

UTBYGGINGSAVTALE

for

Løveskogen Boligfelt

I



Larvik
kommune

1. PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Larvik kommune

Org.nr.: 918 082 956

heretter betegnet LK eller kommunen.

og

Navn: Løveskogen Utvikling AS

Org nr.: 917 983 739

heretter betegnet utbygger.

2. DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Utbyggingsavtalen:	Denne avtalen med vedlegg.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Løveskogen, gbnr 1045/226 med tilliggende veiarealer, planid: 201705 (vedlegg 1).
Rekkefølgebestemmelsene:	Paragraf 2 i reguleringsplanen.
BRA:	Bruksareal for bebyggelse på tomt beregnet i tråd med Byggteknisk forskrift (TEK17) § 5-4, eller senere bestemmelse som avløser denne.
Byggeplan:	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket.
Eiendommen:	De arealer som omfattes av denne avtale, dvs. gnr. gbnr 1045/226 med tilliggende veiarealer i Larvik kommune (vedlegg 2), jfr. Utbyggingsavtalen pkt. 5.
Kontantbidrag:	Utbyggers forpliktelse til innbetaling av avtalt kontantbeløp.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak LK skal gjennomføre mot kontantbidrag fra utbygger.

Infrastrukturfondbidrag:	Avtalt bidrag om skal innbetales til LKs fond øremerket særskilte tiltak.
Realytelser:	Tiltak utbygger skal gjennomføre for egen regning og risiko og som er regulert til offentlige formål. Tiltaket skal overføres LK etter ferdigstillelse. Private tiltak utbygger skal opparbeide i henhold til reguleringsplanen omfattes ikke.
Momskompensasjonsordning:	Justeringsavtale for moms og anleggsbidragsmodell
Veinormal:	Den til enhver tid gjeldende Veinormal for bygging og vedlikehold av veier i LK.
Veilysnormal:	Den til enhver tid gjeldende normal veilys i Larvik Kommune.
VA-Norm:	Den til enhver tid gjeldende VA-Norm for LK.

3. FORMÅL OG BAKGRUNN

Utbyggingsavtalen er basert på vedtak vedtatt av kommunestyret i sak 106/06 (arkivsak: 06/00865) om at LK forventer at det inngås utbyggingsavtaler til gjennomføring av reguleringsplaner.

Vedtatt reguleringsplan Løveskogen, gbnr 1045/226 med tilliggende veiarealer (Planid: 201705) gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlige rom og offentlig infrastruktur.

Utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplanen.

Avtalens formål er å avklare:

- fordeling av ansvar og kostnader mellom partene
- forhold knyttet til gjennomføring av reguleringsplanen

4. GEOGRAFISK OMRÅDE

Eiendommen er tegnet inn på kartskisse vedlegg 2.

Denne avtalen gjelder tiltak både innenfor og utenfor eiendommen

5. AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller den når reguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkninger jfr. plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71 § 12-4 femte ledd eller tilsvarende bestemmelse i senere plan- og bygningslov, for den delen av eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget rammetillatelse for.

Ved delvis bortfall av avtalen etter 1. ledd, har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av eiendommen som det ikke er innvilget igangsettingstillatelse for. Forhandlingene skal basere seg på de lovregler og prinsipper som gjelder for utbyggingsavtaler på det tidspunkt forhandlingene starter.

Ved helt eller delvis bortfall av avtalen skal ytelser som allerede er ytet ikke tilbakeføres.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger:

- Før det gis rammetillatelse skal ledningsnett og trafo være etablert.
- En matjordplan utarbeides ihht Vestfold fylkeskommunens «Veileder til matjordplan». Denne må foreligge til rammesøknad. Matjordplanen skal godkjennes av Landbrukskontoret i kommunen.

Før 1. boenhet får midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal:

- Renovasjonsløsning BRE, kommunaltekniske anlegg og anlegg for fremføring av strøm være utført.
- Kjøreveg o_SKV, Fortau o_SF, Gang/sykkelveg o_SGS, Gangveg/gangareal SGG, Annen veggrunn-teknisk anlegg o_SVT og annen veggrunn-grøntareal o_SVG være ferdig opparbeidet.
- Lekeplass (BLK) være opparbeidet i samsvar med kommunens krav til utforming av lekeplasser.
- Landbruksavkjørsel til landbruksareal "LL" være ferdig opparbeidet.

