

Hestnes

PANORAMA

3

UTBYGGINGSAVTALE



UTBYGNINGSAVTALE

Mellom Eigersund kommune, nedenfor kalt kommunen

og

NN AS, organisasjonsnummer, nedenfor kalt utbygger

er dags dato inngått følgende utbyggningsavtale for utbygging av boligområde, jfr. reguleringsplan for Hestnes/Rundevoll.

I

Arealet som avtalen omfatter fremgår av vedlagte plankart, jfr. reguleringsplan for boligområde Rundevoll/Hestnes vedtatt i kommunestyret 08.06.2009.

Avtalen omfatter samtlige områder benevnt bolig, offentlig bebyggelse- bolig/allmenntilgj, benevnt B-BB-OB-BA i reguleringsplanen.

Denne avtale regulerer gjennomføring og finansiering av de kommunaltekniske anlegg innenfor utbyggningsområdet, samt andre tiltak som skal være gjennomført for at utbygging skal kunne realiseres.

Avtalen omfatter også andre forhold som er nødvendig i tilknytning til utbygging, herunder framdriftsplan, fordeling av boligtyper m.m.

II

Utbygger utfører og bekoster nødvendig planarbeid, evt. detaljreguleringsplan, jfr. pbl. § 12 – 3. I tillegg er utbygger ansvarlig for kostnader til grunnundersøkinger m.m., samt eventuelle kostnader til arkeologiske undersøkelser.

III

Utbyggerne utarbeider tekniske planer for utbygging av vei, vann og avløp for utbyggingss område, evt. de enkelte delfelt etter hvert som området utbygges. Planer skal godkjennes av kommunen før arbeidene kan igangsettes. Det er en forutsetning at planer prosjekteres etter kommunens gjeldende normer.

Utbygger er videre ansvarlig for at utbyggningsområdet opparbeides i samsvar med godkjent reguleringsplan/reguleringsbestemmelser, herunder godkjente planer for tekniske anlegg.

Utbygger er ansvarlig for å ferdigstille utbyggningsområdet, inkl. asfaltering og opprydding etter anleggsperioden, slik at byggerester stein m.m. ikke blir til fare eller sjenanse for boområdet.

Kommunen skal ha anledning til å delta på byggemøter og foreta kontroller av anlegget.

IV

Kommunen har utarbeidet et forprosjekt som viser totale kostnader som antas å påløpe for å bygge ut nødvendig infrastruktur/tilrettelegge for utbygging ihht. reguleringsplanen, jfr. forprosjekt utarbeidet av Asplan Viak 10.03.2009. Hverværende avtale forutsetter at utbygging tar utgangspunktet i Asplans forprosjekt med behovsspesifikasjon.

V

Offentlige veier, gatelys, avløpsledninger m.m. som inngår i det offentlige nett skal holdes ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent.

Kommunen overtar anlegget vederlagsfritt når utbygningsområdet er ferdig opparbeidet og godkjent. Etter nærmere avtale kan kommunen overta enkeltfelt eller deler av anlegget. Kommunen avgjør i slike tilfeller hva som utgjør naturlige etapper for overtakelse.

Tilsvarende gjelder for offentlig grøntareal, friareal, friluftsområde, rabatter m.m. med utstyrt beplantning og gjerde innenfor utbygningsområdet.

Før anlegget blir overført til kommunen skal dokumentert kontroll av tetthet, trykkprøver m.m. ihht. KS's vann- og avløpsnorm fremlegges. Utbygger skal videre bekoste TV-inspeksjon og trykkprøving.

VI

Ihht. forprosjekt utarbeidet av Asplan Viak AS er det skissert utbygningstakt i 3 etapper.

Dersom kommunen beslutter en revidert utbygningstakt kan kommunen kreve at bygging av samlevei skal gjennomføres ved første utbygningsetappe, jfr. for øvrig reguleringsbestemmelsene § 5 – 1.

Kommunen kan beslutte at før boligbygging igangsettes skal høydebasseng/utjevningsbasseng behyggjes.

VII

Dersom utbygger ønsker å gjennomføre utbygging etappevis, skal kommunen godkjenne avgrensning, samt hvilke tiltak som skal inngå i den enkelte utbygningsetappe.

Minimum 50 % av eneboligtomtene skal være uten byggeklausul, dvs. at tomtekjøper står fritt til å velge byggefirma for oppføring av bolig.

10% av den totale boligmasse skal øremerkes til sosial boligbygging med 25% reduksjon av den totale prisen som utbyggingsselskapet fastsetter. Denne prisreduksjon dekkes av utbyggingsselskapet.

Fordelingen av de ulike tomtene (eneboliger, rekkehus m.m.) legges frem for formannskapet til godkjenning.

