

UTBYGGINGSAVTALE

for utbygging av eiendommen 164/41 Sagmoen i Melhus kommune

1. Partene i avtalen

Denne avtalen er inngått mellom

Kulbrandstad Eiendom AS
Hølundvegen 3060,
7213 Gåsbakken

Utbygger av 2017014 Sagmoen (heretter kalt utbygger)

Org nr 997192206

og

Melhus kommune, org.nr. 938 726 027 (heretter kalt kommunen)

2. Formål, bakgrunn og hjemmelsgrunnlag for avtalen

Formålet med avtalen er å avklare finansiering og sikre opparbeiding av eller tilpasninger til kommunal infrastruktur i forbindelse med utbygging av to boliger på eiendommen Sagmoen, 164/41 på Gåsbakken i Melhus kommune. Avtalen skal avklare partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre og bidra til en effektiv gjennomføring og forutsigbarhet for begge parter.

Avtalen tar utgangspunkt i

- Detaljregulering Sagmoen, Gåsbakken, planid 2017014
- Kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak den 16.6.2015 under sak 51/15 (jf. plan- og bygningsloven § 17-2)
- Plan- og bygningslovens kapittel 17 om utbyggingsavtaler
- Kommunaltekniske normer for Melhus kommune

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale er kunngjort den 30.4.20

Utbyggingsavtalen faller bort eller må tilpasses omstendighetene dersom vesentlige forutsetninger for avtalen endres, for eksempel hvis reguleringsplanen mister sin rettsvirkning. Eller når den er oppfylt i sin helhet av begge parter.

3. Opparbeiding av kommunaltekniske anlegg m.v.

Det vises til Teknisk VA plan godkjent av kommunen med merknader 17.9.20. For anlegg som skal overtas av Melhus kommune skal det foreligge nødvendige avtaler knyttet til drift og vedlikehold. Rettighetene skal tinglyses før eventuell seksjonering av grunneiendom.

Utbygger skal opparbeide og bekoste alle anlegg for vann og avløp som er nødvendig pga utbyggers tiltak i h.h.til godkjent teknisk VVA plan.

3.1 Utbyggers ansvar overfor kommunen

Utbygger er blant annet ansvarlig for å

- innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser, eksempelvis byggetillatelser
- koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere
- sikre anleggsområdet, utføre arbeidsvarsling og eventuelt permanent skilting. Alle arbeidsvarslings- og skiltplaner skal være godkjent av rett skiltmyndighet før anleggsarbeidet starter opp. Eventuell avsperring av offentlig veg må godkjennes av på forhånd av rett vegmyndighet og annonseres.
- i god tid å innhente gravetillatelse fra rett vegmyndighet om graving på eller ved offentlig veg, jf. særlig vegloven § 32. Før graving på kommunal grunn eller ved kommunale ledninger og annen infrastruktur skal tillatelse innhentes.
- rette seg etter vedtatt regelverk for leie av offentlige trafikkområder i Melhus kommune
- øyeblikkelig å varsle kommunen om og utbedre skader på kommunalteknisk infrastruktur
- sørge for at området fremstår som ryddig i utbyggingsperioden
- avtale praktiske løsninger for renovasjon med ReMidt
- renholde offentlig veg som benyttes i anleggsarbeidet

3.2 Kommunens ansvar overfor utbygger

- Kommunen stiller med anleggsbidrag begrenset oppad til kr 661.340,- eks moms for dekking av kostnader for vannledning mellom V0 og V2, samt kostnadene for V0, V1 og V2. Kostnader utover dette skal dekkes av utbyggerne.
- Anleggsbidraget forfaller ved overtakelse jfr punkt 6.

3.3 Generelt om planlegging og utførelse av anleggene

Utbygger har det fulle ansvar for anleggene som Utbygger etter denne avtalen skal opparbeide, herunder finansiering, planlegging, prosjektering, kontrahering av entreprenør, byggeledelse og nødvendig drift av anleggene før kommunal overtagelse. Utbygger gjennomfører også eventuelt nødvendig grunnerv og innhenter nødvendige rettigheter for gjennomføring av anleggene.

