

Dato: ..... 14.08.2023  
Saksbehandler: ..... Andreas Ryan  
Telefon direkte: ..... 75 55 53 17  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: ..... 75877/2023  
Saksnr./vår ref.: ..... 2018/15924  
Arkivkode: ..... L80

## Tilleggsavtale til utbyggingsavtale for klippfiskfabrikk Rønvikleira

er inngått mellom

**Bodø kommune**  
Postboks 319  
8001 Bodø

Org.nr. 972 418 013

heretter kalt kommunen, og

**Maxmat Eiendom Rønvikleira AS**  
Regine Normanns vei 96  
8019 Bodø

Org.nr. 992 456 027

heretter kalt utbygger.

Kommunen og utbygger omtales sammen som partene.

### 1. Avtalens bakgrunn, formål og grunnlag

I forbindelse med utbygging av eiendom gnr. 138 bnr. 4475 inngikk kommunen og utbygger «Utbyggingsavtale for Klippfiskfabrikk Rønvikleira», signert henholdsvis den 23. november 2018 og den 12. februar 2019, inntatt som vedlegg 3 nedenfor og heretter omtalt som utbyggingsavtalen.

Formålet med denne avtalen er å sikre opparbeidelse av offentlig gang- og sykkelvei, angitt som «GS\_1» og «GS\_2» på arealplankart, inntatt som vedlegg 1 nedenfor, i tråd med detaljreguleringsplanen.

Denne avtalen presiserer hvilke endringer i utbyggingsavtalen partene er omforente om, samt hvilke plikter og/eller rettigheter som bortfaller og/eller tilkommer partene som følge av endringene.

*KAM an PSL*

Denne avtalen tar utgangspunkt i:

- Detaljreguleringsplan for Maxmat Eiendom Rønvikleira AS, planID 1280, vedtatt den 20. juni 2013.
- Utbyggingsavtale for Klippfiskfabrikk Rønvikleira, signert henholdsvis den 23. november 2018 og den 12. februar 2019.

Følgende kommunale regelverk gjelder for planlegging, prosjektering, gjennomføring, ferdigstillelse og overtakelse av infrastrukturen som omfattes av denne avtalen:

- Kommunalteknisk norm for Bodø kommune (til enhver tid gjeldende)
- Reglement for sanitæranlegg og stikkledning (til enhver tid gjeldende)
- Retningslinjer for gravearbeider på det kommunale veinettet i Bodø kommune (til enhver tid gjeldende)
- Retningslinjer for gateløp i Bodø kommune (til enhver tid gjeldende)
- Regelverk for utleie av offentlig gategrunn i tilknytning til midlertidige bygge- og anleggsarbeider (til enhver tid gjeldende)

## 2. Prioritetsregler

Så langt ikke annet følger av denne avtalen gjelder utbyggingsavtalens bestemmelser, herunder bestemmelsene vedrørende planlegging, utførelse og overtakelse. Ved motstrid mellom denne avtalen og utbyggingsavtalen går denne avtalen foran.

## 3. Endringer av utbyggingsavtale for Klippfiskfabrikk Rønvikleira

### 3.1 Følgende bestemmelse inntas i sin helhet i utbyggingsavtalen pkt. 2 siste avsnitt:

Utbygger skal opparbeide gang- og sykkelvei langs Dreyfushammarn angitt som «GS\_1» og «GS\_2» på arealplankart inntatt som vedlegg 1 nedenfor.

Gang- og sykkelveien skal etableres etter kommunal standard, herunder med gateløsanlegg, forskriftsmessig overvannshåndtering og klasse BK10.

Dersom kommunen gjennom godkjenning av detaljplaner, jf. utbyggingsavtalen pkt. 4.1, konkluderer med at det er tilstrekkelig å utføre tilpasninger på eksisterende gateløsanlegg langs Dreyfushammarn for å belyse «GS\_1» og «GS\_2» erstattes kravet om etablering av nytt gateløsanlegg langs «GS\_1» og «GS\_2» med krav om å utføre nødvendige tilpasninger på eksisterende gateløsanlegg langs Dreyfushammarn for å belyse «GS\_1» og «GS\_2».

Dersom kommunen gjennom godkjenning av detaljplaner, jf. utbyggingsavtalen pkt. 4.1, konkluderer med at det ikke er nødvendig å etablere nytt gateløsanlegg langs «GS\_1» og «GS\_2», samt at det ikke er nødvendig å utføre tilpasninger på eksisterende gateløsanlegg langs Dreyfushammarn for å belyse «GS\_1» og «GS\_2», bortfaller både utbyggers forpliktelse til opparbeidelse av nytt gateløsanlegg langs «GS\_1» og «GS\_2» og utbyggers forpliktelse til å utføre tilpasninger på eksisterende gateløsanlegg langs Dreyfushammarn.

### **3.2 Følgende bestemmelse erstatter utbyggingsavtalen pkt. 3 første avsnitt første setning:**

Utbygger skal dekke alle kostnader knyttet til opparbeidelsen av de anlegg som avtalen omfatter, jf. pkt. 2 ovenfor, herunder opparbeidelsen av gang- og sykkelvei, med gatelysanlegg, angitt som «GS\_1» og «GS\_2» på arealplankart inntatt som vedlegg 1 nedenfor.

### **3.3 Følgende bestemmelse erstatter utbyggingsavtalen pkt. 9 andre avsnitt første setning:**

Ved godkjent overtakelsesforretning overtar kommunen vederlagsfritt vei med fortau, gang- og sykkelvei med gatelysanlegg (angitt som «GS\_1» og «GS\_2» på arealplankart inntatt som vedlegg 1 nedenfor) og vann- og avløpsledninger til drift og vedlikehold.

