

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Lier kommune

([org.nr. 857 566 122](#))

heretter benevnt "Kommunen"

og

Bonum Prosjekt 28 AS orgnr. 919087072 (gnr 101 bnr 23, gnr. 102 bnr. 1 og Gnr. 102 bnr. 33),

Utsikten Invest AS orgnr. 989166220 (gnr 102 bnr 8 og 32, gnr 99 bnr 1)

B-A-S Eiendom AS orgnr. 989972472 (gnr 98 bnr 11 og 13)

heretter benevnt "Utbygger"

1 BAKGRUNN

Denne utbyggingsavtale, heretter benevnt "Avtalen" gjelder utbygging på boligfelt Utsikten-Myraløkka i Lier kommune. Rammer for utbyggingen av området er lagt gjennom forslag til reguleringsplan for Utsikten-Myraløkka vedtatt 03.11.2015 for Lier kommune, heretter benevnt "Reguleringsplanen".

Reguleringsplanen består av reguleringsbestemmelser med tilhørende plankart. Reguleringsbestemmelsene med tilhørende plankart er vedlagt Avtalen som henholdsvis bilag 1 og 2.

Avtalen regulerer partenes plikter i forbindelse med utbygging av Utsikten-Myraløkka i tråd med Reguleringsplanen. Avtalen skal sikre en helhetlig utvikling av området med tilhørende teknisk infrastruktur.

Ved motstrid mellom denne avtalen og reguleringsplanen går reguleringsplanens bestemmelser foran.

7.E
SB @AR

2 GEOGRAFISK AVGRENSNING

Avtalen gjelder for området som omfattes av Reguleringsplanen, heretter benevnt "Utbyggingsområdet". Utbyggingsområdet fremgår av bilag 2 (plankart) og omfatter følgende eiendommer som er eiet av utbyggerne: G/bnr 98/11, 98/13, 99/1, 101/23, 102/1, 102/8, 102/22, 102/32, 102/33. I tillegg er eiendommene G/bnr. 99/10, 11 og 14 samt 102/22 omfattet av planområdet.

3 REKKEFØLGEKRAVENE I REGULERINGSPLANEN

3.1 Realisering av rekkefølgekravene i Reguleringsplanen

Utbygger skal oppfylle rekkefølgekravene i Reguleringsplanen med følgende presiseringer:

- Veier som skal overtas av kommunen skal, på overtakelsestidspunktet, være ferdigstilt i henhold til kommunens normer og retningslinjer.
- Utbygger bærer ansvaret for utbedringer og kostnader som måtte påløpe som følge av at veiene blir stående uten fast toppdekke i hele anleggsperioden. Utbygger bærer ansvar for de ulemper som påføres bolig- og tomtekjøpere, og evt. derav følgende krav, som følge av manglende toppdekke.
- Ved bruk av anleggsmaskiner på kommunens veier står utbygger ansvarlig for å utbedre eventuelle skader på veien.

3.2 Bekostning av rekkefølgekravene i reguleringsplanen

Utbygger bekoster de tiltak som skal opparbeides i henhold til pkt 3.1.

3.3 Standard på tiltakene i rekkefølgekravene og i reguleringsplanen

Fellesområde, lekeareal og vei skal opparbeides i henhold til godkjent byggeplan.

Offentlige veier skal opparbeides i tråd med Reguleringsplanens § 2-6 og Reguleringsplanens § 3-4. Veier kommunen skal overta skal opparbeides i tråd med kommunens gjeldende "Retningslinjer for veibygging" og "Veinormaler og utforming".

Ved ivaretagelse av støytiltak og støyavbøtende tiltak, jf. Reguleringsplanens § 2-8, skal Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn.

Utbygger utarbeider skisse/forprosjekter for tiltakene som følger av Reguleringsplanens § 2-2.a-i. I denne forbindelse skal partene særlig hensynta følgende momenter:

- tiltakene skal prosjekteres og opparbeides slik at de løpende FDV-kostnader holdes på et akseptabelt nivå.

75
SB. @R

3.4 Gjennomføring

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse, skal Utbygger sende Kommunen en fremdriftsplan for opparbeidelse av tiltakene til orientering.

