



**46/243**

Adresse: Helleveien

Formål: Del, av boligfelt

Areal:

A: ca. 5 000 m<sup>2</sup>

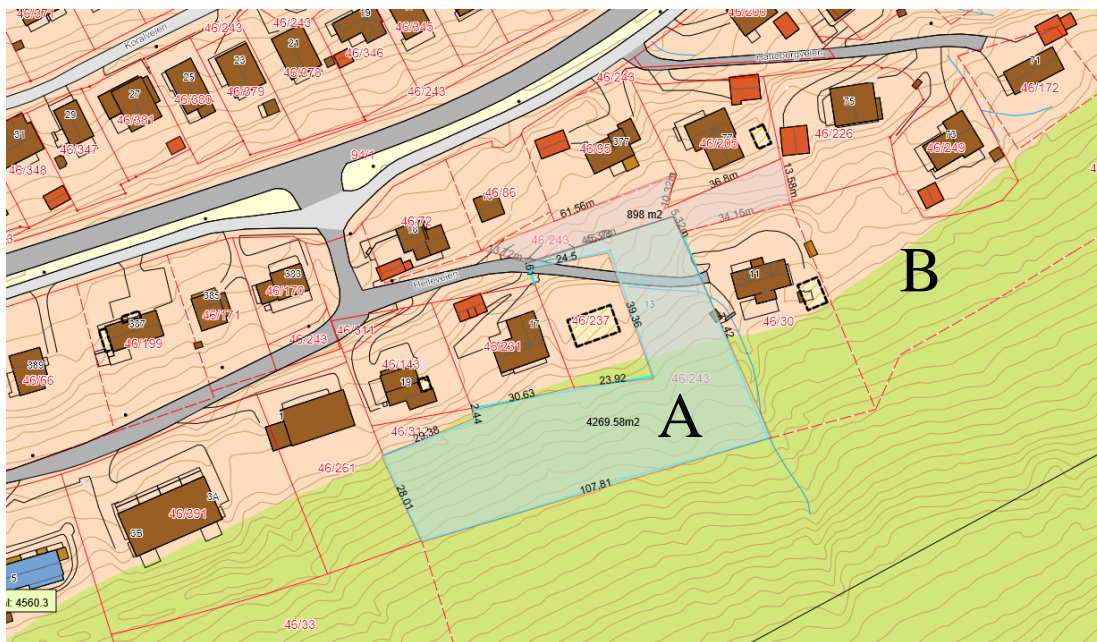
B: ca. 27 500 m<sup>2</sup> - se neste lysbilde

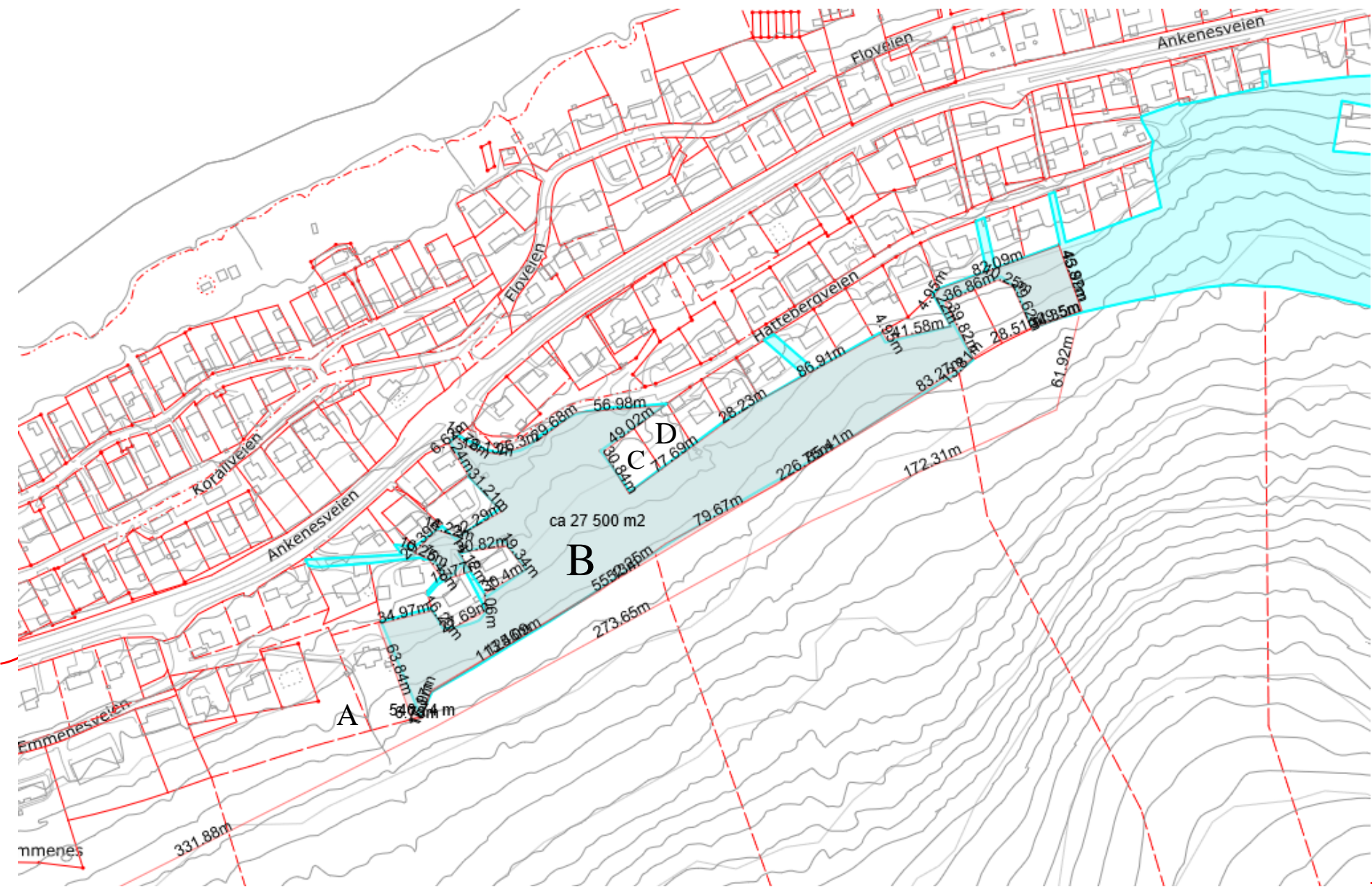
C og D: 46/539 og 46/540 (1620 m<sup>2</sup>)

