

UTBYGGINGSAVTALE FOR NYHAVN

1. PARTER OG FULLMAKTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom Bergen Kommune, organisasjonsnummer 964338531, v/Byrådet - heretter kalt BK.

og

1. T. Brynjulfsen Næring AS, org nr 990617961/T. Brynjulfsen Eiendom AS org nr 910 877 089, og
2. Nyhavn Pluss KS org nr 996175626, i felleskap omtalt som «Utbyggerne».

2. GJENSTAND FOR UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen gjelder gjennomføring av rekkefølgebestemmelse vedrørende oppgradering av Nyhavnsveien inntatt i reguleringsplan Bergenhus, Sandviken, gnr.168 bnr.1063 m.fl. Nyhavn, plan nr. 18200000, saksnr. 200408593/171 revidert 15.oktober 2007. Reguleringsplanen med reguleringsbestemmelsene er inntatt som bilag 1 til Avtalen, og er heretter omtalt som "Reguleringsplanen".

I reguleringsbestemmelsene § 1.4.1 heter det at "*følgende må være utført før det kan gis igangsettestillatelse for nye bolig- eller næringsbygg i planområdet: (...) oppgradering av Nyhavnsveien m/fortau, i henhold til reguleringsplanen.*"

Veitraseen som omfattes av rekkefølgekravet er beskrevet på byggeplan datert 06.05.2011, inntatt som vedlegg 2 til utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtalen gjelder kun oppfyllelse av rekkefølgekravet vedrørende oppgradering av Nyhavnsveien m/fortau. Nyhavnsveien er eid av Bergen kommune og Utbyggernes eiendommer er ikke omfattet av veien eller nødvendig grunnnerv.

For denne avtalen gjelder reglene i plan- og bygningsloven (plbl) av 2008 nr 71 kap 17 om utbyggingsavtaler.

T. Brynjulfsen Næring AS er eier av eiendommene gnr 168, bnr 1062, 1070, 2097, 2105 i Bergen kommune. Det legges opp til overføring av eiendommene til T. Brynjulfsen Eiendom AS etter hvert som prosjektet skrider frem. T. Brynjulfsen Næring AS og T. Brynjulfsen Eiendom AS hefter in solidum for forpliktelsene etter utbyggingsavtalen og omtales i det følgende i felleskap som T. Brynjulfsen.

FR TB

Nyhavn Pluss KS er eier av eiendommene gnr 168 bnr 1063, 1064, 2104 i Bergen kommune.

3. UTBYGGERNES FORUTSETNING OM OPPFYLLELSE AV REKKEFØLGEKRAVET MV

Formålet med utbyggingsavtalen er å fastsette partenes rettigheter og forpliktelser vedrørende oppfyllelsen av rekkefølgekravet i bestemmelsene § 1.4.1, jf pkt 2 ovenfor.

Hvorvidt inngåelse av utbyggingsavtalen er tilstrekkelig for å oppfylle rekkefølgekravet søkes avklart i saksfremstilling til Byrådet.

Utbyggernes binding til utbyggingsavtalen forutsetter at rekkefølgekravet knyttet til veien, som angitt i utbyggingsavtalens punkt 2, anses oppfylt når utbyggingsavtalen er underskrevet og endelig godkjent av begge partene.

4. HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i plbl. kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 63-07 den 26.03.07 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jfr. plbl. § 17-2.

5. UTBYGGERES PLIKTER ETTER AVTALEN

5.1. Anleggsbidrag

Utbyggerne skal yte et kontantbidrag/ akontobeløp, samlet stort kr. 5 300 000 (NOK 5 millionertrehundretusen) til oppfyllelse av reguleringsbestemmelsene § 1.4.1, om oppgradering av Nyhavnsveien m/ fortau, iht reguleringsplan (rekkefølgekravet som angitt under pkt 2 i denne utbyggingsavtalen), fordelt mellom utbyggerne slik:

T. Brynjulfsen med kroner 2 385 000,- (45% av det samlede akontobeløp).

Nyhavn Pluss KS med kroner 2 915 000,- (55 % av det samlede akontobeløp).

Bidragene er fastsatt på bakgrunn av et omforent kostnadsoverslag. Det vises til kalkyle over de relevante kostnader, inntatt som vedlegg 7 til utbyggingsavtalen.