### **3.4 Følgende bestemmelse erstatter utbyggingsavtalen pkt. 15 siste setning:**

Partene vedtar Salten og Lofoten tingrett som verneting.

## **4. Overtakelse**

Overtakelse av gang- og sykkelvei, med gatelysanlegg, angitt som «GS\_1» og «GS\_2» på arealplankart inntatt som vedlegg 1 nedenfor, skal skje etter utbyggingsavtalen pkt. 9. Muligheten for delovertakelse etter utbyggingsavtalen pkt. 8 bortfaller følgelig for infrastrukturen som omfattes av denne avtalen

## **5. Garanti**

Som sikkerhet for at denne avtalen oppfylles skal utbygger stille påkravsgaranti pålydende 20 prosent av beregnede kostnader, ekskl. merverdiavgift, for anleggene som omfattes av denne avtalen. Utbygger skal utarbeide et dokumentert kostnadsoverslag, som skal vedlegges innsendingen av tekniske detaljplaner, jf. utbyggingsavtalen pkt. 4.1. Kostnadsoverslaget skal godkjennes av Bodø kommune v/ Teknisk avdeling.

Garantien gjelder for utbyggers kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger ved mislighold i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Dette omfatter også utbyggers ansvar for forsinket fullføring, samt annen positiv kontraktsinteresse, slik som kostnader til prosjektering/prosjektledelse, nødvendig grunnnerv, saksbehandling mv.

Garantien skal stilles før brukstillatelse for tiltak i utbyggingsområdet gis. Garantien skal sendes til Bodø kommune, Teknisk avdeling v/avdelingsdirektørens stab.

Dersom det søkes om ferdigmelding til bygninger/anlegg i utbyggingsområdet før kommunen har overtatt de tekniske anlegg som denne avtalen omhandler kan kommunen stille som vilkår for innvilgelse av søknaden at påkravsgarantien endres til 100 prosent av kostnadene til gjenstående kontraktsforpliktelser.

KAH  
PSC



Etter at samtlige anlegg er godkjent og endelig overtatt av kommunen reduseres sikkerheten til 10 prosent av kontraktssummen for forhold som påberopes overfor utbygger eller garantisten innen tre år etter overtakelsen.

## **6. Merverdiavgift**

Kommunen forplikter seg til å inngå avtale med utbygger om overføring av justeringsrett og/eller -plikt for merverdiavgift for infrastruktur som etter denne tilleggsavtalen overdras til kommunen til drift og vedlikehold, heretter omtalt som justeringsavtale. Inngåelse av justeringsavtale forutsetter at vilkårene for inngåelse av slik avtale er foreliggende, herunder at kommunen har overtatt infrastrukturen. Mal for justeringsavtale er inntatt som vedlegg 2 nedenfor.

Formålet til en eventuell justeringsavtale vil være å nøytralisere merverdiavgift som er påløpt på utbyggers hånd ved opparbeiding av infrastruktur som etter denne avtalen skal overtas av kommunen.

## **7. Tinglysning**

Avtalen kan tinglyses på eiendom gnr. 138 bnr. 4475 i Bodø kommune.

Utbygger skal, dersom tinglysing gjennomføres, vedlegge avskrift av denne avtale som vedlegg til alle skjøter, samt medta i skjøtene henvisning til de betingelser som framgår av avtalen.

## **8. Ikrafttredelse**

Denne avtalen trer i kraft når avtalen er undertegnet av begge parter i etterkant av vedtakelse i kompetent politisk organ i Bodø kommune, jf. Bodø kommunes delegeringsreglement.

## **9. Varighet**

Denne avtalen gjelder fram til partenes forpliktelser er oppfylt.

## **10. Vedlegg**

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

1. Arealplankart
2. Mal for avtale om overføring av justeringsrett og/eller -plikt for merverdiavgift
3. Utbyggingsavtale for Klippfiskfabrikk Rønvikleira, signert henholdsvis den 23. november 2018 og den 12. februar 2019