7. MATRISE FOR OPPARBEIDELSE, EIERSKAP OG DRIFT/VEDLIKEHOLD

Matrisen nedenfor gir en enkel oversikt av reguleringsplanens innhold med tilhørende ansvar for opparbeidelse, fremtidig eierskap, samt fremtidig ansvar for drift og vedlikehold:

Tiltak	Ansvar for Opparbeidelse	Fremtidig eierskap	Fremtidig drift- og vedlikehold
LEK1	U	LK	U (fremtidige beboere)
O_SKV	U	LK	LK
O_SF	U	LK	LK
O_SGS	U/LK	LK	LK
O_SVT	U	LK	LK
O_SVG	U	LK	LK
O_SPA	U	LA	
VA-anlegg	U	LK, grensesnitt avklares ref. pkt. 8.2.	Etter nærmere avtale med LK, ref. pkt. 8.2.
Spesielle infrastrukturtiltak: Flytte VA-anlegg på gbnr 1045/226	U	LK	LK
BRE	U	Etter nærmere avtale med LK	Etter nærmere avtale med LK, ref. pkt. 8.2.

U= Utbygger

LK= Larvik kommune

8. NÆRMERE OM PARTENES ANSVAR OG BIDRAG

8.1. Generelt

Larvik kommune forplikter seg til å ta kostnadene for opparbeidelse av en gang- og sykkelvei langs Løveskogen, fra det punktet der veien svinger mot utbyggingsområdet og opp mot fylkesveien (vist på vedlegg 3). H&K Sandnes AS dekker kostnadene med å oppgradere resterende veiløsning med fortau inn til feltet til kommunal standard. Eksisterende va-anlegg på eiendommen som reguleres skal flyttes og legges i fremtidig veilegema, dette utføres av utbygger og kostnadene fordeles med 51 % på utbygger og 49 % på kommunen. Interne veier og va-anlegg (frem til stikkledninger) i feltet skal bygges etter kommunal standard og planlegges overtatt av Larvik kommune etter opparbeidelse/godkjenning.

8.2. Realytelser – tiltak

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

Tiltak	Ansvar for Opparbeidelse	Kostnads-Fordeling % U/LK	Hjemmel	Fremtidig eierskap og FDV
O_SKV	U	100/0	RP	LK
O_SF	U	100/0	RP	LK
O_SGS (del)	U	100/0	RP	LK
O_SVT	U	100/0	RP	LK
O_SVG	U	100/0	RP	LK
O_SPA	U	100/0	RP	LK
VA-anlegg omlegging	U	51/49	PB§18-1	LK
VA-anlegg nytt	U	100/0	PB§18-1	LK
BRE	U	100/0	RP	Beboere/LK

RP = Rekkefølgekrav i reguleringsplan

PB = Plan- og bygningsloven

Områdene/tiltakene er inntegnet på kartskisse, jfr. vedlegg 2.

Tiltak som skal overtas av LK overtas vederlagsfritt og for øvrig i samsvar med denne avtalens øvrige bestemmelser.

Grensesnitt mellom privat VA-anlegg og VA-anlegg som skal overtas av LK avklares nærmere.

I tillegg til opparbeidelse av tiltak som nevnt ovenfor skal utbygger sørge for å bekoste all annen teknisk infrastruktur som er nødvendig for gjennomføring av utbyggingen, så som el/IT mv.

8.3. Momskompensasjonsordning

Momskompensasjonsordning kan avtales med LK med bakgrunn i justeringsmodellen eller anleggsbidragsmodellen i tråd med LKs retningslinjer og maler. For eventuell momskompensasjonsordning inngås egen avtale.

8.4. Byggeplan - Planlegging, prosjektering, og standard på tiltak

Detaljert situasjonsplan/utomhusplan og teknisk plan med teknisk beskrivelser, prosjektdokumenter og tegninger for utbyggingsområdet, jfr. pkt. 5 og 8.2, utarbeides av utbygger.