VIII

Opparbeiding av utbyggningsområdet eller gjennomføring av andre byggetiltak kan ikke påbegynnes før avtalen er undertegnet og godkjent av kommunen (Figersund kommunestyre/formannskap).

Påbegynnelse av byggearbeid på bygninger innenfor det området avtalen regulerer skal ikke kunne starte før arbeid omtalt i punkt IV - VI er utført og godkjent av kommunen.

Kommunen kan tillate igangsetting dersom utbygger stiller bankgaranti som sikkerhet for at anlegget blir fullført. Garantibeløpet skal i så fall svare til 50 % av opparbeidelseskostnadene, evt. for de enkelte byggetrinn.

Før brukstillatelse til oppførte boliger kan gis, må anleggsarbeid innenfor det enkelte byggetrinn være ferdig utført. Det samme gjelder tiltak av anlegg som etter kommunens vurdering er nødvendig for at området skal være byggeklart.

IX

Tilknytningsavgift for vann og avløp betales etter de til enhver gjeldende gebyrregulativ for kommunen.

X

Deler av verdien av kommunens råtomter skal brukes som kapitalførsel for å sikre kommunal eierandel på 34% i utbyggingsselskapet.

Endelig storrelse på kommunal kapitaltilførsel ved etablering av utbyggingsselskapet skal godkjennes av formannskapet.

Endelig aksjonæravtale skal godkjennes av formannskapet.

Kommunale kostnader for etablering av utbyggingsselskapet skal innarbeides som en del av kommunens tingsinnskudd i selskapet. Dersom dette ikke er mulig, fordeles dette på kvadratmeterprisen for alle byggetomtene. Med kommunale kostnader menes kostnader som kommunen har hatt i forbindelse med reguleringsplan/førprosjekt for utbygging i h.h.t. reguleringsplan for Hestnes/Rundevoll-området/andre kommunale utgifter.

For grunneiere som ikke vil underskrive utbygningsavtale, skal det kreves refusjon i h.h.t. plan- og bygningsloven, eller egen avtale som tinglyses som helle på grunneiers eiendom.

XI

Herværende avtale med rettigheter og forpliktelser kan ikke overføres andre selskap/rettssubjekt uten kommunens samtykke. Nektelse av samtykke til overføring krever saklig grunn og hvor det særlig skal hensyntas nye avtaleparters økonomiske soliditet for å gjennomføre avtalens bestemmelser.

XII

Enhver tvist mellom partene om forståelse av denne avtale skal søkes avklart gjennom forhandlinger. Dersom minnelig avtale ikke oppnås skal tvisten løses ved de alminnelige domstoler ved eiendommens verneeting.

XIII

Denne utbyggingsavtale skal tinglyses på de respektive matrikkelnummer som berøres av avtalen. Tinglysningskostnader dekkes av utbygger.

Avtalen kan slettes på eiendommene når utbyggers forpliktelser etter avtalen er oppfylt.

XV

Denne utbygningsavtale er betinget av formannskap/kommunestyrets godkjenning. Private deltakere i utbyggingsselskapet må forplikte seg å tiltre utbyggingsavtalen før utbyggingsselskapet etableres.

Hestnes

PANORAMA

4

UTKAST TIL AKSJONÆRAVTALE



UTKAST:

AKSJON/ERAFTALE

mellom
følgende
aksjonærer i
Hestnes Utbyggingsselskap AS:

Eigersund kommune

.....
.....
.....
.....

1. Bakgrunn

Denne aksjonæraftale er inngått mellom aksjonærene i Hestnes Utbyggingsselskap AS (heretter kalt Selskapet), og skal til enhver tid gjelde alle aksjer i selskapet. Formålet med avtalen er å regulere aksjonærforholdene – rettigheter og plikter i forbindelse med utbyggingsprosjekt på Hestnes i Eigersund kommune. Det foreligger egen utbyggingsaftale datert som Selskapet er part i.

2. Aksjonærer

Følgende aksjonærer i Selskapet er omfattet av nærværende aftale :

Eigersund kommune =%
XX -%
XX.....-.....%

heretter i fellesskap benevnt som Partene.

3. Avtalen gjelder

Avtalen regulerer – sammen med Selskapets vedtekter og aksjelovens bestemmelser – alle forhold knyttet til Partenes eierandeler i Selskapet, herunder også enkelte prinsipper for den videre drift av Selskapets virksomhet.

4. Selskapets virksomhet og finansiering

Utbygging av Hestnes (jfr. signert utbyggingsavtale datert.....) skal finne sted/gjennomføres via Selskapet.

Partene plikter, så lenge Selskapet består - å arbeide for at Selskapet har en tilfredsstillende aksjekapital, egenkapital og fremmedfinansiering.

Driften av Selskapet og salg av evt. delfelt skal legges opp slik at det ikke kan iverksettes bygging av infrastruktur eller at Selskapet pådras vesentlige forpliktelser for det er markedsmessig grunnlag for dette.