KAH  
An PSL



## 11. Signaturer

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

\*\*\*

Bodø 8/9-23

.....  
Sted/dato



.....  
Maxmat Eiendom Rønvikleira AS  
v/ Edd Charles Moen  
Styreleder

og



.....  
Per Ståle Lundbakk  
Styremedlem

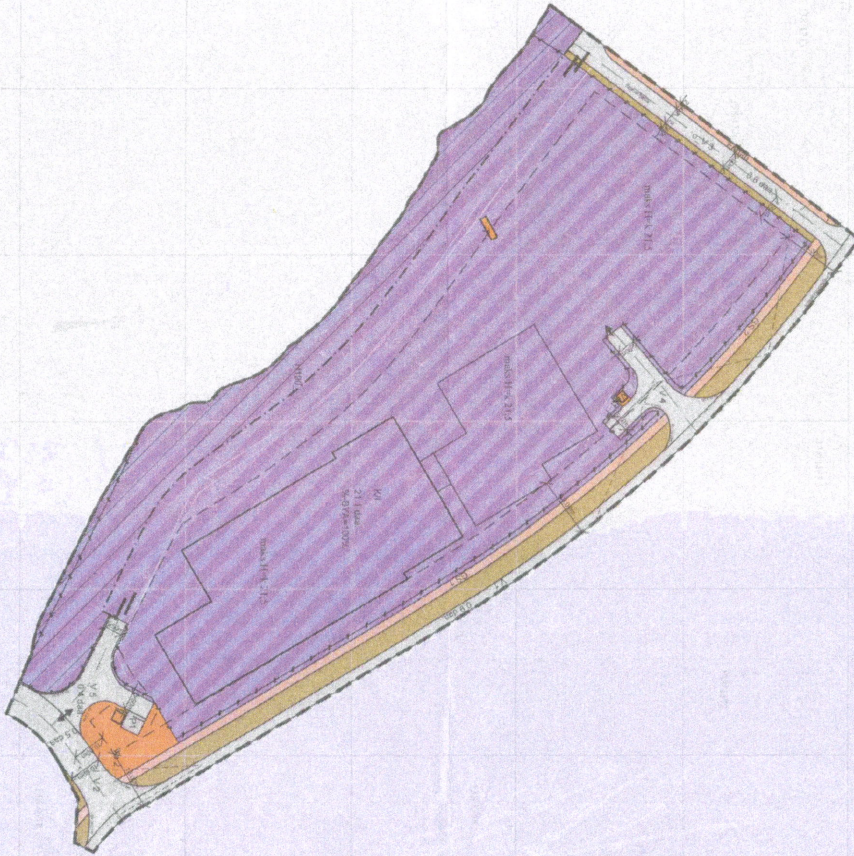
Bodø, den

31/8-23

.....  
Bodø kommune  
v/ Knut A. Hernes

.....  
Avdelingsdirektør, Teknisk avdeling





## Tegntforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

#### §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Energianlegg
- Varmefyringsanlegg
- Konstruksjonsfagler

#### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørebeg
- Forfar
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Andre stillingsområder

#### §12-5 - Hensynssoner

- Rø/Ovøse
- Røfjord/Grense
- Rø/Sving/Grense

#### Linjesymbol

- Rø/Ovøse
- Røfjord/Grense
- Rø/Sving/Grense

- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert sentrifuge
- Friskektyle
- Skningsgrense
- Måle og avmålingslinje

#### Punktsymboler

- Avkjørsel
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Veiutgang / lysak sperre

**BODØ KOMMUNE**  
 Vedtatt av Bystyret  
 Dato: 20.08.2013  
 Sak nr.: 181/13  
 Krets: 5. utvalg  
 for kommunestyresaker

Byplan  
 29.08.13  
 D.T.2.



**Kartplanningen**  
 Kilde for bestilert: Infoland  
 Dato for bestilert: 24.08.2012  
 Koordinatssystem: UTM zone 31 Nord og EUREF89 WGS84  
 Tegningsskala: 1:1000

Skala: 1:1000  
 Kartmål: 1:1000

Ansvarlig: ID 1280  
 Forhåndsatt: MaxMat Ekdand  
 Kartprodusent: MaxMat Ekdand

## Detaljregulering for MaxMat Eiendom Rønvikeyra AS

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Karttittel		Saksnr.		Dato		Sign.	
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		NR.					
Dato	29.01.2013	Revisjon					
<b>Kommunestyrets vedtak</b>							
1. gangs behandling							
2. gangs behandling							
Offentlig ettersyn fra							
1. gangs behandling							
Kommisjonering av oppsett av planarbeidet							
PLANEN UTARBEIDET AV:	BO/ARCH arkitekt AS Per-Morten Wølvs an Sønn Eira	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.			
		RG-01					

Dette dokumentet er planlagt i samsvar med kommunestyrets vedtak av 29.01.2013.

KAM [Signature] RSU



**Avtale om overføring av justeringsrett og justeringsplikt  
for merverdiavgift etter utbyggingsavtale for  
[NAVN PÅ UTBYGGINGSAVTALE]  
- Årlig overføring av justeringsrett**

Mellom

**[UTBYGGER]**

Org.nr. [fyll inn]

Adresse: [fyll inn]

heretter «Overdrager»

og

**Bodø kommune**

Org.nr. 972 418 013

Adresse: postboks 319, 8001 Bodø

heretter «Mottaker»

### 1. Partsforhold

Parter i avtalen er [Utbygger], i avtalen benevnt «Overdrager», og Bodø kommune, i avtalen benevnt «Mottaker». Avtalen bygger på [navn på utbyggingsavtale] mellom Overdrager og Mottaker, signert [DATO] samt overtakelsesprotokoll datert [DATO].

Overdrager og Mottaker benevnes i fellesskap som «partene».

### 2. Avtalens bakgrunn og formål

Mottaker fikk den [DATO] (heretter omtalt som «overdragelsesdagen») overført (beskrivelse av infrastrukturen som er overført, f.eks. veg/fortau/gatelyspark/lekeplass/tursti/vann- og avløpsanlegg osv.) til eie, drift og vedlikehold. Formålet med denne avtalen er å nøytralisere merverdiavgift som er påløpt på overdragers hånd ved opparbeidelse av den overførte infrastrukturen etter utbyggingsavtale for [NAVN PÅ UTBYGGINGSAVTALE DATO]. Avtalen overfører retten og plikten til å justere inngående merverdiavgift på varer og tjenester som er brukt for å opparbeide kapitalvarene jf. merverdiavgiftsforskriften 9-3-1, fra Overdrager til Mottaker. Overdragelsen skjer i henhold til merverdiavgiftsloven og kompensasjonsloven med tilhørende forskrift.

Ovennevnte infrastrukturtiltak kan bli ansett som flere kapitalvarer i merverdiavgiftsmessig forstand, jf. merverdiavgiftsloven 9-1.

### 3. Gjenstand for overdragelse

Justeringsretten og justeringsplikten som overføres fra Overdrager til Mottaker gjelder merverdiavgiften på utbyggingskostnadene for alle deler av kapitalvarene (den overførte infrastrukturen) som er påkostet av Overdrager og overtatt av Mottaker.



Overdragelsen er nærmere spesifisert i protokoll for overdragelsen, se *vedlegg 1*.