Planen skal:

- Redegjøre for opparbeidelse av alle uteområder i planområdet mht. bruk og utforming, inndeling i kjøre- og gangareal, parkering, beplantning, materialbruk, utsmykking, belysning, møblering, offentlig skilting, høyder, etc. Relevante snitt og detaljer skal fremkomme av planen.
- Avklare materialbruk og krav til kvalitet på utstyr. Det skal brukes varige og slitesterke materialer.
- Avklare teknisk gjennomføring av:
 - Grøntstruktur, gatetun, torg, park, lekområde mv.
 - Veg-, gate- og trafikkanlegg
 - Vann-, avløps- og overvanns- og fordrøyningsanlegg (VA)
 - Renovasjonsanlegg

Utbygger skal innkalle LK til avklaringsmøte(r) for gjennomgang av utkast til situasjonsplan/utomhusplan og teknisk plan med teknisk beskrivelser, prosjektdokumenter og tegninger mv. Dette skal gjennomføres i god tid før utbyggers søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Avklaringsmøte vil kunne gi føringer for videre prosjekteringsarbeid i forbindelse med utbyggingen.

All planlegging, prosjektering, materialbruk og anleggsarbeid skal gjennomføres i henhold til enhver tid gjeldende:

- Lover og forskrifter
- Kommunale planer
- Reguleringsplanen med bestemmelser
- Veinormal
- Veilysnorm
- VA-normen

Den totale planen for opparbeidelse av tiltakene benevnes som «Byggeplan», og legges frem for LK for endelig godkjenning før igangsettelsestillatelse etter plan- og bygningsloven omsøkes. Dersom det er hensiktsmessig i forhold til utbyggers planlagte fremdrift og utbygging kan godkjenning av plan

for opparbeidelse av tiltakene splittes. Etter godkjenning inngår byggeplanen som en del av denne avtale.

Tiltakene, jfr. pkt.8.2, skal opparbeides i henhold til godkjent byggeplan.

LKs godkjenning av byggeplanen fritar ikke utbygger fra ansvar for å opparbeide tiltakene i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, normaler og retningslinjer som er gjeldende på det tidspunktet tiltaket gjennomføres.

8.5. Annen teknisk infrastruktur og omlegging/flytting

For riks- og fylkesveianlegg, eller arbeid i tilknytning til disse, må nødvendig godkjenning innhentes fra Statens vegvesen og gjennomføringsavtale etableres.

Eksisterende ledningsnett, kabelanlegg etc. over som blir berørt ved utbyggingen skal ivaretas av utbygger. Dette må avklares med eier av aktuell kabel/ledning.

Ved utbygging av el-forsyning, telefon og annet kabelanlegg med videre må utbygger sørge for at det foretas et samarbeid mellom berørte parter. Fremtidige drifts- og eiendomsforhold skal være avklart før utbygging iverksettes. Elektriske anlegg skal være godkjent av det aktuelle nettselskap. For kabelanlegg og annen infrastruktur, som berøres av utbygging, er flytting/omlegging utbyggers ansvar og kostnad. Dette gjøres etter nærmere avtale med anleggseier og veieier, der slik infrastruktur er planlagt lagt i offentlig vei eller nærmere offentlig vei enn 3 meter, ref. veglovens § 32

8.6. Gjennomføring

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse skal utbygger sende LK en fremdriftsplan for opparbeidelse av tiltakene til orientering.

LK har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på tiltakene. Ved endring av fremdriftsplan skal oppdatert fremdriftsplan oversendes LK.

LK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for befarings- og kontroll av tiltak etter denne avtalen.

Er utbyggers utførelse i strid med utbyggingsavtalen, kan utbygger likevel ikke påberope seg at den er utført under LKs kontroll, med mindre LK skriftlig har godkjent avviket. Er utbyggers utførelse i byggetiden i strid med avtalen, eller det oppstår feil eller skader som utbygger har risikoen for, skal utbygger varsle LK så snart utbygger blir klar over dette. Utbygger plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

Partene har en gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

9. EIENDOMSRETTLIGE FORHOLD

9.1. Grunnerverv/disponering av grunn – generelt

Areal og/eller rettigheter som ikke disponeres av utbygger, er utbygger ansvarlig for å erverve eller sikre nødvendig rettigheter til ved avtale. Med mindre annet særskilt er avtalt omfatter dette ikke

arealer og/eller rettigheter der tiltaket(ene) skal utføres av LK i henhold til pkt. 8.1, 8.2 og 8.5. Men dersom arealer allerede eies eller på annen måte disponeres av utbygger skal arealer som medgår til tiltaket overdras vederlagsfritt fra utbygger til LK i samsvar med pkt. 9.3 og øvrige bestemmelser. Tilsvarende gjelder for sikring av rettighet for LK over arealer som utbygger eier eller på annen måte disponerer (eks. sikring av VA-trase).