Kommunen har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på tiltakene.

Kommunen har rett til å få tilgang til anleggsområdet for tiltakene i pkt. 3.1 for befarings- og kontroll. Tilgangen skal varsles på tjenlig måte slik at utbygger har kontroll med hvem som ferdes i utbyggingsområdet.

Er Utbyggers utførelse i strid med Avtalen, kan Utbygger ikke påberope seg at tiltaket er utført under Kommunens kontroll, med mindre Utbygger skriftlig har innhentet aksept for avviket fra Kommunen.

Utbygger koordinerer byggearbeidene.

4 UTOMHUSPLAN

Utbygger utarbeider og bekoster utarbeidelse av utomhusplan, jf. Reguleringsbestemmelsenes § 2-1 og 2-2 a.

5 ENERGIBEHOV

Området ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og det stilles dermed ikke krav til energiplan.

6 ANSVARFORDDELING AV TEKNISKE ANLEGG

a. Ansvar for tekniske anlegg

Utbygger er ansvarlige for utvikling / gjennomføring av alle veier, VA-ledninger og øvrige tekniske anlegg innenfor planområdet. Utbyggere står selv ansvarlige for innmåling av nødvendige terrengprofiler og tekniske anlegg.

Omfang av tekniske anlegg og veier som skal overtas av kommunen skal vises på tegning og senest være klart til søknad om rammetillatelse.

b. Tilgang til grunn for veier og VA-ledninger

Utbyggere er ansvarlige for å innhente eventuelle avtaler som måtte være nødvendig for fremføring av veier, VA-ledninger og øvrig tekniske anlegg. For anlegg som føres over annens eiendom, skal retten sikres ved tinglyst erklæring.

Avtaler om anlegg som skal overtas av Kommunen, skal sikre Kommunen rett til tilgang for drift og vedlikehold av anlegget. Avtale skal ikke kunne endres uten Kommunens samtykke.

Rettigheter for fremføring av veier samt til fremtidig vedlikehold / drift av anlegg skal tinglyses direkte til Kommunen for anlegg som skal overtas av Kommunen.

75


SR Gør

c. Tilknytning av V/A for eksisterende boliger

Dette ivaretas av Lier kommune mot eksisterende beboere. Utbygger skal legge til rette for at eksisterende boliger skal kunne koble seg til VA-anlegg som skal overtas av kommunen.

7 UTBYGGING AV VEIANLEGG

a. Prosjektering, byggesøknader, utbygging og kontroll

Utbyggere skal forestå og bekoste prosjektering av alle veianleggene som de har ansvar for i hht. denne avtalens punkt 6.a Eksisterende veier som berøres av anlegget, skal dokumenteres med foto før utbyggingen starter.

Prosjektering av veianlegget skal også koordineres mot andre anlegg som forutsettes å ligge i veikroppen hvis disse ikke allerede er prosjektert, herunder VA- og overvannsledninger, kabelanlegg for el, tele, bredbånd og TV, samt veilysanlegg.

Kommunen har rett til å delta på byggemøter i byggeperioden med hhv. en representant for Vei og en for VA. Det skal sendes innkalling i rimelig tid. Før oppstart skal arbeidstegninger oversendes Lier kommune ved Lier vei, vann og avløp KF for orientering. Kommunen overtar ikke ansvar for eventuelle avvik fra normen.

b. Standard for utførelsen

Veianleggene skal utformes og utføres etter kommunens gjeldende "Retningslinjer for veibyging", "Veinormaler og utforming" og "Veglysnorm".

Veilys skal utføres med LED-belysning.

Utbyggere skal videre bekoste og montere trafikkskilt, veinavnskilt og henvisningsskilt i hht. Skiltplan utarbeidet av Utbyggere og godkjent av Kommunen.

c. Tidsrammer for ferdigstillelse

Ferdigstillelse av vei (eventuelt unntatt siste slitelag) skal skje før det utstedes første brukstillatelse/ferdigattest. Eventuell etappevis ferdigstillelse kan avtales særskilt mellom partene.