Regulering: Bolig med vei og lekearealer

Kom.plan: Bolig

Salg: Selges samlet til utbygger






10.10.2003

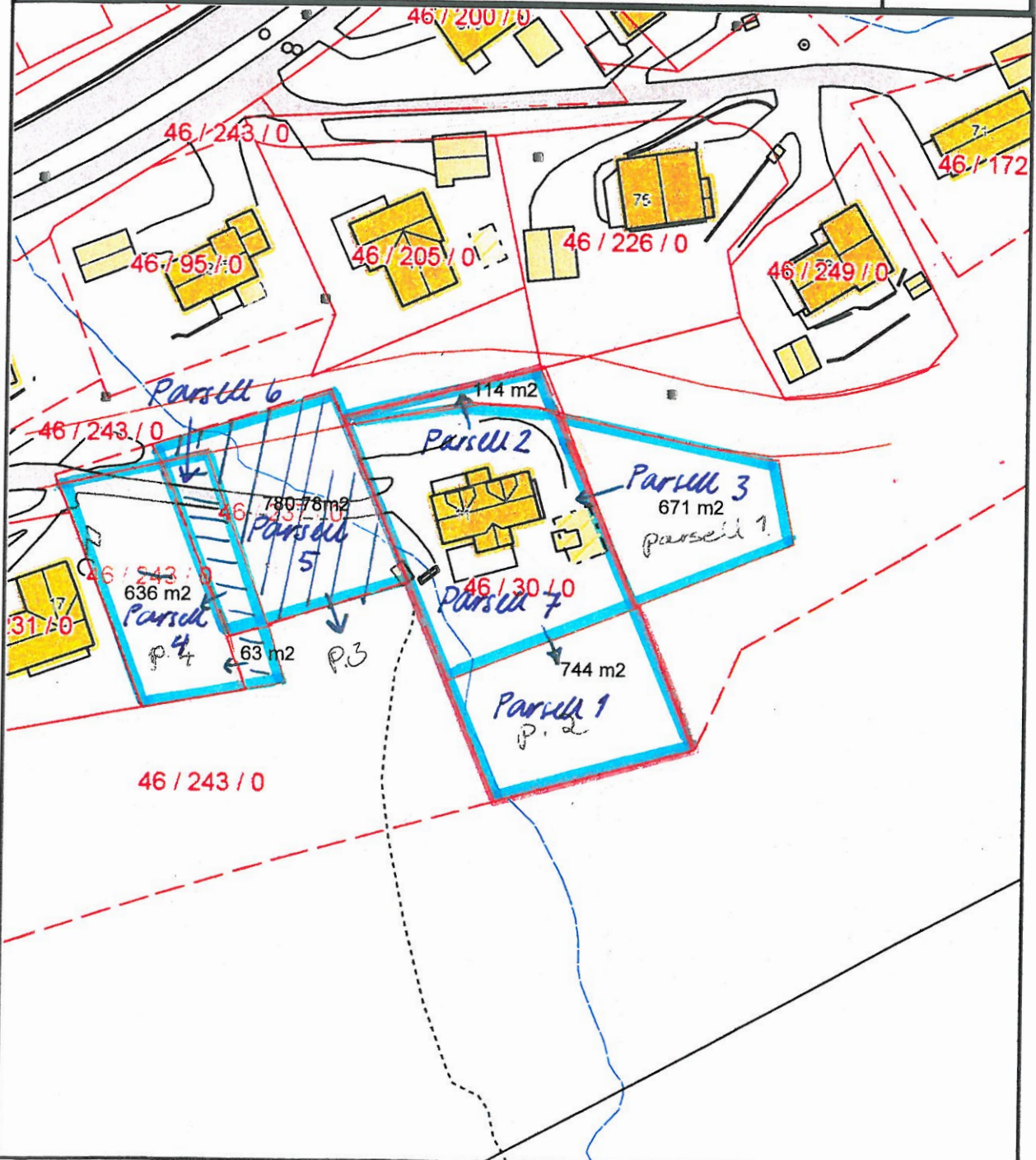


L33

- 2 JULI 2014

Arbeid

	<b>SITUASJONSKART</b> <i>14/2293</i>				<i>1</i>
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:				
Hj.haver/Fester:					
<b>NARVIK KOMMUNE</b>	Dato: 23/6-2014 Sign:				Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Narvik kommune Grunneierfunksjonen

8512 NARVIK

Vår ref. (oppgi ved henvendelse)  
14/2293-4/GEBJ

Deres ref.