Anleggene som skal være offentlige overføres til Melhus kommune etter ferdigstillelse.

Opparbeiding av anleggene skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regelverk, normer og godkjente planer, herunder (med synkende prioritet ved eventuell motstrid):

- Spesifikke anvisninger om utførelsen
- Godkjent teknisk VVA datert 17.9.20
- Kommunaltekniske normer for Melhus kommune – i første rekke VA-normen, vegnormen, gatelysnormen
- Arealplaner

Kommunen skal ved oversending av detaljerte planer bli gjort uttrykkelig oppmerksom på eventuelle avvik fra tidligere anvisninger fra kommunen, kommunalteknisk norm, godkjent VVA-plan eller andre vanlig benyttede normer og eventuelt andre vesentlige forhold av betydning for detaljplanen.

Opparbeidingen skal skje i henhold til detaljplanene. Anleggsarbeidet skal ikke starte opp før planene er godkjent av kommunen. Det kan ikke påregnes gitt igangsettingstillatelse for tiltak før godkjenning.

Det påhviler utbygger å kunne dokumentere at eventuelle avvik fra godkjent detaljplan mv. er akseptert av rette vedkommende ved Teknisk drift. Kontaktperson oppnevnes ved teknisk godkjenning av VVA plan. Kommunens aksept skal være skriftlig og må bygge på riktige og fullstendige opplysninger fra utbyggers side.

Der det fremgår av denne avtalen eller kommunen for øvrig ber om det, skal kommunen innkalles til byggemøter som omhandler anleggene eller til befaring på nærmere angitte trinn under anleggsarbeidet. Utbygger skal på anmodning gi kommunen informasjon om og tilgang til anleggene til enhver tid. Videre skal utbygger av eget tiltak informere om vesentlige forhold som han må forstå kommunen bør ha kjennskap til. Kommunens deltakelse i byggemøter eller ved befaring/kontroll innebærer ingen godkjenning av avvikende tekniske løsninger etc.

Det er et vilkår for midlertidig brukstillatelse for boliger at de avtalte anlegg er opparbeidet i tråd med utbyggingsavtalen og i utgangspunktet overtatt av kommunen. Ved eventuell brukstillatelse før overtakelse, skal kommunen ved Teknisk drift på forhånd befare anleggene og orientere kommunens byggesaksavdeling.

4. Spesielt om vann-, avløps- og overvannsanlegg (VAO)

Utbygger skal opparbeide og bekoste alle nyanlegg og omlegginger av anlegg og ledninger for vann og avløp som er nødvendig på grunn av utbyggers tiltak jfr godkjent teknisk VVA plan

Kommunen skal overta følgende strekninger vederlagsfritt:

- Vannledninger fra VK4 til VK 0
- Vannkummer VK0, VK1, VK2, VK 3 og VK 4 samt hydrant/Melhuskrok

All prosjektering og utførelse av kommunale VA-anlegg skal skje i tråd med Melhus kommunes gjeldende VA-norm.

Før anleggsarbeidet påbegynnes, skal nødvendig byggetillatelse for anlegget innhentes.

I anleggsfasen skal Utbygger forholde seg til kontaktpersoner fra Melhus kommune ved Teknisk drift, som også skal delta i oppstartsmøte og ha møterett i byggemøter. Kontaktpersonene er oppgitt i forbindelse med godkjenning av teknisk VVA plan.

Før igangsettingstillatelse blir gitt for den enkelte tomt/bygning, skal tillatelse være gitt til tilknytning til offentlig vann og avløp. Slik tillatelse gir ikke adgang til å benytte eventuelt privat ledningsnett som ligger mellom tilknytningspunktet og nye anlegg som skal opparbeides. Det er utbyggers ansvar å sikre rett til og eventuell opparbeiding av hele ledningsanlegget fram til tilknytningspunktet. Dokumentasjon for bruksrett til slike privat anlegg eller grunneiendom må foreligge før igangsettingstillatelse gis for bygninger.