Kommunen aksepterer at veier i området ikke fullføres med toppdekke før det gis ferdigattest til boliger, da toppdekke vil bli etablert etter at hele området innenfor reguleringsplanen er bygd ut.

Veier som skal overtas av kommunen skal, på overtakelsestidspunktet, være ferdigstilt i henhold til kommunens normer og retningslinjer. Utbygger utfører overskjøtingen og kommunen kan ikke motsette seg dette med mindre det er feil eller mangler ved anlegget. Veigrunn skal også være overskjøttet før overtakelse.

Utbygger bærer ansvaret for utbedringer og kostnader som måtte påløpe som følge av at veiene blir stående uten fast toppdekke i heleanleggsperioden. Utbygger bærer ansvar for de ulemper som påføres bolig- og tomtkjøpere, og evt. derav følgende krav, som følge av manglende toppdekke.

7 5
SR
COR

d. Veianlegg for offentlig overtagelse /overdragelse

Innenfor reguleringsplanen er følgende felter planlagt overlevert til kommunen som offentlig vei: o_V1 og o_V2.

Utbyggere forbeholder seg retten til å eie veiene til hele området er ferdig utbygd. Kommunen overtar etter dette tidspunkt veiene. Anleggene overtas på samme vilkår som nevnt for VA-anlegg under punkt 8.d. med følgende tilføyelse:

Veianleggene inklusive veigrunnen overdras vederlagsfritt til Kommunen når overtagelsesforretning er avholdt, jfr. plan- og bygningsloven § 18.1 femte ledd. Kommunen er deretter ansvarlig for drift og vedlikehold av veiene. Utbyggere har drift- og vedlikeholdsansvar for veiene inntil de er overtatt. Utbyggere er ansvarlige for fradeling og overskjøting av veigrunnen. Arealene som skal overtas skal være sammenføyet til ett bruksnummer.

Kostnader ved deling og / eller sammenføyinger av arealer til veigrunnen skal bekostes av Utbyggere.

8. UTBYGGING AV ANLEGG FOR VANN, AVLØP OG OVERVANN

a. VA anlegg og omfang av anleggene

Anleggene skal utføres i samsvar med godkjent rammeplan for hele feltet, som angir omfanget av VA-anleggene. Utbygger planlegger, bygger og bekoster alle VA-anlegg, som er nødvendig for å betjene utbygging av de enkelte delfeltene.

Utbyggere besørger korrekt dimensjonert VA-anlegg til tilknytning til kommunalt anlegg. Skal være godkjent av kommunen før rammeplan godkjennes.

b. Standard for utførelsen

Anleggene skal utføres i hht. Norsk Standard og Lier kommunes V/A norm. Rammeplan og detaljplaner skal godkjennes av Kommunen før anleggene bygges. Utbyggere er ansvarlig for overvannsløsninger i henhold til reguleringsbestemmelsene.

c. Tidsrammer for ferdigstillelse

Ferdigstillelse skal skje før det utstedes første brukstillatelse/ferdigattest. Eventuell etappevis ferdigstillelse kan avtales særskilt mellom partene.

d. VA anlegg for offentlig overtagelse

Utbyggere forbeholder seg retten til å eie VA-anleggene til hele området er ferdig utbygd. Anleggene overtas vederlagsfritt av Kommunen for drift og vedlikehold. Overtagelse forutsetter at ferdigbefaring er avholdt og anlegget funnet i orden i henhold til godkjent byggesøknad for anlegget. Utbyggere har drifts- og vedlikeholdsansvaret for nytt VA-anlegg inntil Kommunen har overtatt det.

Før det gis brukstillatelse til boliger, skal alle hovedledningsanlegg være godkjent for drift, samt at søknad om sanitæranlegg for boligen skal være godkjent.

ZE
SIB. CAR

Overtagelsesprosedyre skal gjennomføres i hht. Kravene i kommunens "VA-norm". Det skrives protokoll fra overtakelse. Utbygger har ansvaret for utbedring av eventuelle mangler i inntil 3 – tre – år etter overtakelse.