4.1 Selskapets kapitalbehov:

Partene plikter å stemme for og å delta i kapitalutvidelse(r) i forhold til sin eierandel som måtte bli nødvendig for å sikre at Selskapet får en egenkapitaldekning som er forsvarlig driftsmessig og etter aksjelovens bestemmelser.

Kapitalutvidelse er forutsatt å finne sted, men er ikke begrenset til følgende tidspunkter:

- Ved krav om styrket egenkapital i Selskapet i forbindelse med fremmedfinansiering/selskapets opptak av lån.
- Ved oppgjør av grunn som foretas av Selskapet
- Ved betaling for opparbeidelse av hovedanlegg
- Uforutsette kostnader

Dersom en part misligholderplikten til å delta i kapitalforhøyelse, gjelder bestemmelsene i pkt. 4.3

4.2 Opptak av lån i Selskapets navn

Ved Selskapets låneopptak skal grunn ervervet fra grunneierne i utbyggingsområdet i størst mulig grad benyttes til panteobjekt.

4.3 Innløsning

Dersom en av partene ikke deltar i kapitalforhøyelse etter punkt 4.1 har de øvrige Parter rett til å innløse vedkommendes aksjepost. Dersom innløsningsretten gjøres gjeldende av mer enn en av de øvrige Partene, fordeles aksjene i forhold til det antall aksjer Parten har i Selskapet fra før.

Innløsningssummen fastsettes i samråd med Selskapets revisor basert på selskapets sist kjente balanse på innløsnings tidspunktet. Verdien pr. aksje skal fastsettes til virkelig verdi minus 30%. Fastsetting av virkelig verdi skjer ved oppnevning av takstmann.

En Part som gjør innløsning gjeldende, skal sørge for at eventuelle ansvarlige lån gitt av Selskapet av den Part som blir utløst – blir innfridd.

5. Aksjenes omsettelighet

5.1 Samtykke fra Selskapet

Aksjelovens samtykkekrav ved eierskifte jf. lovens Kap 4, V, skal fullt ut gjelde ved enhver aksjeovergang, med unntak av en Parts overdragelse av sin samlede aksjepost til et annet selskap i samme konsern eller eiergruppering. Samme prinsipp vil også kommunens organisasjon og selskap der kommunen har eierandeler.

Partene er enige om at det er en saklig grunn for å nekte samtykke at erverver av aksjene ikke har den nødvendige økonomiske soliditet. I tilfelle samtykke blir gitt, er det et vilkår at erververen tiltrer denne avtalen.

5.2 Forkjøpsrett

Ved eventuell utøvelse av forkjøpsretten skal kjøpesummen for aksjene fastsettes i samsvar i samsvar med aksjelovens kap 4, VII (forkjøpsrett m.v.)

En Part som utøver forkjøpsrett, skal sørge for at eventuelle ansvarlige lån gitt til Selskapet a den Part som blir utløst – blir innfridd.

6. Oppløsning av Selskapet

Selskapet skal ikke oppløses før tidligst når utbyggingen av infrastrukturen er gjennomført og reklamasjonsfristene på de anlegg og ytelser som selskapet har levert er utløpt. Dersom Partene er enige, kan Selskapet oppløses på et tidligere tidspunkt mot at det stilles tilfredsstillende garantier for å sikre gjennomføring av utbyggingen og reklamasjonsarbeider.

Selskapet kan for øvrig oppløses etter aksjelovens bestemmelser.

7. Konkurranseforbud

Partene har ikke adgang til å drive, delta i eller bistå virksomhet som konkurrerer med selskapets virksomhet. Dette forbud gjelder så lenge man er aksjeeier i selskapet, og det gjelder til selv om man har avhendt sine aksjer.

8. Mislighold

Dersom en Part vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne avtalen, har de øvrige Parter i tillegg til vanlige kontraktsrettslige misligholdsbeføyelser også rett til å innløse vedkommendes aksjepost.

9. Endringer i avtalen

Dersom noen bestemmelser i avtalen skal endres, kreves tilslutning fra samtlige Parter i avtalen.

10. Forholdet til selskapets vedtekter og aksjeloven

Dersom det er motstrid mellom bestemmelser i denne avtale og Selskapets vedtekter, skal denne avtale gis forrang med virkning for avtalens Parter. For øvrig gjelder aksjelovens bestemmelser.

11. Tvister

Enhver tvist mellom aksjeeiere skal søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom ikke forhandlingene fører fram innen 2 måneder, skal tvisten løses for de alminnelige domstoler med Dalane tingrett som det rette verneeting.

* * * * *

Denne avtale er utarbeidet og signert i eksemplarer, med ett til hver av Partene.

Sted: dato:.....