Justering av inngående merverdiavgift er regulert i merverdiavgiftsloven kapittel 9 og kompensasjonsloven 16 med tilhørende forskrifter. I samsvar med merverdiavgiftsloven 9-3 og merverdiavgiftsforskriften 9-3-3, jf. 9-3-5 skal Overdrager ved overføring av justeringsrett gi Mottaker en skriftlig underskrevet oppstilling (justeringsoppstilling) for hver kapitalvare som inneholder de opplysninger som er nevnt i merverdiavgiftsforskriften 9-3-3 første ledd.

Overføring av justeringsplikt for inngående merverdiavgift er regulert i merverdiavgiftsloven kapittel 9 og kompensasjonsloven 16 med tilhørende forskrifter. Det vises til merverdiavgiftsloven § 9-3 og merverdiavgiftsforskriften § 9-3-3. For hver kapitalvare må det utarbeides dokumentasjon som inneholder de opplysninger som er nevnt i merverdiavgiftsforskriften 9-3-3 første ledd.

Overdrager krever at tallene som fremkommer i justeringsavtaler og justeringsoppstillinger skal attesteres av statsautorisert revisor, alternativt at en statsautorisert revisor avgir en rapport om avtalte kontrollhandlinger (ISRS 4400), som omfatter alle kapitalvarene som overføres fra Overdrager til Mottaker (se *vedlegg 2*).

#### **4. Registrerte kostnader og merverdiavgift**

Overdragelsen omfatter alle anskaffelser Overdrager har foretatt i forbindelse med kapitalvarene.

Overdragers totale anskaffelseskostnader uten merverdiavgift utgjør kr. [SUM], og totalt betalt merverdiavgift utgjør kr. [SUM]. Fullføringstidspunkt og spesifiserte justeringsbeløp fremgår av de vedlagte justeringsoppstillingene, se *vedlegg 3*.

Overdragers anskaffelseskostnader knyttet til infrastruktur som vann- og avløpsanlegg og andre anlegg mv. som Mottaker skal bruke i sin merverdiavgiftspliktige virksomhet, utgjør kr. [SUM] eksklusiv merverdiavgift. Inngående merverdiavgift utgjør kr. [SUM].

Overdragers anskaffelseskostnader knyttet til infrastruktur som veianlegg, lekeplasser/parkanlegg mv., og øvrige kapitalvarer som Mottaker skal bruke i sin kompensasjonsberettigede virksomhet, utgjør kr. [SUM] eksklusiv merverdiavgift. Inngående merverdiavgift utgjør kr. [SUM].

Overdrager har delvis fradragsført inngående merverdiavgift på anskaffelsene, med følgende fradragsprosent: [?? %]. Overdragers fradragsrett på fullføringstidspunktet utgjorde [?? %].

#### **5. Omfanget av justeringsretten og justeringsplikten**

På overdragelsesdagen har Overdrager og Mottaker henholdsvis [xx] % og 100 % fradragsrett/kompensasjonsrett for inngående merverdiavgift på kapitalvaren(e). Se eventuelt vedlagte spesifisering dersom Overdrager har ulike proSENTSATSER for fradragsrett/kompensasjonsrett på ulike kapitalvarer.

Justeringsretten utgjør på overdragelsesdagen kr. [SUM]. Justeringsrett som overføres til Mottaker er kr. [SUM].

Justeringsplikten utgjør på overdragelsesdagen kr. [SUM]. Justeringsplikten som overføres til Mottaker er kr. [SUM].

#### **6. Gjennomføring av justeringen - justeringsrett**

Overdragelsen av justeringsretten gir Mottaker rett til å fremme årlige krav om justering på sine merverdiavgiftsmeldinger og kompensasjonsmeldinger med 1/10 av merverdiavgiften som Overdrager har pådratt seg ved utbygging av infrastrukturanleggene, og som ikke allerede er fradragført.

Krav om justering for inngående merverdiavgift som angår anskaffelse av infrastruktur som vann- og avløpsanlegg og andre anlegg mv. som Mottaker skal bruke i sin merverdiavgiftspliktige virksomhet, skal Mottaker fremme på sine ordinære merverdiavgiftsmeldinger.

Krav om justering for inngående merverdiavgift som angår anskaffelse av infrastruktur som veianlegg, lekeplasser/parkanlegg mv., og øvrige kapitalvarer som Mottaker skal bruke i sin kompensasjonsberettigede virksomhet, skal Mottaker fremme på sine kompensasjonsmeldinger.

Mottaker skal i utgangspunktet fremme krav om justering på sine merverdiavgiftsmeldinger og kompensasjonsmeldinger for 6. termin hvert år, første gang 6. termin i overdragelsesåret [ÅRSTALL].

I de tilfeller der Mottaker i ettertid overtar justeringsrett for infrastruktur som er overdratt fra Overdrager til Mottaker tidligere år, og Mottaker derved kan fremme krav om justering for tidligere år, må Mottaker fremsette justeringskravet i merverdiavgiftsmeldinger/kompensasjonsmeldinger senest i avgiftsterminen etter at justeringsoppstillingen er signert av Overdrager.

#### **7. Mottakers andel av justeringsbeløpet - justeringsrett**

Mottaker skal beholde 10 % av justeringsbeløpet. Resterende andel av justeringsbeløpet skal Mottaker overføre til Overdrager, ved årlige overføringer.

Se også punkt 8 og 9 nedenfor.

#### **8. Årlige overføringer til Overdrager - justeringsrett**

Mottaker skal overføre det årlige justeringsbeløpet, med fradrag av Mottakers andel av justeringsbeløpet (jf. punkt 7), til Overdragets bankkonto nr. [XXXX XX XXXXX], innen 1. mars det respektive år. Se likevel Overdragets plikt til å varsle Mottaker (jf. punkt 10).

