehold av tiltaket, med de begrensninger som følger av Avtalens punkt 11.

Grunnen skal være overskjøttet til Kommunen, fri for pengeheftelser, senest 14 dager etter overtakelsesforretningen.

10.10 Plikter etter overtakelse

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter Utbygger å utbedre såfremt de er påberopt innen rimelig tid og senest tre år etter overtakelsen. Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbefaring av tiltaket.

Når Kommunen har overtatt et tiltak skal Utbygger likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av Utbyggers sin anleggstrafikk etter overtakelsen.

11 KOMMUNENS ANSVAR FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV REALYTELSENE ETTER OVERTAKELSE

Holmestrand kommune overtar drifts- og vedlikeholdsansvar for offentlige veier (o_SKV3) og gang- og sykkelveier (0_SGS1)

Elveaksen skal eies av kommunen, men skal driftes og vedlikeholdes av Eiendommene (heretter omtalt som beboerne) i fellesskap gjennom en velforening/huseierforening etter at

disse er godkjent av Kommunen. Kommunen kan kreve at det inngås en nærmere avtale med Kommunen om drift- og vedlikehold av Elveaksen. De plikter som påligger beboerne etter denne bestemmelsen skal inntas i skjøtene og tinglyses på Eiendommene. Kommunen skal godkjenne skjøtene. Heftelsene kan ikke slettes uten etter samtykke fra Kommunen.

12 MERVERDIavgIFT

Justeringsreglene åpner for at Kommunen som overtar den tekniske infrastrukturen som beskrevet i Avtalens punkt 10.2 kan få overført justeringsrett og således kreve kompensasjon for tidligere ikke fradragsført merverdiavgift knyttet til anlegget, i og med at Kommunen skal benytte dette i sin kompensasjonsberettiget virksomhet.

Der hvor utbygger utfører arbeider som kommunen skal overta skal utbygger legge til rette for at kommunen kan benytte sin justeringsrett for merverdiavgift der lovverket gir kommunen anledning til å kreve justering av merverdiavgift.

Kommunen åpner for inngåelse av separat avtale om overføring av justeringsrett med utbygger, basert på justeringsmodellen. Utkast til avtale om justering av merverdiavgift følger som vedlegg 5.

13 ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom Eiendommen blir vedtatt omregulert på en måte som får vesentlig betydning for økonomien i de planer som ligger til grunn for områdeplanen, skal hver av partene ha rett til å kreve reforhandling. Begge parter kan kreve avtalen reforhandlet dersom utbygging i henhold til områdeplanen ikke er påbegynt 3 år etter at denne Avtale er vedtatt av Holmestrand kommunestyre.

For å sikre at utbyggingen av den gamle skoletomta / Haga park oppfyller kravene i gjeldende områdeplan, skal utbyggingen av hvert delfelt på Skoletomta oppnå en minimumsutnyttelse som vist i tabellen nedenfor. Dersom et delfelt bygges ut med mindre den fastsatte minimumsutnyttelsen, skal det likevel betales et bidrag til områdemodellen basert på denne minimumsutnyttelsen. Dette sikrer at områdemodellen mottar tilstrekkelige midler i tråd med de økonomiske forutsetningene som ble lagt til grunn ved vedtakelsen av modellen.

Dersom utnyttelsen overskrider den forutsatte minimumsutnyttelsen, vil den faktiske utnyttelsen danne grunnlag for beregning av anleggsbidraget.

Skoletomta / Haga park	
Delområde	Min. utnyttelse m2 BRA B
BBB1A	4883
BBB1B	6309
BBB2A	7578
BBB2B	8025
Totalt	26 795

14 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som påføres som følge av misligholdet med de begrensninger som følger av Avtalens punkt 15.1. Erstatning for indirekte tap kan ikke

kreves. Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

15 SÆRSKILTE BESTEMMELSER

- 15.1 Utbygger kan ikke gjøre gjeldene erstatningskrav eller andre misligholdsbeføyelser overfor Kommunen for eventuelle mangler ved fellesanleggene som beskrevet i pkt. 6.1, forutsatt at disse oppfyller rekkefølgekravenes funksjonskrav.
- 15.2 Utbygger skal gjøre alle tomtekjøpere, festere og boligkjøpere kjent med denne avtalen. Denne avtalen kan transporteres til ny eier av den enkelte eiendom (hele eller deler) omfattet av avtalen eller til utbygger av hele eller deler av eiendom omfattet av avtalen, forutsatt at ny eier/utbygger ubetinget tiltrer avtalen og at det stilles betryggende sikkerhet. Kommunen kan ikke stille nye vilkår for samtykke til transport av avtalen. Transport av avtalen har befriende virkning for tidligere eier/utbygger av eiendom omfattet av utbyggingsavtalen.
- 15.3 Kommunen skal godkjenne skjøteformular / festebrev m.t.p. sikring av rettigheter (ledninger etc.) og byggeplikt. Bestemmelsene skal tinglyses på tomtene.
- 15.4 Enhver tvist mellom partene i anledning Avtalen avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer. Leder skal være embetsdommer og oppnevnes av Vestfold tingrett. Leder oppnevner de øvrige medlemmer.
- 15.5 Nærværende avtale er ikke bindende for Kommunen før den er godkjent av kommunestyret i Kommunen.

16 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til Avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser til Utbygger sendes til:

Geir Olai Jordanger Styreleder, Klokkejordet Utvikling AS

Meddelelser til Kommunen sendes til:

Marisa Aasnes Juridisk rådgiver, Samfunn, teknikk og miljø

17 UNDERSKRIFTER

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

.....
Alf Johan Svele, ordfører
For Holmestrand kommune

.....
Geir Olai Jordanger, styreleder
For Klokkejordet Utvikling AS

18 Vedlegg

Til utbyggingsavtalen ligger det ved følgende bilag;

Vedlegg 1: Reguleringsbestemmelser Sande sentrum øst

Vedlegg 2: Plankart Sande sentrum øst, med områdeavgrensing

Vedlegg 3: Beskrivelse av områdemodellen (kap 7.14 i planbeskrivelsen)

Vedlegg 4: Erklæring som skal tinglyses på eiendommer med kommunal infrastruktur

Vedlegg 5: Utkast til MVA-avtale