Utbygger må dokumentere ved avtale med grunneiere ugjenkallelig fullmakt til å underskrive fradelings- og sammenføyningsbegjæringer, stifte tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendommene, samt opprette kjøpekontrakter og skjøter.

Før eventuell ekspropriasjon må utbygger dokumentere gjennomførte forhandlinger og søke nødvendig ekspropriasjonshjemmel.

Utbyggers erverv og overtakelse av grunn som i dag er kommunale omfattes ikke av denne avtale, men avtales særskilt med LK.

9.2.Overtagelse av arealer som overdras sammen med realytelser

Utbygger skal overdra arealer regulert til offentlig som avmerket på vedlegg 2 til LK. Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealene skal overdras vederlagsfritt til LK.

Arealene overtas av LK når partene er enige om det og senest når det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av utbyggers byggetiltak i reguleringsplanen.

Ved overtakelse skal arealene:

1. være fradelt og overskjøtet til LK fri for pengeheftelser. Utbygger er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan LK rekvirere kart- og delingsforretning.
2. Ved mistanke om forurensning i grunnen kan LK pålegge utbygger å foreta miljøkartlegging. Ved påvisning av forurensning må utbygger utføre og bekoste myndighetspålagte tiltak.

9.3.Tinglysing av plikter og rettigheter

9.3.1. Erklæring om rettighet over privat eiendom for kommunalteknisk anlegg

VA-anlegg som skal overdras til LK og er på privat grunn, skal tinglyses med heftelse på de enkelte private eiendommer som berøres. Heftelsen skal gi LK evigvarende rett til fremtidig etablering, drift, vedlikehold og utskifting av slike kommunaltekniske anlegg. LKs standard erklæring om rettighet i fast eiendom for VA-anlegg benyttes av utbygger, jfr. kommunens VA-norm.

9.3.2. Kontroll og godkjenning av erklæringer, vedtekter mv.

Alle erklæringer skal oversendes LK til kontroll og godkjenning før signering og tinglysing. Kopi av tinglyste dokumenter sendes LK.

9.4. Kostnader - grunnerverv og rettigheter mv.

Utbygger er ansvarlig for alle kostnader som relaterer seg til erverv av eiendommer og rettigheter, overføring av eiendommer til LK og etablering av rettigheter til fordel for LK m.v., herunder utgifter til dokumentavgift, tinglysingsgebyr og kart- og delingskostnader m.v.

10. OVERTAGELSE AV REALYTELSER OG KONTROLL OG GODKJENNELSE AV PRIVAT OMRÅDE TIL ALLMENNHEITENS DISPOSISJON

10.1. Innledning

Tiltakene som skal eies, driftes og vedlikeholdes av LK overtas av LK ved overtakelsesforretning i samsvar med denne bestemmelse.

Drift og vedlikehold besørges av utbygger inntil overtakelse har funnet sted. Særskilt unntak fremgår av pkt. 10.5

Tiltak som skal være tilgjengelige for allmennheten, men som skal eies, driftes og vedlikeholdes privat, kontrolleres og godkjennes i tråd med bestemmelsene nedenfor så langt de passer.

10.2. Forberedelse til overtakelsesforretning

10.2.1. Testing og innregulering av tekniske anlegg

Utbygger skal varsle om kontroll, testing, innregulering eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner i rimelig tid før aktiviteten. Av varselet skal det fremgå hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at aktiviteten skal kunne gjennomføres.