5. Overføring av grunn og grunnrettigheter til kommunen

Utbygger har ansvar for at grunnrettigheten til anlegget (Vannledninger med kummer fra V0-V4, og brannhydrant inkludert ledning bort til denne) blir sikret ved en tinglyst, evigvarende og vederlagsfri rett for kommunen til å ha, drifte og vedlikeholde anlegget som kommunen skal overta. Rettigheten må også omfatte nødvendig atkomst til ledningene og klausuleringszone i 5 meters avstand til anlegget samt rett til å drenere kommunale vannkummer til private overvannsledninger. Kommunens standarderklæring benyttes.

Kommunen kan på bestemte vilkår (jf. plan- og bygningsloven kapittel 16) ekspropriere grunn/rettigheter. Dersom ekspropriasjon fra tredjemann er nødvendig for å realisere anleggene, tar kommunen sikte på å bistå utbygger med dette. Utbygger er kjent med at kommunen står fritt i den konkrete vurderingen og at utbygger må godtgjøre at det er gjort grundige forsøk på å komme til enighet med grunneier. Videre at gjennomføring og garantistillelse må avtales nærmere med kommunen, samt at erstatningsbeløp og alle andre kostnader i saken etter vanlig praksis må dekkes av utbygger.

6. Overtakelse

Etter ferdigstillelse skal anleggene som skal overtas godkjennes og overtas av kommunen ved overtakelsesforretning. Kommunen skal ikke betale vederlag for nødvendig opplæring, dokumentasjon av anleggene, mv.

Dersom det er aktuelt med overføring av grunn og grunnrettigheter til kommunen skal dette være gjennomført før overtakelsesforretningen. Arealene skal være ryddet.

Forberedelse til overtagelsesforretning

Utbygger skal varsle om kontroll, testing, innregulering eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner i rimelig tid før aktiviteten. Av varslet skal det fremgå hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at aktiviteten skal kunne gjennomføres.

Utbygger skal i samarbeid med kommunen og entreprenører igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer

tilfredsstillende. Utbygger skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt skal kommunen motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelse av overtagelsesforretningen.

Sluttdokumentasjon

Utbygger skal før overtakelse levere sluttdokumentasjon (herunder FDV) i henhold til kommunens VA-norm, veg- og gatelysnorm, samt foreta nødvendig opplæring og gjennomgang med kommunen.

Innmålinger av vann- og avløpsanlegg skal leveres i henhold til innmålingsinstruks (utarbeidet av Powel). Instruksen utleveres av kommunen i oppstartsmøte eller på forespørsel.

Innkalling til overtakelsesforretning

Utbygger skal innen rimelig tid før det enkelte tiltak er ferdig, skriftlig innkalle kommunen til overtakelsesforretning. En frist på en måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- Hvilke tiltak overtakelsesforretningen gjelder
- Eventuelle gjenstående arbeider
- Tidspunkt for ferdigbefaring
- Om grunnen er fradelt, ev fremdriftsplan for gjennomføringen av fradelingen

Overtakelsesforretningen

Overtakelse skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak eller samlet overtagelse av samtlige tiltak.

Ved overtakelsesforretningen skal utbygger fremlegge status for de mangler som er notert ved ferdigbefaringen, herunder angi hvilke som er utbedret. Partene kan ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en ny befaring av det enkelte tiltak. Kommunen forutsettes å ha gjennomgått en kontroll av mottatt sluttdokumentasjon.

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen i henhold til NS 8405.

Kommunens rett til å nekte overtakelse

Det enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til utbyggingsavtalen for at overtakelse skal skje.

Kommunen kan nekte delovertakelse av et tiltak. Kommunen kan videre nekte å overta et tiltak som er midlertidig opparbeidet.