Narvik, 23.09.2014

## **Tillatelse til arealoverføring av parseller mellom gnr. 46 bnr. 30, bnr. 237 og bnr. 243, Helleveien, Emmenes**

Viser til innkommet søknad om arealoverføringer mellom grunneiendommen gnr. 46 bnr. 30, bnr. 237 og bnr. 243, datert 30.06.2014, mottatt 02.07.2014.

Søknaden inneholder delingsforslag merket på vedlagt kartutsnitt i henhold til plan- og bygningslovens §§ 20-1, pkt. m, 21-2, 1. ledd, og 26-1, samt kopi av kommunens postkvitteringsbok for innleverte rek. brev til aktuelle naboer i denne saken i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3, 1. ledd. I tillegg er vedlagt kopi av avtale mellom eierne av gnr. 46 bnr. 237, gnr. 46 bnr. 30 og gnr. 46 bnr. 243 med tilhørende situasjonskart som viser omsøkte arealoverføringer, nedenfor benevnt *avtalen*.

Søknaden gjelder arealbytte/makebytte av fem ubebygde parseller til bolig- og vegformål mellom grunneiendommene gnr. 46 bnr. 30, gnr. 46 bnr. 237 og gnr. 46 bnr. 243. Parsellene ligger ved indre ende av Helleveien på Emmenes.

### **Forhold til reguleringsplan:**

Området parsellene befinner seg i, er i henhold til reguleringsplanen *A 3.08 Emmenesskogen*, stadfestet 04.10.1984, revidert 15.02.1996, regulert til *boliger og kjørevei*.

### **Vurderinger i saken:**

Formålet med omsøkte arealoverføring er at eiendommene gnr. 46 bnr. 30 og gnr. 46 bnr. 237 får en bedre arrondering og utnyttelse i forhold til den vedtatte reguleringsplanen for området.

I henhold til Statens kartverks regler for arealoverføring vises det til matrikkelloven § 15 og matrikkelforskriften § 33 at areal kan overføres til tilgrensede matrikkelenheter uten at arealet blir opprettet som egen matrikkelenhet.

Omsøkte arealoverføringer anses å være i tråd med reguleringsplanens bestemmelser og i samsvar med Statens kartverks regler for arealoverføring, og tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

### **Følgende areal omfattes av arealoverføringen:**

*Parsell 1* – på søndre del av gnr. 46 bnr. 30 – størrelse ca. 740 m<sup>2</sup> – eier gnr. 46 bnr. 30, Svein Olav Andersen, overføres til gnr. 46 bnr. 243, Narvik kommune. Området er regulert til vegformål.

*Parsell 2* - på nordre del av gnr. 46 bnr. 30 – størrelse ca. 110 m<sup>2</sup> – eier gnr. 46 bnr. 30, Svein Olav Andersen, overføres til gnr. 46 bnr. 243, Narvik kommune. Området er regulert til vegformål.

*Parsell 3* – på østre side og i grense mot gnr. 46 bnr. 30 – størrelse ca. 620 m<sup>2</sup> – eier gnr. 46 bnr. 243, Narvik kommune, overføres til gnr. 46 bnr. 30, Svein Olav Andersen. Området er regulert til boligformål, E36.

*Parsell 4* – mellom gnr. 46 bnr. 231 og gnr. 46 bnr. 237 – størrelse ca. 700 m<sup>2</sup> – eier gnr. 46 bnr. 243, Narvik kommune, overføres til gnr. 46 bnr. 237, Ann Merethe Johansen. Området er regulert til boligformål, E41.

*Parsell 5* – mellom gnr. 46 bnr. 30 og gnr. 46 bnr. 243 – størrelse ca. 775 m<sup>2</sup> – eier gnr. 46 bnr. 237, Ann Merethe Johansen, overføres til gnr. 46 bnr. 243, Narvik kommune. Området er regulert til boligformål, E41.

*Parsell 6* – del av nåværende gnr. 46 bnr. 237 – størrelse ca. 220 m<sup>2</sup> – er uberørt av arealoverføringen.

*Parsell 7* – del av nåværende gnr. 46 bnr. 30 – størrelse ca. 1310 m<sup>2</sup> – er uberørt av arealoverføringen.

#### **Nytt utlegg av eiendommene:**

**Gnr. 46 bnr. 30**, Svein Olav Andersen – utlegges med *parsell 3 og 7* – og får et areal på ca. 1930 m<sup>2</sup>.

**Gnr. 46 bnr. 237**, Ann Merethe Johansen – utlegges med *parsell 4 og 6* – og får et areal på ca. 920 m<sup>2</sup>.

*Parsell nr. 1, 2 og 5* tilfaller **gnr. 46 bnr. 243**, Narvik kommune og blir en del av denne eiendommen.

#### *Naturmangfoldloven:*

Naturmangfoldlovens formål er å bevare sårbar natur i områder som har betydning for biologisk mangfold. I naturbasen er det ikke markert noe i det aktuelle området.