9 OVERDRAGELSE AV REFUNDERT MERVERDIAVGIFT (MVA) I FORBINDELSE MED JUSTERINGSRETT

Det skal inngås avtale mellom utbygger og kommunen om overføring av justeringsrett. Kommunen skal refundere MVA til utbygger i forbindelse med justeringsrett grunnet avtalt overdragelse av veier, vann- og avløpsanlegg og annen infrastruktur fra utbygger til kommunen. Kommunen er berettiget til å trekke i fra kostnader til å administrere ordningen.

Det forutsettes skriftlig avtale som skal signeres av partene.

Avtalen skal inneholde bestemmelser om gjennomføring og overtakelse, samt de økonomiske premissene for avtalen.

10 OVERDRAGELSE AV AREALER OG TEKNISKE ANLEGG

De arealene og tekniske anleggene som Utbygger skal opparbeide, skal Utbygger vederlagsfritt overdra til Kommunen.

11 OVERTAKELSE AV AREALER/ANLEGG

a. Overtakelsesforretning

Utbygger skal i rimelig tid innkalle kommunen til overtakelsesforretning. Alle parter har plikt til å møte på overtakelsesforretning. Overtakelsen skjer samlet for avtalt infrastruktur med mindre det er gjort avtale om delovertakelser.

Det skal føres protokoll fra overtakelsesbefaringen, som skal angi:

- Hvem som er til stede
- Mangler som måtte påvises
- Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring
- Hvorvidt avtalt infrastruktur overtas eller nektes overtatt.

Protokollen skal undertegnes av partene som har vært tilstede. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av underskrevet protokoll.

Vedlagt innkalling til overtakelsesforretning skal følge et dokument hvor det fremgår at utbyggeren har sluttbefart arbeidene og hvilke mangler han noterte seg på befaringen. På

ZE
SB. GOR

overtakelsesforretningen skal utbyggeren overlevere dokumentet på ny, med kvittering for at manglene er utbedret.

Utbygger skal i rimelig tid varsle om innregulering, prøving eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner. Av varselet skal det fremgå hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at prøving eller lignende skal kunne gjennomføres. Er det nødvendig at andre aktører medvirker til prøvene, skal dette fremgå av varselet.

For tekniske anlegg og installasjoner skal utbygger, i samarbeid med kommunen og de øvrige leverandører, igangsette anlegget/installasjonen og forestå de kontraktsmessige prøver og innreguleringer mv. inntil kontraktsarbeidet fungerer tilfredsstillende. Utbyggeren skal holde alle instrumenter, apparater og alt materiell, samt nødvendig kyndig mannskap, for å gjennomføre funksjonsprøvingen. Dokumentasjon fra funksjonsprøvingen skal utarbeides og overleveres i henhold til kommunens nærmere fastlagte spesifikasjon og prosedyrer. Så snart disse funksjonsprøver er ferdig, skal utbyggeren gi skriftlig melding til kommunen om dette.

b. Sikkerhet/garanti

Utbygger skal stille sikkerhet med 3% av kontraktssummen i de første 3 årene etter at anlegget er overtatt av Lier kommune. Sikkerhetsstillelse skal være mottatt av kommunen før overtakelsesforretning gjennomføres.

c. Opprettelse av velforening – Drift av fellesområder

Utbyggere forplikter seg til å stifte ett eller flere sameier eller velforeninger som dekker hele planområdet og som delfeltene er forpliktet til å være medlemmer i. Sameiet / velforeningen skal vedlikeholde og drive uteoppholdsarealene. Utgiftene forbundet med vedlikehold og drift skal dekkes i hht. egen avtale mellom partene. Kommunen skal ikke påføres kostnader ved etablering eller vedlikehold og drift av fellesarealer innenfor planområdet.

For hver boligseksjon som selges / overdras første gang er utbygger ansvarlig for innbetaling til sameiet / velforeningen med et fastsatt beløp, som bestemmes av utbygger. Beløpet settes inn på en konto i sameiet / velforeningens navn og skal disponeres av sameiet/ velforeningen alene.

Eventuelt krav om medlemskap i velforening tas inn i salgsdokumentene som en plikt for den som til enhver tid eier eiendommen.