#### **9. Signering av avtalen**

Ved partenes signering av denne avtalen og Overdragets signering av vedlagte justeringsoppstilling(er) overfører Overdrager justeringsplikten knyttet til kapitalvarene til Mottaker.

Partenes signering av denne avtalen må skje senest innen [UTBYGGER] sin frist til levering av skattemelding for merverdiavgift for den avgiftsterminen anlegget ble overdratt til Mottaker (overdragelsesdagen).

Dersom fristen for signering ikke overholdes, kan justeringsplikten ikke overføres til Mottaker.

Eventuelle fullmaktsforhold for rett til å signere justeringsoppstillingen(e) på vegne av Overdrager må dokumenteres.

#### **10. Partenes ansvar og risiko - justeringsrett**

Overdrager har ansvaret for at justeringsoppstillingene som nevnt i punkt 3 er materielt og formelt korrekte.

Overdrager har plikt til å varsle Mottaker i god tid før Mottakers frist for å levere omsetnings- og kompensasjonsoppgaver går ut. Årlig justering skal ifølge merverdiavgiftsforskriften 9-5-1 og forskrift om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv. § 6 tas med i oppgaven for sjette termin/sjette periode. Leveringsfrist er ifølge skatteforvaltnings-forskriften 8-3-10 og 8-7-2 på en måned og ti dager etter utløpet av hver periode. Overdragers frist for å varsle Mottaker settes derfor til 20. januar. Ved eventuelle endringer i oppgavefristene endres varslingsfristene tilsvarende.

Overdragerens varslingsplikt anses oppfylt når Overdrageren innen fristen har sendt brev til Bodø kommune v/Regnskapskontoret, Postboks 319, 8001 Bodø, alternativt e-post til [regnskap@bodo.kommune.no](mailto:regnskap@bodo.kommune.no). Det må tydelig fremkomme av brevet eller e-posten at kravet gjelder justering av merverdiavgift. Det må også fremkomme hvilken kapitalvare (infrastruktur) kravet gjelder.

Mottaker har ansvar for feil og mangler med hensyn til innsending av krav om justering, herunder ansvar for at krav om justering blir fremmet i tide. Dersom Overdrager ikke overholder varslingsplikten og Mottaker ikke fremmer justering i tide, er Mottaker fri for ansvar.

Risikoen for regelendringer som medfører at justeringsretten endres eller bortfaller, påhviler Overdrager.

Dokumentasjon som nevnt i avtalen eller som har betydning for justeringsretten til Mottaker skal oppbevares i 5 år etter siste år i justeringsperioden, jf. merverdiavgiftsforskriften 9-1-2 og 9-3-5 og kompensasjonsforskriften 6.

#### **11. Eventuelle endringer i Overdragets opplysninger**

Dersom opplysningene som er angitt ovenfor endres etter at avtalen er inngått, skal Overdrager rette dette overfor Mottaker dersom opplysningene kan føre til endring i justeringsbeløpet. Endring av avtalen skal skje skriftlig.

#### **12. Vernetting**

Tvist om gyldigheten eller tolkning av denne avtale, skal først søkes løst ved forhandlinger. Fører slike forhandlinger ikke frem kan hver av partene forlange tvisten avgjort ved norske domstoler. Partene vedtar Salten og Lofoten tingrett som vernetting.

#### **13. Signaturer**

Avtalen med vedlegg er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.



Sted/dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
[Utbygger]

\_\_\_\_\_  
Bodø kommune

Vedlegg:

- 1) Signert overtakelsesprotokoll med vedlegg
- 2) Bekreftelse/rapport fra revisor
- 3) Signerte justeringsoppstilling

Dato: ..... 23.11.2018  
Saksbehandler: ..... Øyvind Arntzen  
Telefon direkte: ..... 75 55 53 09  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: ..... 100448/2018  
Saksnr./vår ref.: ..... 2018/15924  
Arkivkode: .....

## Utbyggingsavtale Klippfiskfabrikk Rønvikleira

Mellom

**Bodø kommune**  
Postboks 319  
8001 Bodø

Org.nr. 972 418 013

heretter kalt kommunen, og

**Maxmat Eiendom Rønvikleira AS**  
Regine Normanns vei 96  
8019 Bodø

Org.nr. 992 456 027

heretter kalt utbygger, er det inngått slik avtale:

### 1. Avtalens formål og grunnlag

Formålet med avtalen er å sikre opparbeiding av og tilpasninger til offentlig infrastruktur i tråd med arealplan og de behov som utbyggingen utløser jf. kommuneplanens arealdel, planbestemmelsene § 1.5, vedtatt den 14.06.2018.

Avtalen skal også avklare kostnadsdekning.

Avtalen tar utgangspunkt i:

- Detaljreguleringsplan for Maxmat Eiendom Rønvikleira AS, plan ID 1280, vedtatt 20.06.2013
- Kommunalteknisk norm for Bodø kommune (til enhver tid gjeldende)
- Reglement for sanitæranlegg og stikkledning (til enhver tid gjeldende)
- Retningslinjer for gravearbeider på det kommunale vegnettet i Bodø (til enhver tid gjeldende)
- Regelverk for utleie av offentlig gategrunn i tilknytning til midlertidige bygge- og anleggsarbeider (til enhver tid gjeldende)
- Retningslinjer for gatelys i Bodø kommune (til enhver tid gjeldende)

*AAH*  
*PSC*

## 2. Hva som skal opparbeides

Utbygger skal opparbeide følgende:

Klippfiskfabrikk på eiendommen gnr. 138 bnr. 4475 på Rønvikleira i Bodø kommune, i tråd med plankart for detaljreguleringsplan for Maxmat Eiendom Rønvikleira AS, plan ID 1280, inntatt i *vedlegg 1*.

