

## SAMARBEIDSAVTALE

HEMSEDAL KOMMUNE	
13/00326-8	
23 FEB. 2015	
OLAFRO	VIRI 000600
54/4	

Mellom

**Magnhild Hustad**, eier av gnr 79 bnr 2 i Hemsedal  
fnr. [161074...]  
**Kirsten Olaug Aalstveit Wilson**, eier av  
gnr 55 bnr 7 i Hemsedal fnr. [060366]  
**Odd Mythe**, eier av gnr 54 bnr 6 i Hemsedal  
fnr. [040456]  
**Hemsedal kommune**, eier av gnr 54 bnr 4 i Hemsedal  
org.nr. [964952701]

heretter **Grunneierne**

er i dag slik avtale inngått:

### 1. Bakgrunn

Grunneierne er eiere av det areal som fremgår av **Vedlegg 1** til denne avtale (heretter Utbyggingsområdet). Utbyggingsområdet er på Strupa Gravset i Hemsedal.

Eiendommene gnr gnr 54 bnr 4, gnr 54 bnr 6, gnr 55 bnr 7 og gnr 79 bnr 2 i Hemsedal utgjør Grunneiendommene.

Grunneierne ønsker å utvikle Utbyggingsområdet for hytter med tilhørende infrastruktur.

Grunneierne mener at en felles utnyttelse av Utbyggingsområdet vil fremme deres økonomiske interesser som grunneiere i området.

### 2. Avtaleformål

Avtalens formål er å sikre at Grunneierne opptrer samlet med et lengre perspektiv, og at den utvikling og inntektsskaping som skjer i Utbyggingsområdet skjer til fordel for alle Grunneierne.

Grunneierne har ikke til formål med denne avtale å drive virksomhet for felles regning og risiko. Slik virksomhet skal skje gjennom et dedikert selskap, for tiden Strupa – Gravset Hyttefelt AS.

### 3. Utbyggings- og utviklingsrettigheter

På vegne av sine Grunneiendommer forplikter Grunneierne seg med dette til å arbeide sammen om å oppnå en felles reguleringsplan for hele Utbyggingsområdet, og med slike intensjoner at Utbyggingsområdet blir utnyttet best mulig uavhengig av den enkelte Grunneiers særskilte interesser. All planlegging og utvikling skal skje uavhengig av eiendomsgrenser innenfor Utbyggingsområdet.

Grunneierne forplikter seg videre til ikke på egen hånd å utnytte sine respektive rettigheter til utbygging og utvikling, herunder bl.a. salg eller bortfeste av hytte-/boligtomter eller næringsarealer, på det arealet som ligger innenfor Utbyggingsområdet.

#### **4. Utbyggingen**

Grunneierne forplikter seg til å inngå avtale med Strupa - Gravset Hyttefelt AS, hvor selskapet får utbyggings- og utviklingsrettighetene for Utbyggingsområdet på slike vilkår som blir fremforhandlet mellom Grunneierne og selskapet, jf **Vedlegg 2** utkast til Utbyggingsavtale.

Dersom avtalen med Strupa - Gravset Hyttefelt AS faller bort, slik at rettighetene igjen er fullt tilbake på Grunneiernes hender, forplikter Grunneierne til å arbeide for nye organisatoriske løsninger som totalt sett kan gi bedre økonomiske fordeler og verdiskapning for Grunneierne sett under ett enn om hver og én utvikler sin eiendom på egen hånd.

Det er partenes intensjon at kostnader til reguleringsplan, utvikling og utbygging som utgangspunkt skal bæres gjennom aksjeinnskudd fra Grunneierne i Strupa - Gravset Hyttefelt AS eller annen organisatorisk løsning, hvor det tas låneopptak for resten. Dette punkt angir ingen begrensning på hvilke aksjeinnskudd den enkelte aksjonær blir anmodet om å foreta i fremtiden.

Det skal påses at det tas inn bestemmelser i kjøpekontrakter og feste-/leieavtaler for så vidt gjelder betaling av andel i fellesinvesteringer og betaling av årlige avgifter, gebyrer eller bidrag til drift av fellesanlegg, herunder leie av grunn til løyper og stier, oppkjøring av skiløyper og vedlikehold av turstier osv.

#### **5. Ansvar**

Grunneierne er ikke solidarisk ansvarlig seg i mellom for den enkeltes forpliktelser etter avtale med tredjeparter, herunder Strupa - Gravset Hyttefelt AS. Den enkeltes ansvar følger da av avtalen med tredjepart.

Med unntak av det som er regulert i pkt 8 gir ikke denne avtale noen av Grunneierne rett til å inngå avtaler i de andre Grunneiernes navn. Hjemmel for slik fullmakt kan finnes i annen avtale.

Kostnader til advokat for utarbeidelse av denne avtale deles etter samme fordelingsbrøk som areal, jfr. pkt. 6.2 i denne avtale.

#### **6. Inntekter og inntektsdeling**

##### 6.1 Inntekter

De råtomtpriser, enten i form av salgspriser eller feste-/leiepriser (heretter Inntekter) som oppnås ved salg eller bortleie/-feste innenfor Utbyggingsområdet skal fordeles mellom Grunneiendommene i henhold til dette punkt.

Denne avtale omhandler ikke inntekter den enkelte Grunneier oppebærer gjennom investeringer eller på annen måte innenfor Utbyggingsområdet.

##### 6.2 Arealfordeling

Grunneiernes arealer innenfor Utbyggingsområdet danner grunnlaget for fordeling av Inntekter etter forholdet mellom grunneiendommenes størrelse, uavhengig av den enkelte grunneiendoms bonitet og utnyttelse mv.