Kommunen kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

Utbygger plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse av det enkelte anlegg inntreer følgende virkninger:

- Eiendomsretten til anlegget går over fra utbygger til kommunen
- Kommunen får formell rett til å ta anlegget i bruk

- Risikoen for anlegget går over fra utbygger til kommunen (jf. dog mangelansvar)

7 Mangel/ansvar

Utbygger er ansvarlig for å utbedre feil og mangler ved anleggene, herunder skader (eksempelvis setninger) etter overtakelsen og som ikke skyldes bruken. Dersom utbedring ikke utføres innen rimelig tid, kan kommunen kreve utbedringskostnadene erstattet.

Kommunen må reklamere overfor utbygger innen rimelig tid og senest 5 år etter formell overtakelse av det aktuelle anlegget. For feil og mangler som har sin årsak i forsett eller grov uaktsomhet hos utbygger eller utbyggers kontraktsmedhjelpere, gjelder ingen reklamasjonsfrist.

Utbygger har også etter overtakelsen ansvar for skader på anleggene som følge av anleggstrafikk ved utbygging av boligfeltet.

Partene kan kreve at det skal gjennomføres felles befaringer i reklamasjonstiden for å gjennomgå anleggene generelt eller som følge av feil som oppdages.

8 Bankgaranti

Kommunen kan kreve at utbygger stiller nødvendig sikkerhet for gjennomføring av gjenværende forpliktelser etter avtalen hvis brukstillatelse til boliger skal gis før overtakelse av relevante anlegg. Det samme gjelder dersom kommunen skal overta anlegg med mer enn ubetydelige feil/mangler. Sikkerhet stilles på selvskyldnervilkår av bank eller godkjent finansieringsinstitusjon.

Før anlegg overtas av kommunen, plikter utbygger uansett å stille slik bankgaranti med 3 % av kostnadene til anlegget.

Utbygger skal på forespørsel få utarbeid et forsvarlig kostnadsoverslag eller annen dokumentasjon for kostnadene.

Garantien skal gjelde i tre år etter at samtlige anlegg er overtatt/godkjent av kommunen.

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Indirekte tap dekkes ikke.

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

9. Endrede forutsetninger

Dersom det inntreer vesentlige endringer av forutsetningene for utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av utbyggingsavtalen.

10. Mislighold

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Indirekte tap dekkes ikke.

11. Tinglysing

Kommunen har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på gnr 164/41

12. Transport av avtalen

Utbygger kan etter skriftlig samtykke av kommunen overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen til andre. Kommunen kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. Saklig grunn vil blant annet foreligge dersom ny kontraktspart selv eller ved sikkerhetsstillelse etter kommunens skjønn mangler tilstrekkelig økonomiske evne til å gjennomføre avtalen.

13. Tvisteløsning

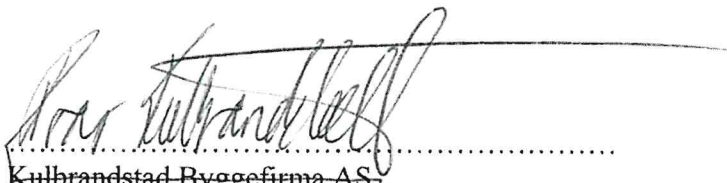
Eventuell tvist om avtalen og gjennomføringen av den avgjøres ved ordinær rettergang. Partene vedtar Sør-Trøndelag tingrett som verneting. Dog skal partene forsøke å løse tvister ved forhandlinger.

14. Vedtak og underskrifter

Avtalen binder utbygger fra det tidspunkt han signerer den. For kommunen er den bindende når den er godkjent av rette myndighet og signert.

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

06/04-21
Dato


Kulbrandstad-Byggefirma AS
KULBRANDSTAD EIENDOM A/S

24/6-21
Dato


Melhus kommune wordfører



Vedlegg: Godkjent VVA plan