Utbygger skal i samarbeid med LK og entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. Utbygger skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt skal LK motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

10.2.2. Ferdigbefaring

Utbygger skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av realytelser før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra LK og Utbyggers entreprenør deltar. Utbygger skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

10.2.3. Levering av FDV- dokumentasjon

Utbygger skal levere forvaltning – drifts – og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV- dokumentasjon) til LK. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres både i elektronisk format og i papirformat, senest tre uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- Spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak,

- Tegninger av ferdig opparbeidede tiltak,
- Bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg og
- Kontroll av lekeapparater og om de er i samsvar med relevante forskrifter og og standarder.

Dokumentasjonskravene er detaljert beskrevet i LKs normer.

Er ikke annet avtalt, skal nødvendig opplæring være gjennomført før overtakelse.

10.2.4. Innkalling til overtakelsesforretning

Utbygger skal innen rimelig tid før tiltaket er ferdig skriftlig innkalle LK til overtakelsesforretning. En frist på 1 måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- a) Hvilke realytelser overtakelsesforretningen gjelder,
- b) Eventuelle gjenstående arbeider,
- c) Om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring,
- d) Om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen.

10.3. Overtakelsesforretningen

10.3.1. Generelt

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for hver enkelt realytelse med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige realytelser.

Ved overtakelsesforretningen skal utbygger fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

Partene skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring av realytelsene. LK forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatt dokumentasjon.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt.

Før overtakelse skal alle realytelser som skal overtas av LK, herunder bl.a. veier, gater, g/s-veger og fortauer, VA-anlegg ryddes og rengjøres/spyles/feies. Dette omfatter også kummer, kumlukk, overvannsledninger stikkrenner o.l.

10.3.2. Protokoll fra forretningen

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- a) Alle som er til stede,
- b) Mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette,
- c) Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring,
- d) Om realytelser overtas eller nektes overtatt og
- e) LKs begrunnelse for å nekte overtakelse, og utbyggers begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

10.3.3. LKs rett til å nekte overtakelse

Realtytelse skal være ferdigstilt i henhold til avtalen 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.

LK kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen. Se punkt 10.2.3 og krav i relevante normer for de ulike realytelsene.

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

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

10.4. Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til realytelsen og grunnen går over fra utbygger til LK.
- b) LK får rett til å ta realytelsen i bruk
- c) Risikoen for realytelsen går over fra utbygger til LK.
- d) LK utfører drift og vedlikehold fra overtagelse, unntatt forhold som nevnt i pkt. 10.5, 2. avsnitt.

Grunnen skjøtes over til LK senest 14 dager etter overtakelsesforretningen og for øvrig i samsvar med pkt. 9.

10.5. Plikter etter overtakelse

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter utbygger å utbedre såfremt de er påberopt innen 3 år etter overtakelsen.

Utbygger plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskjæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst oppnås. Planter og trær som har utgang i reklamasjonstiden skal byttes ut og skjøtelsesperioden forlenges til 3 år etter at plantene/trærne er skiftet ut.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av realytelsen.

Når LK har overtatt et offentlig trafikkområde, skal utbygger likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av utbyggers anleggstrafikk etter overtakelsen.

For asfaltarbeider (slitelag) eller andre arbeider, som etter nærmere avtale, skal utføres etter gjennomført sluttbefaring/overtakelsesforretning, skal utbygger stille bankgaranti eller annen tilfredsstillende sikkerhet tilsvarende kostnaden av gjenstående arbeider. LK og utbygger avtaler en frist for når de gjenstående arbeidene skal ferdigstilles. Ved manglende oppfyllelse fra utbygger kan LK utføre arbeidene for utbyggers regning og risiko.

11. REGLENE OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER

I den utstrekning lov 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene, skal utbygger anvende dette regelverket på samme måte som LK ville være forpliktet til.

Dersom LK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal utbygger holde LK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har utbygger rett og plikt til å bistå LK.

Utbygger skal dekke LKs sakskostnader ved eventuell rettslig tvist for domstolene.

12. PLIKTER I FORHOLD TIL TREDJEMENN

Utbygger plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter, servitutter eller andre privatrettslige avtaler ikke er til hinder for gjennomføring av denne avtale.

13. LARVIK KOMMUNES PLIKT TIL OPPARBEIDELSE AV TILTAK, REF. PKT. 8.1 OG 8.2

13.1. Tiltak - ref. pkt. 8.1. – gjennomføring og ferdigstillelse

LK, ref. pkt. 8.1, skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

Tiltak	Ansvar for Opparbeidelse	Fremtidig eierskap og FDV
Del av O_SGS	LK	LK

LK står fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal gjennomføres, med mindre annet er avtalt.