#### *Generell orientering:*

- Det forutsettes at eventuelle panthavere samtykker til arealoverføringen.
- Det forutsettes at plan- og bygningsloven samt gjeldende forskrifter overholdes i enhver henseende.

#### **Vedtak:**

*I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens §§20-1 og 26-1 gir Enhetsleder areal og byggesak tillatelse til overføring av parsell på ca. 740 m<sup>2</sup> – parsell 1 - til bolig- og vegformål fra grunneiendommen gnr. 46 bnr. 30 til grunneiendommen gnr. 46 bnr. 243 som vist på godkjent kartskisse merket 14/2293-1, datert 02.07.2014.*

*I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens §§20-1 og 26-1 gir Enhetsleder areal og byggesak tillatelse til overføring av parsell på ca. 110 m<sup>2</sup> – parsell 2 - til vegformål fra grunneiendommen gnr. 46 bnr. 30 til grunneiendommen gnr. 46 bnr. 243 som vist på godkjent kartskisse merket 14/2293-1, datert 02.07.2014.*

*I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens §§20-1 og 26-1 gir Enhetsleder areal og byggesak tillatelse til overføring av parsell på ca. 620 m<sup>2</sup> – parsell 3 - til boligformål fra grunneiendommen gnr. 46 bnr. 243 til grunneiendommen gnr. 46 bnr. 30 som vist på godkjent kartskisse merket 14/2293-1, datert 02.07.2014.*

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens §§20-1 og 26-1 gir Enhetsleder areal og byggesak tillatelse til overføring av parsell på ca. 700 m<sup>2</sup> – parsell 4 - til boligformål fra grunneiendommen gnr. 46 bnr. 243 til grunneiendommen gnr. 46 bnr. 237 som vist på godkjent kartskisse merket 14/2293-1, datert 02.07.2014.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens §§20-1 og 26-1 gir Enhetsleder areal og byggesak tillatelse til overføring av parsell på ca. 775 m<sup>2</sup> – parsell 5 - til bolig- og vegformål fra grunneiendommen gnr. 46 bnr. 237 til grunneiendommen gnr. 46 bnr. 243 som vist på godkjent kartskisse merket 14/2293-1, datert 02.07.2014.

#### **Rettigheter:**

- Eieren av gnr. 46 bnr. 237 kan benytte atkomstvegen fra Helleveien fram til gnr. 46 bnr. 30 inntil regulert veg eventuelt opparbeides, jfr. avtalens pkt. 2.
- Eieren av gnr. 46 bnr. 30 har rett til atkomst over gnr. 46 bnr. 243 fram til regulert veg eventuelt opparbeides, jfr. avtalens pkt. 3.

#### **Vilkår for tillatelsen:**

De utlagte parsellene til gnr. 46 bnr. 30 gnr. og gnr. 46 bnr. 237 tillates kun nyttet til boligformål.

#### **Annet:**

- Dersom eiendomsretten til eksisterende vann- og avløpsledninger skulle bli berørt eller endret som følge av arealoverføringen, forutsettes det at dette forholdet tas inn i skjøtene til de berørte eiendommene.
- Det tas forbehold om at arealene som overføres skal være heftelsesfrie og ikke føre til prioritetskollisjon.

#### **Klageadgang:**

I henhold til forvaltningslovens § 28 og plan- og bygningslovens § 1-9 kan vedtaket påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen fremsettes innen 3 – tre – uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er mottatt, jfr. forvaltningslovens § 29. Eventuell klage sendes via Arealsjefen i Narvik kommune.

Saken er sendt oppmålingsmyndigheten for videre behandling.

Med hilsen

AREAL OG SAMFUNNSUTVIKLING

Anne Elisabeth Evensen  
fagleder plan og byggesak

Geir Bjernes  
ingeniør

<b>Beregning av gebyr i henhold til gebyrregulativ for 2014:</b>		
Pkt. 7.1	Tillatelse til tiltak i regulert område	Kr. 3011,-
Pkt. H.4	Gebyr for situasjonskart	Kr. 1300,-
Totalt gebyr som sendes: Narvik kommune, Grunneierfunksjonen, 8512 Narvik		<b>Kr. 4311,-</b>

I tillegg kommer gebyr for kart- og delingsforretning

#### **Vedlegg:**

**Dok.dato**    **Tittel**  
23.09.2014    Kartvedlegg

**Dok.ID**  
343339



## **Rutine for utbyggingsavtale**

Areal- og samfunnsutvikling er koordinerende enhet og utbyggers første kontakt angående utbyggingsavtaler.

Skriftlige henvendelser skal rettes til [postmottak@narvik.kommune.no](mailto:postmottak@narvik.kommune.no).

Lovhjemmel: [Plan- og bygningsloven kapittel 17](#)  
Prinsippvedtak: Bystyresaker [012/08](#) og [050/16](#)  
Overordnet plan: [Kommuneplanens arealdel - bestemmelser](#)

### **Utbyggingsavtale i reguleringsplan**

Både utbygger og berørte kommunale enheter/foretak skal i forkant av oppstartsmøte ta stilling til om man ønsker utbyggingsavtale. Utbyggingsavtale følger den ordinære reguleringsplanprosessen.

