

Tilleggsavtalen legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager i samsvar med plan- og bygningsloven § 17-6 første ledd bokstav b.

**ENDRINGSAVTALE  
TIL  
UTBYGGINGSAVTALE AV 30.06.2020  
VEDR. RABBEN**

### 1. Bakgrunn

Denne endringsavtalen ("Tilleggsavtalen") er inngått mellom Moss kommune ("Kommunen"), Verket Moss AS ("Utbygger") og Riviera Badepark AS «(Ny Eier)», som er et heleiet datterselskap av xxx. Kommunen Utbygger og Ny Eier benevnes samlet som "Partene" og hver for seg som "Part".

Partene viser til utbyggingsavtale datert 30.06.2020 ("Utbyggingsavtalen"). Tilleggsavtalen regulerer overdragelse (transport) av de rettigheter og forpliktelser som etter Utbyggingsavtalen knytter seg til området/tiltaket Rabben ("Rabben"), fra Utbygger til Ny Eier, på de vilkår som følger av Tilleggsavtalen:-

### 2. Formål

Formålet med Tilleggsavtalen er å:

- (i) Gi Utbygger anledning til å overføre til Ny Eier arealene, benevnt som Rabben.
- (ii) godkjenne Ny Eier og tinglyst hjemmelshaver til Rabben,
- (iii) etablere tinglyst og varig allmennhetsrett til ferdsel, opphold og bruk av Rabben som folkepark, og
- (iv) fristille Kommunen og Utbygger fullt og endelig for ansvar og forpliktelser knyttet til Rabben.
- (v) Overføre samtlige rettigheter og forpliktelser som påhviler Utbygger iht Utbyggingsavtalen, til Ny Eier.

### 3. Transport av rettigheter og forpliktelser

Utbygger gis rett til å overdra til Ny Eier samtlige rettigheter og forpliktelser knyttet til Rabben slik disse foreligger på tidspunktet for overdragelsen. Rabben har fått ferdigattest, og overdras «som den er». Ny Eier overtar fullt ut Utbyggers posisjon knyttet til Rabben, herunder ansvaret for å oppfylle eventuelle krav, pålegg eller oppfølgningstiltak som måtte knytte seg til eiendommen etter overdragelsen, uavhengig av om forholdet skriver seg fra tiden før eller etter overdragelsen. Kommunen samtykker til transporten, og Ny Eier trer inn i Utbyggers posisjon etter Utbyggingsavtalen for så vidt gjelder Rabben, med de endringer som følger av Tilleggsavtalen.

### 4. Utbyggers forpliktelse (Rabben)

Transporten etter punkt 3 omfatter også ansvar og forpliktelser knyttet til grunnforhold, miljøforhold og naturforhold på Rabben. Dette inkluderer håndtering av eventuell gassproblematikk (inkludert metangass) og eventuelle forurensningsforhold, samt nødvendige

Formatert: Venstre

Formatert: Venstre, Nummerert + Nivå: 1 +  
Numereringsstil: i, ii, iii, ... + Start på: 1 + Justering:  
Venstre + Justert ved: 0,63 cm + Innrykk ved: 1,27 cm

Formatert: Venstre

undersøkelser, prosjektering, etablering, drift og vedlikehold av tiltak som kreves etter offentlige vedtak, pålegg eller godkjente planer for Rabben. Transporten omfatter videre forhold knyttet til fjærelandskap, naturmangfold og habitat (herunder fuglehabitat), herunder etablering, skjøtsel og oppfølging av avbøtende/kompenserende tiltak som følger av Utbyggingsavtalen eller offentlige vedtak.

Utbygger fristilles for de privatrettslige plikter knyttet til Rabben fra og med overføringstidspunktet, jf. utbyggingsavtalen punkt 2.1.1 og punkt 8 nedenfor.

#### **5. Eiendomsrett – Ny Eiersom eier og hjemmelshaver**

Rabben tillates overdratt til Ny Eier, som skal være tinglyst hjemmelshaver. Hjemmelsoverføring og overdragelse av eiendomsrett skal gjennomføres slik at Ny Eier samtidig overtar de rettigheter og forpliktelser som følger av transporten etter punkt 3.

#### **6. Allmennhetens rettigheter (absolutt vilkår)**

Det er et absolutt vilkår for Tilleggsavtalen at allmennhetens rett til ferdsel, opphold og bruk av Rabben som folkepark opprettholdes uendret. Partene skal sørge for at det utarbeides og tinglyses en erklæring med varig rettsvern som sikrer fri ferdsel og offentlig bruk i samsvar med reguleringsformålet. Erklæringen skal være tinglyst senest samtidig med hjemmelsoverføringen til Ny utbygger. Tinglyst erklæring etter dette punkt er en betingelse for Tilleggsavtalens ikrafttredelse.

#### **7. Ingen realitetsendring i bruk**

Overdragelsen av Rabben til Ny Eier innebærer ingen endring av områdets reguleringsformål eller allmenn tilgjengelighet. Rabben skal fortsatt være tilgjengelig for allmennheten som folkepark i samsvar med punkt 6.