Vann-, avløps- og overvannsanlegg som vist i «*skisseplan VA*» inntatt i *vedlegg 2*.

Veg og fortau med gatelys fra krysset Dreyfushammarn/ny veg og ned til krysset ny veg/Rønvikfjæra som vist på «*skisseplan for veg, fortau og gatebelysning*» inntatt i *vedlegg 3*.

Kabelanlegg herunder el/tele, data og trekkerør. Kabler og trekkerør skal legges under den nye vegen, slik at fremtidig kabelarbeid kan gjennomføres uten å grave opp vegkroppen.

## 3. Kostnader

Utbygger skal dekke alle kostnader knyttet til opparbeidelse av de anleggene som avtalen omfatter, se pkt. 2 ovenfor. Dette innebærer, men er ikke begrenset til, planlegging/prosjektering, opparbeiding, kostnadsberegninger, grunnerverv/fradeling, oppmåling- og tinglysing, rigging og riving av midlertidige anlegg, eventuelle nødvendige arkeologiske undersøkelser og eventuelle følgefeil av mangler/feil i planene eller uforutsette forhold.

Ved signering av utbyggingsavtalen betaler utbygger et grunnbeløp kr. 8000,- for avtalen og kr. 2000,- pr. daa brutto tomteareal til oppfølging av avtalen til og med garantitiden. Ny behandling etter avtaleinngåelse initiert av utbygger faktureres etter medgått tid med kr. 500,- pr. time (K.sak 110/03).

Ajourføring av kart og fastmerker etter at feltet er ferdigstilt betales av utbygger med kr 1,25 pr m<sup>2</sup> i utbyggingsområdet (eks. MVA).

## 4. Planlegging og utførelse

### 4.1 Planlegging

Utbygger skal utarbeide detaljerte tekniske planer for anleggene. Godkjenning av planer gjøres av kommunen v/ Teknisk avdeling (Forvaltning).

Opparbeidingen skal skje i henhold til detaljplanene. Anleggsarbeidet skal ikke startes før planene er godkjent.

### 4.2 Utførelse

Opparbeiding skal være i samsvar med kommunaltekniske normer som gjelder på opparbeidingstidspunktet. Kommunen skal gjøres uttrykkelig oppmerksom på eventuelle avvik fra reguleringsplan (eventuelt annen gjeldende arealplan) ved innsending av detaljplaner for godkjenning.

Utbygger er ansvarlig for at detaljplanene ivaretar eventuelle etablerte tredjemannsrettigheter, f.eks. adkomstrett over fortau.



Kommunen skal innkalles til byggemøter som omhandler anleggene og inviteres til befarings under anleggsarbeidet dersom særskilte forhold gjør seg gjeldende. Utbygger skal på anmodning gi kommunen informasjon om og tilgang til anleggene. Videre skal utbygger av eget tiltak informere om forhold som han må forstå kommunen bør ha kjennskap til.

#### **5. Fremdriftsplan**

Utbyggeren skal utarbeide og fremlegge for kommunen en overordnet fremdriftsplan med forventet ferdigstillelsesdato. Fremdriftsplanen skal inneholde eventuelle etappeplaner og planlagte delovertakelser, se utbyggingsavtalen pkt. 8. Fremdriftsplanen skal være en del av denne utbyggingsavtale og er inntatt i denne avtalens *vedlegg 4*.

#### **6. Grunnerverv**

Utbygger er selv ansvarlig for å erverve nødvendig grunn ved frivillig avtale.

Tiltak som skal opparbeides på kommunal grunn kan oppføres uten forutgående erverv. I slike tilfeller er det kun de kapitalvarene som utbygger har opparbeidet som overføres til kommunen ved ferdigstillelse.

Kommunen vil på fritt grunnlag vurdere å ekspropriere nødvendig grunn og grunnrettigheter hvis det er nødvendig for gjennomføring av reguleringsplanen (jf. plan- og bygningsloven kapittel 16). Utbygger er kjent med at det i så fall må inngås en særskilt avtale om gjennomføring/garantistillelse, samt at erstatningsbeløp og alle andre kostnader i saken etter kommunens praksis må dekkes av utbygger.

#### **7. Grunn: Overdragelse, rettigheter og heftelser**

Utbygger har ansvar for at grunnbokshjemmel til areal som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig samferdsel, traseer for teknisk infrastruktur, friområder og lignende offentlige formål blir overført vederlagsfritt og heftefritt til kommunen. Tilsvarende gjelder arealer som anleggene faktisk beslaglegger eller krever, eksempelvis for nødvendige vegskjæringer/-fyllinger, ledningstraseer med hensynssoner, el-skap og uttak for brannvann.

Kommunen kan samtykke til at nødvendig tilgang til slike arealer i stedet blir sikret ved en tinglyst, evigvarende og vederlagsfri rett for kommunen til å ha, drifte og vedlikeholde vedkommende anlegg.

#### **8. Delovertakelse**

Utbygger kan melde særskilte anlegg klart til delovertakelse når anlegget er ferdig opparbeidet til ferdiggrad 1. Med ferdiggrad 1 menes ferdig vann og avløp i henhold til kommunalteknisk godkjenning, inkludert pumpestasjon, ferdig opparbeidete lekeplasser, samt opparbeidelse av kommunale veier med ett lag asfalt. Delovertakelse kan godkjennes av kommunen dersom anleggene er egnet og tilrettelagt for delovertakelse.