5.2 Øvre ramme for anleggsbidraget

Den øvre ramme for Utbyggernes anleggsbidrag er samlet kr 7 000 000 (NOK 7 millioner), fordelt med en øvre ramme på kroner 3 150 000 for T. Brynjulfsen og en øvre ramme på kr 3 850 000 på Nyhavn Pluss KS, jf pkt 7 om etteroppgjør. Rammen er absolutt, og skal kun indeksjusteres etter pkt 5.3 nedenfor.

Anleggsbidrag etter denne utbyggingsavtale punkt 5, med etteroppgjør i henhold til punkt 7, regnes som endelig bidrag fra Utbyggerne i henhold til utbyggingsavtalen.

5.3. Regulering av kontantbidraget - byggekostnadsindeks

Kontantbidraget og den øvre ramme for den enkelte utbygger justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for "veg i dagen i alt", med utgangspunkt i indeksen pr. mars 2012.

5.4. Forfall og oppgjør av anleggsbidraget

Anleggsbidrag som er fordelt på den enkelte utbygger, jf pkt 5.1 ovenfor, forfaller ved søknad om igangsettingstillatelse fra den enkelte utbygger for oppføring av boliger. BK er inneforstått med at søknad om igangsettingstillatelse fra de enkelte av utbyggerne kan skje på ulike tidspunkt og at det er kun anleggsbidraget som er fordelt på den enkelte utbygger som forfaller ved utbyggerens søknad om igangsettingstillatelse.

Utbyggerne skal senest 3 uker før innsendelse av søknaden orientere BK ved Seksjon for utbyggingsavtaler om søknaden. BK ved seksjon for utbyggingsavtaler skal ha kopi av søknaden. BK sender på denne bakgrunn faktura for a-konto beløpet inkludert indeksregulering, med umiddelbart forfall.

Bidraget skal tilbakeføres dersom søknad om igangsettingstillatelse gis avslag. Ved ny søknad om igangsettingstillatelse skal anleggsbidraget betales inn på nytt som angitt ovenfor.

Anleggsbidraget for den enkelte utbygger forfaller også ved ved salg/overføring av hjemmel til Utbyggernes eiendommer i Nyhavn som angitt i punkt 2, med mindre ny eier av eiendommene kan tiltre utbyggingsavtalen med kommunens skriftlig samtykke etter punkt 9 nedenfor.

Anleggsbidraget som den enkelte utbygger skal betale forfaller også dersom utbyggeren tas under konkursbehandling, jf konkursloven § 60.

Anleggsbidraget må betales selv om infrastrukturtiltakene skulle være utført på tidspunktet for endelig vedtak om igangsetting.

5.5. Sikkerhetsstillelser

Den øvre ramme for det samlede anleggsbidrag fra utbyggerne skal sikres med bankgaranti som skal foreligge på det tidspunktet utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling.

Det stilles således sikkerhet for et beløp tilsvarende kr 7 000 000, fordelt på to garantier fra hver av utbyggerne med de beløp som er angitt under punkt 5.2 ovenfor. Garantiene skal tre i kraft når utbyggingsavtalen er endelig godkjent og bindende, herunder med den forutsetning som angitt av Utbyggerne i utbyggingsavtalen pkt 3.

Beløpene sikres ved at det stilles "on demand"- bankgarantier for de nevnte beløp. "On demand"-bankgarantiene skal være mottatt hos BK v/Seksjon for utbyggingsavtaler før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Garantiene følger utbyggingsavtalen som vedlegg 6.

Når Utbyggerne har betalt hele sine respektive kontantbidrag, og beløpet har kommet inn på BK sin konto, bortfaller de respektives sikkerhetsstillelser. BK skal skriftlig bekrefte at garantiene kan slettes.

6. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

BK er byggherre for tiltakene som skal gjennomføres i henhold til rekkefølgebestemmelsen, jf pkt 2 ovenfor. Opparbeidelsen skal skje iht. utforming og kvaliteter forhåndsgodkjent av BK, jfr. reguleringsbestemmelsene, og som fremkommer av forprosjekt utarbeidet av utbyggerne, inntatt som vedlegg 8.