#### **89. Fristillelse av Kommunen og Utbygger**

Fra og med tidspunktet for gjennomført transport og hjemmelsoverføring av Rabben til Ny Eier, overtar Ny Eier Utbyggers ansvar og forpliktelser etter Utbyggingsavtalen for så vidt gjelder Rabben.

Fra samme tidspunkt fristilles Kommunen fra sin rett og plikt til å overta Rabben med tilhørende ansvar og forpliktelser.

Tilsvarende fristilles Utbygger, fra samme tidspunkt, fullt og endelig for videre oppfyllelse og ansvar overfor Kommunen og Ny Eier for alle forhold som omfattes av transporten etter punkt 3 (herunder punkt 4 om miljø-, gass- og naturforhold, inkludert tiltak knyttet til fuglehabitat). Dette innebærer også at eventuelle garantier/sikkerhetsstillelser knyttet til Rabben frigis og/eller bortfalle signatur på denne avtale. Dette begrenser ikke ansvar for eventuelle forpliktelser som **uttrykkelig** påhviler Utbygger etter Utbyggingsavtalen og som ikke knytter seg til Rabben.

#### **109. Merverdiavgift (fradragrett/justeringsrett)**

Partene er enige om at kommunen ikke skal overta Rabben og dermed ikke vil ha noen rolle eller rettigheter etter merverdiavgiftsloven kapittel 9. Kommunen skal ikke anses som overdrager eller erverver av kapitalvaren, og skal ikke inngå justeringsavtale eller motta justeringsbeløp.

Utbygger og Ny eier er enige om at eventuelle forhold knyttet til fradragsrett, justeringsrett eller justeringsplikt etter merverdiavgiftsloven fullt ut skal håndteres i en egen avtale mellom disse to partene. Kommunen skal ikke ha ansvar, risiko eller økonomiske rettigheter knyttet til slike forhold.

Denne tilleggsavtalen innebærer ingen endring i kommunens merverdiavgiftsmessige posisjon, og kommunen skal ikke pålegges plikter eller gis rettigheter som følger av justeringsreglene.

#### **4110. Kommunens forpliktelse etter utbyggingsavtalens punkt 3**

I ~~medhold av samsvar med~~ pkt. 3 annet avsnitt, jf tredje avsnitt, i Utbyggingsavtalen, skulle kommunen, i tillegg til bidraget på kr 20 millioner, eks mva, til opparbeidelse av installasjoner og anlegg på Rabben, også ha dekket merverdiavgift på opparbeidelseskostnadene med kr 5 millioner. Siden kommunen har utbetalt bidraget på kr 20 millioner, og i tillegg kr 2,5 millioner til dekning av merverdiavgiftskostnader, gjenstår det for kommunen å utbetale kr 2,5 millioner til Utbygger til dekning av merverdiavgiftskostnader.

Kommunens utbetaling av de resterende kr 2,5 millioner er betinget av at Utbygger, ved revisorerklæring, dokumenterer at merverdiavgiften ikke er fradragsført eller refundert. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter godkjent revisorerklæring er forelagt kommunen.

Dersom, i den utstrekning og på de(-t) tidspunkt(-er) Utbygger oppnår fradragsrett for merverdiavgiften, skal Utbygger tilbakebetale avgift til kommunen.

#### **4211. Endring av Utbyggingsavtalen**

Tilleggsavtalen er begrenset til de bestemmelser i Utbyggingsavtalen med vedlegg som gjelder Rabben. Utbyggingsavtalen endres kun i den utstrekning bestemmelsene gjelder Rabben. Utbyggingsavtalens bestemmelser om Kommunens overtakelse av Rabben utgår.

Fra og med overføringstidspunktet trer ny Eier inn i Utbyggers sted for bestemmelser som gjelder Rabben. Bestemmelser som forutsetter at Kommunen skal overta eller eie Rabben, skal ikke komme til anvendelse, men forstås tilpasset at Rabben eies av og overskjøtes til Ny utbygger. For øvrig gjelder Utbyggingsavtalen uendret. Ved motstrid mellom Utbyggingsavtalen og Tilleggsavtalen, har Tilleggsavtalen forrang for så vidt gjelder Rabben.

#### **4312. Ikrafttredelse**

Tilleggsavtalen trer i kraft når samtlige følgende vilkår er oppfylt: (i) erklæring om allmennhetsrett etter punkt 6 er tinglyst, og (ii) eiendommen er overskjøtet til Ny utbygger

Moss, \_\_\_/\_\_\_-xxx. april 2026

Formatert: Venstre

Formatert: Venstre

formaterte: Engelsk (USA)

Verket Moss AS  
Eirik Thrygg og Birthe Smedsrud Skeid

Riviera Badepark AS  
Thor Morten Halvorsen

Moss kommune  
xxx iht fullmakt

formaterte: Engelsk (USA)

formaterte: Engelsk (USA)

UTKAST