Ved inngåelse av denne avtale er partene enige om slik arealfordeling:

Gnr/bnr	Grunneier	Arealbrøk
79/2	Magnhild Hustad	5/23
55/7	kirsten Olaug Aalstvedt Wilson	8/23
54/6	Odd Mythe	5/23
54/4	Hemsedal kommune	5/23

23/23

### 6.3 Endringer av areal

Dersom Grunneierne ønsker å tillegge arealer til Utbyggingsområdet, og dette aksepteres av Grunneierne, justeres arealbrøkene tilsvarende.

Fradeling og salg av tomter eller annet areal iht reguleringsplan medfører ingen reduksjon av den enkelte Grunneiers areal mht inntektsdeling.

Dersom en Grunneier erverver en annen Grunneiers Grunneiendom i et slikt omfang at denne opphører som grunneier av Grunneiendom, overtar erverver alle de rettigheter og forpliktelser overdragende Grunneier hadde pr overdragelsestidspunktet. Erververs samlede arealer tillegges arealbrøken.

Dersom en Grunneier erverver deler av en annen Grunneiers Grunneiendom, overtar erverver en forholdsmessig andel av de rettigheter og forpliktelser som lå på selgende Grunneiers samlede arealer.

Ved deling av innmeldt eiendom ved frasalg, salg til flere, arv etc., justeres de fordelte arealene på de nye grunneiendommene.

### 6.4 Inntektsdeling

Inntekter oppebåret ved salg eller bortfeste/-leie fordeles mellom samtlige av Grunneiendommene etter den til enhver tid gjeldende brøk.

Gjennom fordelingen av Inntektene utbetales også en kompensasjon for eventuell båndlagt produktiv skog utenfor områder som er regulert til utbygging.

## 7. Stemmer

I avstemminger mellom Grunneierne etter denne avtale har hver Grunneier (én representant for hver Grunneiendom) én – 1 – stemme. Endringer av avtalen krever enstemmighet.

## 8. Varighet

Av omsyn til krav om konsesjon over 10 år bortfaller avtalen 31. mars 2024, men løper likevel videre så lenge; (a) det løper utbyggingsavtale med tredjepart vedrørende Utbyggingsområdet; og/eller (b) det er solgt/leid bort ei tomt på Grunneiendommene. I sistnevnte tilfelle løper avtalen til Grunneiendommene er utsolgt for tomter.

## 9. Opphørsbestemmelser

Med unntak for eventuell forlenget avtale, bortfaller alle rettigheter og forpliktelser etter denne avtale fra det tidspunkt som er angitt i pkt 8.

Fra samme tidspunkt skal den enkelte Grunneier alene og fullt ut beholde de Inntekter som oppebæres på den enkelte Grunneiendom.

Der et salg eller en leie-/festeavtale berører to eller flere Grunneiendommer skal Inntektene fordeles forholdsmessig mellom Grunneierne i forhold til det areal som salget eller leie-/festeavtalen berører, og helt frigjort fra denne avtales andeler.

## **10. Juridisk og faktisk rådighet**

De rettigheter og forpliktelser som fremgår av denne avtale er knyttet til den enkelte Grunneiendom, og kan kun overdras sammen med denne.

Ettersom arealer har latt seg fradele Grunneiendommene kan de andre Grunneierne kreve å få tinglyst urådighetserklæring på det fradelte arealet innenfor Utbyggingsområdet. Slik tinglysing krever ikke ytterligere samtykke fra Grunneierne.

Denne avtale innebærer ingen overdragelse av Grunneiendommene, og Grunneierne har ut over de begrensninger som følger av denne avtale full rettslig og faktisk råderett over sine eiendommer. Medlemmene kan herunder fritt utnytte sin grunn til formål som ikke konkurrerer med eller vanskeliggjør de mål denne avtale skal sikre. Avtalen medfører således i seg selv ingen begrensninger i beiterett, hogstretter eller jakt og fiske.

Dersom Grunneierne selger eiendom innenfor Utbyggingsområdet, plikter Grunneierne å overføre avtalens rettigheter og plikter til ny eier.

## **11. Mislighold**

Dersom en Grunneier opptrer i strid med denne avtale kan han bli erstatningsansvarlig overfor de andre Grunneierne dersom de lider tap.

Ved vesentlig mislighold kan denne avtale heves overfor den misligholdende Grunneier. Heving forutsetter at misligholderen har fått et skriftlig varsel med en frist på 30 dager til å opphøre med misligholdet. Uavhengig av om avtalen heves eller ikke har de andre Grunneierne krav på erstatning for det tap misligholdet har medført.

## **12. Tinglysing**

Nærværende avtale skal av den enkelte Grunneier, og for dennes kostnad, tinglyses på eiendommene som inngår i Utbyggingsområdet.

Dersom ikke avtalen lar seg tinglyse i sin helhet, skal følgende deler tinglyses:

- Pkt 3
- Pkt 6
- Pkt 10, første ledd

## **13. Tvister**

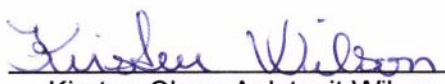
Dersom det oppstår tvister vedrørende forståelsen av denne avtalen, og enighet ikke oppnås gjennom forhandlinger, skal tvisten løses av de alminnelige domstoler med Hemsedal som rett verneeting.

\* \* \*

Avtalen er utferdiget i fire – 4 – originale eksemplarer, ett til hver av partene.

Hemsedal, [ 13.03] 2014

  
Magnhild Hustad

  
Kirsten Olaug Aalstveit Wilson

  
Odd Mythe

  
Hemsedal kommune