For å få godkjent delovertakelse kreves følgende:

1. utbygger må i god tid før planlagt delovertakelse sende en plan som tydelig viser hvilke anlegg/anleggsdeler som søkes delovertatt. Planen skal bygge på fremdriftsplanen jf. nærværende avtale pkt. 5. Planen sendes til kommunen, v/ teknisk avdeling (Forvaltning) for godkjenning



2. når anleggene er godkjent av kommunen v/ Teknisk avdeling (Forvaltning) og ferdigstilt til ferdiggrad 1 kan utbygger søke om delovertakelse til kommunen v/ teknisk avdeling (plan- og utbygging)

Når vegger, fortauer og p-plasser er tatt i bruk skal utbygger holde anleggene rene. Rengjøringsplikten gjelder i anleggstiden og inntil anleggene er overlevert til kommunen ved overtakelsesforretning (se pkt. 9 nedenfor). Rengjøringsplikten er gitt av hensyn til allmennhetens bruk av området og til opprettholdelse av anleggenes kvalitet.

Utbygging av kommunaltekniske anlegg skal gjennomføres slik at byggemodning av tomter og boligutbygging ikke forårsaker skade på de kommunaltekniske anleggene. Utbygger er ansvarlig for skade på anleggene som måtte oppstå som følge av arbeidet med utbygging av feltet, herunder tomtearbeider. Skader som skjer etter deloverlevering skal utbedres og anleggene renholdes før overtakelsesforretningen.

### **9. Overtakelse og overtakelsesforretning**

Etter ferdigstillelse skal anleggene godkjennes av kommunen ved overtakelsesforretning. Utbygger skal melde fra til kommunen v/ teknisk avdeling (plan- og utbygging) når anleggene er klare. Kommunen innkaller til overtakelsesforretning. Relevant dokumentasjon av anleggene, herunder FDV, skal fremlegges i god tid og være godkjent før overtakelsen. Anleggene skal være opparbeidet i samsvar med områdeplanen, utbyggingsavtalen, godkjente tekniske planer og eventuelle etappeplaner. Overføring av grunn og grunnrettigheter til kommunen skal være gjennomført før overtakelsesforretningen. Begge parter har ansvar for at det føres overtakelsesprotokoll.

Ved godkjent overtakelsesforretning overtar kommunen vederlagsfritt vei med fortau samt vann- og avløpsledninger til drift og vedlikehold. Kommunen overtar *ikke* VA-anlegg som ligger utenfor offentlig regulert veg eller under privat veg, med mindre det inngås særskilt avtale.

### **10. Mangelsansvar**

Utbygger er ansvarlig for å utbedre feil/mangler ved anleggene eller skader (eksempelvis setninger) som måtte oppstå innen 3 år etter overtakelsen.

Feil og mangler ved tekniske skisse- og detaljplaner er utbyggers ansvar.

### **11. Garanti**

Som sikkerhet for at avtalen oppfylles skal utbygger stille bankgaranti på selvskyldnervilkår på 10 % av beregnede kostnader (eksl. MVA) for anleggene. Utbygger utarbeider et dokumentert kostnadsoverslag som vedlegges innsendingen av tekniske detaljplaner. Kostnadsoverslaget skal godkjennes av kommunen v/ teknisk avdeling (Forvaltning).

Garantien gjelder for utbyggers kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger ved mislighold i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Dette omfatter også utbyggers ansvar for forsinket fullføring, samt annen positiv kontraktsinteresse slik som kostnader til prosjektering/prosjektledelse, nødvendig grunnverv, saksbehandling mv.

KAH  
PSL



Garantien skal stilles før igangsettingstillatelse for tiltak i utbyggingsområdet gis. Garantien skal sendes til Bodø kommune, Teknisk avdeling, kommunaldirektørens stab v/ Øyvind Arntzen.

Dersom det søkes om brukstillatelse til bygninger/anlegg i utbyggingsområdet, før de tekniske anlegg som utbyggingsavtalen omhandler er overtatt av kommunen uten mangler, kan kommunen stille som vilkår for innvilgelse at garantien endres til 100% av kostnadene til gjenstående kontraktsforpliktelser.

Etter at samtlige anlegg er godkjent og endelig overtatt av kommunen, reduseres sikkerheten til tre prosent av kontraktssummen for forhold som påberopes overfor utbygger eller garantisten innen tre år etter overtakelsen.

### **12. MVA-nøytralitet**

Kommunen forplikter seg til å inngå MVA-justeringsavtale med utbygger. Avtalen skal nøytralisere merverdiavgift som er påløpt på utbyggers hånd ved opparbeiding av anleggene etter denne utbyggingsavtalen. Slik avtale skal inngås så snart som mulig etter at det totale kostnadsbildet for prosjektet er kjent og meddelt kommunen, og samtlige anlegg jf. pkt. 2 er overtatt til drift- og vedlikehold av kommunen.

### **13. Enkelte andre forhold**

Denne utbyggingsavtalen kan ikke transporteres til andre uten kommunens skriftlige samtykke, signert av kommunaldirektør for Teknisk avdeling.

Gateløp som graves opp eller skades ved utbyggingen skal settes i stand av utbygger, jf. kommunens retningslinjer for gravearbeider på det kommunale veinettet i Bodø.

Eventuell bruk av kommunalt areal må godkjennes på forhånd, jf. kommunens regelverk for utleie av offentlig gategrunn i tilknytning til midlertidige bygge- og anleggsarbeider.

Kommunen kan pålegge utbygger å sørge for at areal som er eller skal bli kommunalt, typisk regulerte friområder, blir sikret ved innhegning eller tilsvarende i anleggstiden. Eventuelle skader på markdekke eller vegetasjon skal istandsettes i samråd med kommunen og kan medføre erstatningsansvar for utbyggeren.

#### *Fjernvarme/bergvarme*

I henhold til planbestemmelsene § 2.7 er det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. I denne saken har Bodø Energi uttalt at fjernvarme ikke er tilgjengelig.