13.2. Standard på tiltak

LK skal gjennomføre tiltaket i samsvar med veinormal og VA-normen, og for øvrig i samsvar med de kvaliteter som måtte være avtalt mellom partene.

13.3. Vedlikehold

LK forplikter seg til å utføre forvaltning, drift og vedlikehold av de ferdigstilte tiltakene i henhold til normal kommunal standard.

14. Eierskap, drift og vedlikehold av områder/tiltak i privat eie

Utbygger skal sikre fremtidig drift og vedlikehold av tiltak som skal eies og/eller driftes privat. Utbygger skal overføre eierskapet til, eller driftsansvaret for, slike områder/tiltak til et sameie, eierseksjonssameier, borettslag, vellag eller annen organisasjonsform som overtar ansvaret for og sørger for drift og vedlikehold av tiltaket. Utbygger skal sammen med overdragelsen av eierskapet, i nødvendige grad, sørge for etablering av vedtekter som regulerer ansvar for drift og vedlikehold av slike områder/tiltak. Vedtektene tinglyses på de berørte eiendommene.

Tiltak	Ansvar for Opparbeidelse	Eierskap	FDV
BLK	U	U	Beboere
BRE	U	Beboere/lht. retningslinjer	Beboere/lht. retningslinjer

15. ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra reguleringsplanen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av utbyggingsavtalen.

16. MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

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.

17. TINGLYSNING

LK har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av utbyggingsavtalen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysning av avtalen.

LK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommen. LK er ikke forpliktet til å vike prioritet til fordel for byggelån/konvertert lån før det er gitt rammetillatelse for første byggetrinn på den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på. LK er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra utbygger forplikter LK seg til å foreta endelig sletting av avtalen fra grunnbokbladene til eiendommene som er omfattet av eiendommen, når avtalen er oppfylt fra utbyggers side eller når avtalen i sin helhet er bortfalt, jfr. punkt 5.

Med en eiendom menes i dette punkt et grunnareal med eget blad i grunnboken. Er eiendommen seksjonert etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner, er en eiendom ett gnr./bnr./snr. Er eiendommen ikke seksjonert, er en eiendom ett gnr./bnr.

18. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av LKs skriftlige samtykke. LK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

Som transport regnes blant annet en eller flere overdragelser av til sammen minst 50 % av aksjene i utbyggers firma eller vedtektsendringer som medfører overføring av bestemmende innflytelse. Det samme gjelder endring av selskapsform i utbyggers firma. Som transport regnes også avhendelse av et mindre antall aksjer, som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Bestemmelsen i dette avsnittet gjelder ikke børsnotert selskap.

19. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtale trer i kraft når den er undertegnet av partene. Utbyggers og hjemmelshaver (-e)s underskrift (er) (se eget erklærings skjema for hjemmelshaver vedlagt denne avtalen) må foreligge forut for 2. gangs behandling i planutvalget. Kommunen undertegner når reguleringsplanen er endelig vedtatt av kommunestyret i Larvik.

Dersom endelig vedtatt reguleringsplan avviker fra forslaget, skal denne avtale endres i samsvar med dette. Ved vesentlige avvik kan hver av partene kreve avtalen reforhandlet.

20. MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser og påkrav til utbygger sendes til:

Løveskogen Utvikling AS
Hegdalseien 64
3261 Larvik
E-post: rune@hk-sandnes.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til LK, sendes til:

Larvik kommune v/Kommunalteknikk forvaltning
Postboks 2020
3255 LARVIK
E-post: kjell.marius.jenssen@larvik.kommune.no

21. VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument består avtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Reguleringsbestemmelser for Løveskogen
2. Reguleringsplankart for Løveskogen
3. Kart som viser del av gang- og sykkelvei som skal opparbeides av LK
4. Bekreftet firmaattest for Løveskogen Utvikling AS
5. Underskrevet erklæring hjemmelshavere

22. PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato: 7/11-19

Larvik kommune



Løveskogen Utvikling AS