BK bygger på utbyggenes forprosjektering, dvs tilbuds og anbudsgrunnlag, som skal ferdigstilles av utbyggerne etter inngåelsen av denne utbyggingsavtalen.

Hvis det ikke oppstår uforutsette forsinkelser, eksempelvis i forhold til grunnerverv, skal tiltakene ferdigstilles innen 1. oktober 2013.

Utbyggerne har når utbyggingsavtalen er inngått rett til innsyn i alle dokumenter vedrørende prosjektet og arbeidene som skal gjennomføres, herunder budsjett, regnskap, underlag til disse og i mottatte tilbud/anbudskonkurranse.

7. ETTEROPPGJØR

Partene er enige om at det skal foretas et etteroppgjør.

Etteroppgjøret har til formål å endelig fastsette Utbyggenes andel av totalkostnadene for oppgradering av Nyhavnsveien. Utbyggenes endelige andel er eksklusive mva.

Dersom de faktiske kostnader med veien viser seg mindre enn kroner 5 300 000 (NOK 5 millionertrehundretusen), jf utbyggingsavtalen pkt 5.1 skal utbyggerne med samme fordeling som angitt i punkt 5.1 tilbakebetales differansen mellom dette beløp og de faktiske kostnader, med tillegg av gjeldende NIBOR-rente regnet fra innbetalingstidspunkt.

Dersom faktiske dokumenterte og nødvendige kostnader viser seg å være større enn kroner 5 300 000 (NOK 5 millionertrehundretusen), jf utbyggingsavtalen pkt 5.1 første ledd skal utbyggerne svare for det overskytende etter samme fordeling som angitt under pkt 5.1 ovenfor, dog ikke under noen omstendighet utover den samlede, indeksregulerte øvre ramme for Utbyggenes anleggsbidrag på kr 7 000 000 (NOK 7 millioner, jf punkt 5.1).

Etteroppgjør skal uansett være foretatt senest innen 3 år etterat veien som er gjenstand for denne utbyggingsavtalen er ferdigstilt.

8. AVTALENS VARIGHET

Denne avtalen gjelder til begge parter har oppfylt sine plikter i henhold til avtalen.

FR 

Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2020.

9. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggerne kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra BK. BK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. En saklig grunn kan være svekkelse av kommunens sikkerhet og ny bidragsyters betalingsevne.

10. MISLIGHOLD

10.1. Reklamasjon

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

10.2. Erstatning

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den andre part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

10.3. Forsinket betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht avtalens pkt 5.1. betales rente iht lov av 17. des. 1976 nr. 100.

11. TVIST

Rettstvister vedrørende denne avtales inngåelse eller oppfyllelse, skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Bergen tingrett som vernetting.

12. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av Byrådet, jfr. bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler, bystyresak 63/07, vedtatt 26.03.07.

Sak om godkjenning vil bli forelagt byrådet etter at avtale godkjent av Utbyggerne har vært utlagt til offentlig ettersyn, jfr. Plbl § 17-4, 2. ledd

13. EKSEMPLARER AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i 3 likelydende originaleksemplar, ett til hver av partene.

14. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på følgende adresser;

- Bergen Kommune
Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Seksjon for utbyggingsavtaler
Pb 7700
5020 Bergen
- T. Brynjulfsen Næring AS
Nyhavn 8
5042 Bergen
- Nyhavn Pluss KS
Lørenvangen 22
0580 Oslo

15. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsplan ¹⁸²⁰⁰⁰⁰⁰ 60030000, plankart datert ^{15.10.2007} ~~11.10.2011~~ med tegnforklaring *
2. Byggeplan Nyhavnsveien, datert 06.05.2011
3. Reguleringsbestemmelser, vedtatt ~~11.10.2011~~ ^{21.05.07 og 21.09.09} **
4. Firmaattest som viser signatur fra Utbyggerne
5. Dokumentasjon på eierforhold.
6. Sikkerhetsstillelse anleggsbidrag, «on demand» bankgaranti.
7. Kostnadsoverslag
8. Forprosjekt

16. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 14/5-2012
Sted/dato

[Signature]
Bergen Kommune

[Signature]
T. Brynjulfsen Næring AS

[Signature]
Nyhavn Pluss KS

Baard Schumann

[Signature]
T. Brynjulfsen Eiendom AS

* Feilskrift
** - u