#### *Avfallsanlegg*

Utbyggeren skal planlegge, bygge og legge til rette for drift og vedlikehold av felles avfallsanlegg.

#### *Universell utforming*

Utbyggeren forplikter seg til at universell utforming av offentlige vegger, fortau og lekeplasser, gjennomføres etter de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

#### *Kulturminner*



Dersom det gjøres funn av gjenstander eller konstruksjoner som er å anse som kulturminner, og det av denne grunn blir stans i arbeidet, skal dette skje uten kostnader for kommunen.

#### *El- og telekabelanlegg*

Utbyggeren skal kontakte alle relevante el- og telekabelleverandører slik at planlagte kabeltraseer blir tatt hensyn til. Kabelplaner skal utarbeides samtidig med planer for teknisk- og grønn infrastruktur, og legges ved når disse sendes til godkjenning. Parallelt med kommunal plangodkjenning skal kabelplanene sendes berørte kabelselskaper for godkjenning. Utbyggeren skal påse at fremføring av kabelanlegg og gatelys blir samordnet med kommunaltekniske anlegg. Kabelplaner og gatelysplaner skal vedlegges de kommunaltekniske planene ved plangodkjenning. Kommunalteknisk plangodkjenning kan ikke gis før det foreligger plangodkjenning fra berørte kabelselskaper.

Kabelanlegg skal etableres i samsvar med maksimalkravene etter ledningsforskriften § 5 femte ledd jf. kommunalteknisk norm og gjeldende kommunale praksis, med mindre det foreligger særskilt avtale om noe annet.

#### **14. Tinglysing m.m.**

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.  
Avtalen kan tinglyses på gnr. 138 bnr. 4475 i Bodø kommune.

Utbyggeren skal vedlegge avskrift av denne avtale som vedlegg til alle skjøter samt medta i skjøtene henvisning til de betingelser som framgår av avtalen.

#### **15. Vernetting**

Tvister vedrørende denne avtale eller garanti som stilles i medhold av denne, skal søkes løst i minnelighet. Lykkes ikke partene med det skal tvister avgjøres ved ordinær rettergang. Partene vedtar Salten tingrett som vernetting.

#### **16. Ikrafttredelse**

Utbyggingsavtalen trer i kraft når avtalen er undertegnet av begge parter i etterkant av vedtak i Formannskapet jf. Bodø kommunes delegeringsreglement.

#### **17. Varighet**

Denne utbyggingsavtalen gjelder fram til partenes forplikter er oppfylt. Dersom første byggetrinn av utbyggingen ikke er søkt igangsatt innen 5 år etter avtalens inngåelse, faller avtalen bort i sin helhet.


#### **18. Vedlegg**

1. Plankart til detaljreguleringsplan for Maxmat Eiendom Rønvikleira AS, plan ID 1280
2. Skisseplan VA
3. Skisseplan kabelanlegg
4. Skisseplan veg, gatelys og fortau
5. Fremdriftsplan

19. Signaturer

Bodø 23/11-18

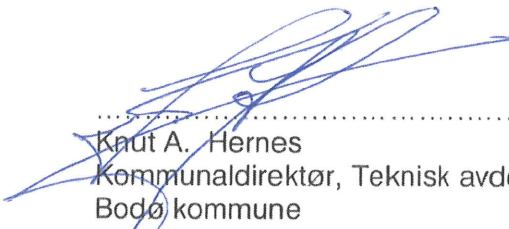
.....  
Sted/dato

  
Per Ståle Lundbakk

.....  
Maxmat Eiendom Rønvikleira AS

Bodø, den .....

12/  
2-19

  
Knut A. Hernes  
Kommunaldirektør, Teknisk avdeling  
Bodø kommune



Tegnforklaring

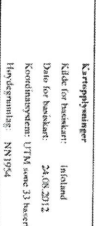
Reguleringsplan PBL 2008

- \$12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
- Energiplanlegg
- Varmtvermingsplanlegg
- Kontroll/industri/lager

- \$12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøleveg
- Fortau
- Gang-rykkeløp
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grønntareal
- Parkeringsplasser
- \$12-5 - Hensynssoner
- Andre sikringssoner

- Løpessymbol
- Faggrense
- Røpformalgrense
- Røskilingsgrense

- Byggesone
- Planlag bebbyggelse
- Bebyggelse som reguler i planen
- Reguleringsområde
- Frikantlinje
- Skilingsgrense
- Male og avstandslinje
- Avkjøring
- Avkjøring - kun innkjøring
- Vegsperring / fysisk sperre



**Detaljregulering for MaxMat Elendom Rønvikleira AS**  
 MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommune:	Både
Dato:	29.01.2013
Revisjon:	
<b>Kommunestyrets vedtak</b>	
1. saksbehandling:	
2. saksbehandling:	
3. saksbehandling:	
Offisiell ettersyn fra:	
1. gangs behandling:	
Kommisjonering av oppsett av planarbeidet:	
<b>PLANEN UTARBEIDET AV:</b>	BOARCHI arkitektur AS Per Mørte Wåhnevik/Sven Eide
<b>PLANNR. / TEKNISKE SAKSBEH.</b>	PLANNR. / RØD

Det bekrefte at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Opprinnelse: 03.10.2011

Kartopplysninger  
 Kilde for huset: Inland  
 Dato for huset: 24.08.2012  
 Koordinatene: UTM zone 33 nord pl. EUREP/NGS84  
 Løpessymbol: NN954

Dei delene 1 m  
 Kartstørrelse: 1:1000  
 0 125 250 375 500

Asiellplan-ID: 1200  
 Følebyllet: MaxMat Elendom Rønvikleira AS  
 Kartprosjekt:



PSL