12 OVERSKJØTING AV AREALER/ANLEGG

Utbygger forplikter seg til å signere dokumenter for overskjøting av arealene/anleggene og sende disse til tinglysing.

Kostnadene forbundet med overskjøting, herunder tinglysningsgebyr og dokumentavgift betales av Utbygger.

Z. E. SB. GAR

13 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.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

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

14 TINGLYSING

Kommunen har rett til å tinglyse Avtalen eller en ekstrakt av avtalen som heftelse på eiendommene innen Utbyggingsområdet. Etter skriftlig krav fra Kommunen, forplikter Utbygger seg til å sørge for tinglysning av Avtalen på Utbyggers regning.

Kommunen samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på hver av eiendommene i Utbyggingsområdet.

Etter skriftlig krav fra Utbygger, plikter Kommunen å slette avtalen fra grunnbokbladet til en eiendom, etter at det er gitt brukstillatelse for et felt eller byggetrinn på eiendommen.

Etter skriftlig krav fra Utbygger forplikter Kommunen seg til å foreta endelig sletting av avtalen fra grunnbokbladene til eiendommene som er omfattet av Utbyggingsarealet, når avtalen er oppfylt fra Utbyggers side.

Med en eiendom menes i dette punkt en matrikkelenhet med eget blad i grunnboken. Er eiendommen seksjonert etter eierseksjonsloven er en eiendom ett gnr/bnr/snr. Er eiendommen ikke seksjonert, er en eiendom ett gnr/bnr.

15 TRANSPORT AV AVTALEN

Avtalen kan transporteres. Transport er betinget av Kommunens skriftlige samtykke. Kommunen kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

Som transport regnes også en eller flere overdragelser av til sammen minst 50 % av aksjene i Utbyggers selskap. Det samme gjelder endring av selskapsform. Som transport regnes også avhendelse av et mindre antall aksjer, som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet.

Utbygger forplikter seg til før kontraktsinngåelse å orientere kjøpere av tomt/hus om Avtalen. Utbygger plikter å informere kjøperne på feltet og eierne av de eiendommene utenom feltet som kommer i kontakt med anleggene, om nærværende avtales bestemmelser om kommunal overtagelse av tekniske anlegg.

Utbygger vil opprette refusjonssak i medhold av pbl. Kap 18. Eiendommer som kommer i kontakt med anleggene vil for refusjonspliktig areal bli orientert i refusjonssaken.

75
JH
SS CAR

16 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtale skal behandles og fremmes til vedtak av Formannskapet. Avtalen er ikke bindende for Kommunen før Avtalen er vedtatt av Formannskapet, jf. plan- og bygningslovens § 17-2.

17 TVISTER

Eventuelle tvister vedrørende denne avtalen og eventuelle supplerende avtaler skal søkes løst i minnelighet. Dersom det ikke fører frem kan saken tas opp i det ordinære rettssystemet om ikke partene i fellesskap blir enige om å løse den gjennom voldgift.

18 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser og påkrav til Utbygger sendes til:

Bonum Prosjekt 28 AS, Parkveien 37, 0258 Oslo

Utsikten Invest AS, Engaveien 5, 3425 Reistad

B-A-S Eiendom AS, Kirsebærstien 6, 3302 Hokksund

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til Kommunen sendes til:

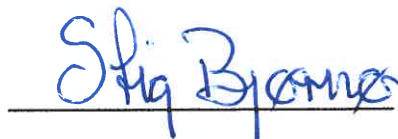
Lier kommune - PB 205 3401 Lier

19 SIGNATUR

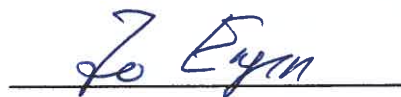
Lier den: Lier kommune




Gunn Cecilie Ringdal
For Lier Kommune **ledfører**



Stig Bjørnø for Bonum Prosjekt 28 AS iht fullmakt



Jo Engen for Utsikten Invest AS



Erik Aasen for B-A-S Eiendom AS

Avtalen er opprettet i 2- to – eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Bilag 1: Reguleringsbestemmelser

Bilag 2: Plankart

Bilag 3: Utkast til justeringsavtale