### **Utbyggingsavtale utenom reguleringsplan**

Dersom utbygger eller kommunale enheter/foretak ønsker utbyggingsavtale utenom en reguleringsplanprosess skal areal- og samfunnsutvikling innkalle berørte interne enheter/foretak på oppstartsmøte.

### **Saksbehandling**

Oppstart utbyggingsavtale skal varsles, og kan varsles samtidig med oppstart av planarbeid.

Narvik Vann eller Enhet veg og park utarbeider utkast til utbyggingsavtale etter innspill fra oppstartsmøtet. Dersom en utbyggingsavtale gjelder flere tjenesteområder, har det enkelte tjenesteområdet ansvar for sitt område. Areal- og samfunnsutvikling vil ha en koordinere rolle for å sikre at avtalen fremstår helhetlig.

Forslag til utbyggingsavtale skal legges ut offentlig ettersyn i 30 dager og sendes på høring, (eventuelt sammen med forslag til reguleringsplan). Berørte enheter/ foretak for avtalen til gjennomlesning før den sendes på høring og legges ut offentlig ettersyn.

Areal- og samfunnsutvikling behandler innkomne merknader og ivaretar den politiske saksbehandling av avtalen. Areal- og samfunnsutvikling fastsetter tidsplaner og fremdriften for deltakende enheter.

Bystyret vedtar utbyggingsavtalen etter at reguleringsplan er vedtatt. Inngått utbyggingsavtale skal kunngjøres. Utbyggingsavtaler kan ikke påklages.



# Utbyggingsavtale for , områdereguleringsplan planid

mellom **XXXXX** org.nr. **XX**, **Narvik kommune** org. nr. 959 469 059 og  
**Narvik Vann KF** org. nr. 986 377 395

Vedtatt av Narvik bystyre: \_\_\_\_\_  
Trer i kraft ved kunngjøring: \_\_\_\_\_

Det er i forbindelse med utarbeidelse av **områdeplan** for **Fagernesfjellet** inngått slik avtale:

## 1. Formål

**XX** (heretter kalt utbygger) har fått vedtatt **område**planforslag med planid **XX** jf. vedlegg 1. Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging/utvikling av eiendommen gnr **XX**, bnr **XX**, begrenset til det området som angitt som byggetrinn 1 i reguleringsplanbestemmelsene til **område**plan for **XX** jf tilhørende plankart, se vedlegg 1.

Utbyggingsavtalen skal sikre en forsvarlig gjennomføring og ivaretagelse av kommunaltekniske formål. Avtalen forutsetter godkjent områdeplan for området.

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i Narvik bystyres prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler av 24.1.2008, sak 012/08.

## 2. Omfang og utbyggingstakt

Utbyggingsavtalen skal være med på og danne grunnlag for utvikling av **XX**, byggetrinn **X**. I byggetrinn **X** planlegges det bygd inntil **XX** tomter, inntil **X** konsentrert boligbebyggelse (rekkehus), **X** områder for fritids- og turistformål, samt infrastruktur jf vedtatte reguleringsbestemmelser for **område**planen punkt **XX**.

Utbyggingsavtalen gjelder prosjektering, opparbeidelse og overtakelse av veg, vann-, avløps- og overvannanlegg som er nødvendige for å gjennomføre byggetrinn **X**. Veglys omfattes i denne avtalen av betegnelsen «veganlegg».

## 3. Prosjektering av veganlegg

Utbygger skal utarbeide tekniske planer for utbygging av veganlegg. Det er på forhånd avklart med Narvik kommune, Veg og park hvilke veganlegg i planområdet som vil være aktuelle å overta til kommunal drift og vedlikehold. Disse er angitt på plankartet til den godkjente **område**planen. De tekniske planene skal godkjennes av Narvik kommune, enhet Veg og park før utbygging kan igangsettes.

De tekniske planene skal utarbeides i henholdt til Håndbok N100 og N200 med lokale tilpasninger som anført av Narvik kommune i korrespondanse med utbygger.

Teknisk plan for gatelys godkjennes av Nordkraft AS i samarbeid med enhet Veg og park. Narvik Bystyre har vedtatt at "Gatelys i nye boligfelter bør utstyres med LED-lys ut fra en miljøvennlig og økonomisk vurdering". Veg og park vil i tråd med Bystyrets vedtak, stille krav

om LED veglys langs alle veger som overtas av kommunen. Det er en forutsetning for overtakelse at utbyggingen skjer i tråd med godkjente tekniske planer.

#### **4. Opparbeidelse av veganlegg**

Utbygger er ansvarlig for opparbeidelse av de prosjekterte veganlegg i tråd med godkjent **område**plan og teknisk plan for området, inkl. godkjente planer for skilting, vegoppmerking og belysning, også de som blir utarbeidet eller endret fram til overtakelse.

#### **5. Overtakelse av veganlegg**

Veganlegg som på den godkjente **område**planen er definert som offentlige overtas til kommunal drift og vedlikehold etter at anleggene er ferdigstilt og utbygger kan legge frem dokumentasjon på at anleggene er bygd i henhold til de godkjente tekniske planene. Narvik kommune, enhet Veg og park overtar anleggene når eventuelle feil, mangler og gjenstående arbeid som fremkommer av overtakelsesprotokollen, er utbedret.

For opparbeidet grøntanlegg som overtas av Narvik kommune gjelder et skjøtselsansvar for utbygger i 3 år etter dato for overtakelse. Beboerne har ansvaret for lekeplasser.

#### **6. Prosjektering av vann- og avløpsanlegg**

Utbygger skal utarbeide tekniske planer for utbygging av vann- og avløpsanlegg (inkludert brannvann, trykkøkning og overvannsanlegg). Det skal på forhånd avklares med Narvik Vann KF (heretter kalt Narvik Vann) hvilke vann- og avløpsanlegg, samt overvannsanlegg i planområdet som vil være aktuelle å overta til kommunal drift og vedlikehold. De tekniske planene skal godkjennes av Narvik Vann før utbygging kan igangsettes. (VA-ledningskart er vedlegg nr. 1 til denne avtalen.)

De tekniske planene skal vise hvordan planområdet skal knytte seg til eksisterende kommunaltekniske anlegg.

De tekniske planene skal utarbeides i henhold til enhver tid gjeldende normer:

- [www.VA-norm.no](http://www.VA-norm.no), gjeldende for Narvik kommune

#### **7. Opparbeidelse av vann- og avløpsanlegg**

Utbygger er ansvarlig for opparbeidelse av de prosjekterte vann- og avløpsanlegg i tråd med godkjent **område**plan og teknisk plan for området.

#### **8. Overtakelse av vann- og avløpsanlegg**

Vann- og avløpsanlegg som på den tekniske planen er definert som offentlige overtas til kommunal drift og vedlikehold etter at anleggene er ferdigstilt og utbygger kan legge frem dokumentasjon på at anleggene er bygd i henhold til de godkjente tekniske planene, **samt at all dokumentasjon er levert i samsvar med VA-norm for Narvik kommune punkt 3.9**. Narvik Vann overtar anleggene når eventuelle feil, mangler og gjenstående arbeid som fremkommer av overtakelsesprotokollen, er utbedret.

## **9. Finansiering og kostnadsdekning, justering av merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven kapittel 9**

Utbygger skal selv svare for kostnaden med tiltakene nevnt i denne avtalen. Utbygger driver boligutvikling- og boligutbygging og har ikke fradragsrett for inngående merverdiavgift på kostnader tilknyttet utbyggingen av infrastruktur.

Etter at Narvik kommune og Narvik Vann har overtatt henholdsvis veg-, vann- og avløpsanlegg skal partene, såfremt vilkårene i merverdiavgiftsloven kapittel 9 er oppfylt, inngå avtaler om å overføre justeringsrett. Avtalene om å overføre justeringsrett skal signeres av partene innen utgangen av fristen for å levere omsetningsoppgaven for den aktuelle terminen de kommunaltekniske anleggene overdras, jfr. bystyrets vedtak i sak 050/16 i møte 16.6.2016.

Overdragelse av infrastrukturen kan forekomme på forskjellig tidspunkt, og justeringsperioden kan derfor starte og ha ulik tidsperiode.

Narvik Vann skal benytte vann- og avløpsanleggene i avgiftspliktig virksomhet, og Narvik kommune skal benytte veganlegget i sin kompensasjonsberettigete virksomhet. Overføring av justeringsretten vil derfor reguleres i to forskjellige justeringsavtaler, henholdsvis en som regulerer overføring av justeringsretten til Narvik kommunen (veganlegg) og en som regulerer overføring av justeringsretten til Narvik Vann(vann- og avløpsanlegg).

Ved at Narvik kommune og Narvik Vann får overført justeringsrett, skal de benytte muligheten til få refundert utbyggers tidligere betalte inngående merverdiavgift tilknyttet infrastrukturkostnadene fra staten. Narvik kommune og Narvik Vann får refundert 1/10 av merverdiavgiftskostnadene årlig, i lovens justeringsperiode på 10 år. Av det oppkrevde merverdiavgiftsbeløpet som Narvik kommune og Narvik Vann krever refundert fra staten, skal overdrageren tilbakeføres opptil 80 % av merverdiavgiftsbeløpet, jfr. kommunestyrets vedtak i sak 050/16 i møte 16.06.16

## **10. Mangelansvar i reklamasjonstiden og påkravgaranti**

Utbyggeren stiller sikkerhet for oppfyllelse av kontraktsforpliktelser overfor kommunen. Sikkerheten stilles som selvskyldnerkausjon fra bank/forsikringsselskap eller annen kredittinstitusjon.

Sikkerhet for utbyggerens forpliktelser i henhold til utbyggingsavtalen er 10 % av verdien av anlegg som kommunen skal overta. Utbygger utarbeider kostnadsoverslag som godkjennes av henholdsvis Narvik kommune og Narvik Vann. Sikkerheten i reklamasjonstiden er henholdsvis 3 %, 2 % og 1 % av ovennevnte verdi for forhold som påberopes i de 3 første årene etter overdragelsen. Sikkerhet i reklamasjonstiden omfatter ikke verdien av grunn.

Utbyggingsavtalen varer inntil garantien som utbygger har stillet er tilbakesendt utbygger fra kommunen. Sikkerhetsstilling sendes sammen med søknad om plangodkjenning. Dersom igangsatt arbeid med kommunaltekniske anlegg ikke fullføres i samsvar med denne avtale og innen to år etter at arbeidene er igangsatt, står Narvik kommune og Narvik Vann fritt til å fullføre anlegget for utbygger sin regning og herunder gjøre gjeldende selvskyldnergarantien.

Dersom anlegget etter det tredje garantiåret har godkjent tilstand skal Narvik kommune og Narvik Vann meddele dette skriftlig til utbygger og garantist slik at garantien kan slettes.

**11. Gebyrer vann og avløp**

Årsgebyr og tilknytningsgebyr for vann og avløp skal følge det til enhver tid vedtatte reglement for Narvik kommune.

**12. Grunnerverv**

Utbygger er ansvarlig for, og påkoster nødvendig grunnerverv fra berørte grunneiere gjennom frivillig overdragelse til Narvik kommune for regulert veganlegg som i ettertid skal overtas til kommunal drift og vedlikehold. Utbygger plikter å dekke alle omkostninger ved grunnervervet. Før veganlegget overtas skal utbygger dokumentere nødvendige tillatelser.

Dersom vann-, avløps- eller overvannsanlegg går over eiendom som ikke er i veggrunnen, skal utbygger sikre nødvendige rettigheter til adkomst, ettersyn og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at erklæringer blir tinglyst på vedkommende eiendommer, alt uten omkostninger for Narvik Vann. Før VA-anlegget overtas skal utbygger dokumentere nødvendige tillatelser.

**13. Overdragelse av rettigheter**

Ved eventuelt helt eller delvis salg av eiendommen eller utbyggingsrettighetene plikter utbygger å sikre at alle plikter som følger av denne avtale overføres til rettsetterfølger, herunder å sikre rettsetterfølges plikt til samme ved eventuelt videresalg. Denne avtale kan transporteres til ny kontraktspart etter forutgående godkjenning fra Narvik Kommune og Narvik Vann.

**14. Tvistebestemmelser**

Tvister søkes løst i minnelighet. I mangel av minnelighet skal tvister vedrørende denne avtale avgjøres ved ordinær rettergang. Partene vedtar Ofoten tingrett som verneting.

**15. Forbehold om kommunal godkjenning**

For Narvik kommune og Narvik Vann sin del tas det forbehold om Bystyrets godkjenning av avtalen.

Denne avtalen er utstedt i 3-tre-eksemplarer hvorav ett til hver av partene.

Narvik, dato

Utbygger AS

Narvik kommune, Veg og park

Narvik Vann KF

**Vedlegg**

1. Reguleringsplanbestemmelser for Områdeplan Fagernesfjellet med plankart, planid 2012-15
2. Ledningskart, VA-ledningskart byggetrinn 1
3. Offentlig veg - kart

# K J Ø P S A V T A L E

Mellom

Narvik kommune

Org nr. xxx xxx xxx

(nedenfor kalt kommunen)

og

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Org. nr. xxx xxx xxx

(nedenfor kalt Kjøper)

er det i dag inngått avtale om kjøp av tomteområde for boligbygging

## 1 Avtalepartene. Representanter

Kommunens representant i forbindelse med denne avtale er enhetsleder for Enhet eiendomsforvaltning Morten Fredheim Hansen

Adresse ved alle skriftlige henvendelser rettes til Morten Fredheim Hansen – [morten.fredheim.hansen@narvik.kommune.no](mailto:morten.fredheim.hansen@narvik.kommune.no) – tlf. 76 91 20 00.

Fullmakt til å undertegne denne avtalen for kommunen har ordføreren.

Kjøpers representant i forbindelse med denne avtale er xxxxxxxx.

Adresse ved alle skriftlige henvendelser rettes til xxxxxxxxxxxxxxxx – [xxxxxxx@xxx.no](mailto:xxxxxxx@xxx.no), tlf. xxx xxx xx.

Utskiftning av representant, adresse mv. meddeles straks til den annen part.

Fullmakten til Kjøpers representant har bare de begrensninger som Kjøper skriftlig har meddelt kommunen.

Avtalen kan ikke overdras uten den annen parts forutgående, skriftlige samtykke.

## 2 Kontraktytelser

Kommunen selger tomteområde i xxxxx, Narvik kommune, som utgjør del av gnr. xx, bnr. xxx i 1806 Narvik kommune og har et areal på ca. xx xxx m<sup>2</sup>.

Tomteområdet er avsatt til boligbebyggelse i xxxxx).

Tomteområdet er avmerket på kart som eget vedlegg til denne avtale, jfr. **vedlegg A**. Kommunen skal i samråd med Kjøper rekvirere nødvendig oppmåling, deling mv. slik at tomteområdet gis egen matrikeladresse. Mindre vesentlig grense-/areal-justering ved nøyaktig oppmåling eller på grunn av delingsmyndighetens krav, medfører ikke justering av kjøpesummen eller andre avtalebetingelser. Kjøper betaler utgifter til oppmåling, deling mv.

Kjøper overtar tomteområdet som det er («as is») ved avtaleunderskrift og kan følgelig ikke gjøre gjeldende mangler ved dette med mindre kommunen har gitt uriktige opplysninger som har innvirket på kjøpet. Avhendingsloven § 3-9 fravikes. Kjøper er kjent med at det går høyspentlinje gjennom området.

### **Utbygging av området - frist**

Kjøper kjøper tomteområdet og bygger dette ut til boliger for egen regning.

Kommunen skal igangsette oppmåling og fradeling av tomteområdet så snart som mulig etter inngåelsen av denne avtale slik at området gis egen matrikeladresse.

Utbygger kan søke om utbyggingsavtale, jfr. vedlagte rutine.

**3**

Dersom Kjøper ikke har iverksatt større arbeider på tomteområdet innen 5 – fem – år fra signering av denne avtale har kommunen rett til å kjøpe tomteområdet tilbake til samme sum som Kjøper har ervervet dette for fratrukket 10 % med tillegg for utførte grunnarbeider. (Tilbakekjøpssummen).

Tilbakekjøpssummen skal reguleres i henhold til konsumprisindeksen fra signering av denne avtale og frem til tilbakekjøp samt tillegges verdien av de arbeider som er foretatt på tomteområdet basert på takst utarbeidet av uavhengig autorisert takstmann. Dersom en av partene krever det skal det innhentes takst fra to autorisert takstmenn hvor partene utpeker én hver og hvor middelverdien av takstene legges til grunn. Kostnader som partene har hatt i anledning denne avtale frem til slikt tilbakekjøp bæres av hver av partene.

Krav om tilbakekjøp skal gjøres gjeldende skriftlig overfor Kjøper.

Enhver av partene har rett til fristforlengelse dersom han godtgjør å være hindret av forhold utenfor hans kontroll, så som ekstraordinære værforhold, streik, lockout og overenskomstbestemmelser.

Parten har ikke rett til fristforlengelse for hindring som han burde ha tatt i betraktning ved inngåelse av avtalen, eller med rimelighet kunne ventes å unngå eller overvinne følgene av.

Beror hindringen på en av partenes medhjelpere, har vedkommende rett til fristforlengelse bare dersom medhjelperens fremdrift er blitt hindret av forhold som gir medhjelperen rett til fristforlengelse.

Fristforlengelsen skal svare til den forsinkelse som hindringen har medført, der det blant annet tas hensyn til nødvendig avbrudd og eventuell forskyvning av utførelsen til en ugunstigere eller gunstigere årstid. Parten plikter å søke å forebygge og begrense skadevirkningene.

#### **4 Vederlag. Betaling**

For overdragelsen av tomteområdet betaler Kjøper til kommunen:

Kjøpesum	NOK	x	xxx	xxx
Dokumentavgift	NOK	xxxxxxx		
Gebyr tinglysing av skjøte og pantattest	NOK		792,00	
<u>Gebyr pantobligasjon</u>	<u>NOK</u>		<u>585,00</u>	
<u>SUM</u>	<u>NOK</u>	<u>xxxxxxxxx</u>		

Oppgjør gjennomføres av megler. Megler for oppdraget er Advokatfirma Eurojuris Nord AS v/ advokat Hugo Storø – [hugo@eurojuris.no](mailto:hugo@eurojuris.no). Alle innbetalinger i anledning kjøpet gjøres til meglers klientkonto nr. 4520 22 03136.

Kjøper skal innbetale oppgjørssummen til klientkonto innen 7 dager fra tomteområdet er fradelt og har fått egen tinglyst matrikeladresse. Megler sørger for tinglysing av skjøte. Oppgjør til kommunen foretas ikke før skjøtet er tinglyst og øvrige forutsetninger i denne avtale er oppfylt.

Ved forsinket betaling betales rente med lovens forsinkelsesrente p.a. fra oversatt frist og inntil betaling eller heving skjer. I tillegg erstatter Kjøper eventuelt økonomisk tap som kommunen påføres av forsinkelsen og som ikke dekkes av

forsinkelsesrenten.

Forsinket betaling på mer enn én måned anses som vesentlig mislighold og gir kommunen rett til å heve avtalen.

**5 Alminnelige misligholdsvirkninger**

I tillegg til misligholdsvirkninger etter denne avtale, kan partene gjøre gjeldende misligholdsvirkninger i henhold til alminnelige kontraktsrettslige regler, herunder heving ved vesentlig mislighold som det er klart vil inntre.

**6 Tvister**

Tvister i forbindelse med avtalen avgjøres ved de vanlige domstoler, hvis ikke partene blir enige om voldgift eller oppmannsløsning innen tre uker etter at en part har varslet den annen om at søksmål vil bli reist.

For tvister gjelder verneting i Narvik.

**7 Inngåelse**

Denne avtalen er underskrevet i tre eksemplarer med ett til hver av partene og ett til megler.

Narvik, den .....

for **Narvik kommune**

for **XXXXXXXXXXXXXX**

.....

.....

# Budskjema/Kjøpetilbud

<b>Budet er gyldig frem til</b>	
Dato	Klokkeslett

<b>Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom</b>			
Adresse		Postnr.	Poststed
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune

<b>Kjøpesum</b>	
Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven.	

<b>Finansieringsplan</b>			
Egenkapital			kr
Disponibelt kontantbeløp			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

<b>Ønsket overtagelse</b>	
Dato for ønsket overtagelse av eiendommen	

<b>Eventuelle forbehold</b>

<b>Budgiver(e)</b>					
Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr/orgnr.	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr/orgnr.
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

<b>Underskrift</b>	
Jeg er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.	
Sted og dato	
Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

### **Viktige avtalerettslige forhold**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks. ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.