



Birkenes kommune

Utbyggingsavtale

mellom

Birkenes kommune, NO 964 965 870

og

Repstad eiendom AS NO 984 046 278



1. PARTER

Mellom Repstad Eiendom AS (senere kalt utbygger) NO 984 046 278 MVA og Birkenes kommune (senere kalt kommunen) NO 964 965 870 MVA er det inngått følgende avtale om utbygging av reguleringsplan for Natveitlia (gnr/bnr 85/211).

2. GEOGRAFISK AVGRENSNING /AVGRENSNING I TID

- 2.1. Avtalen omfatter areal som avgrenset på vedlagte kart dat. 26.04.2019, jf. bilag 1 (kopi av reguleringsplan for område).

Avtalen er gjeldende inntil egen overtakelsesavtale foreligger. Delovertakelse for områder i forbindelse med ferdigstilling av felt, skal avklares mellom partene før igangsetting av felt(et).

- 2.2. Dersom feltet ikke er ferdigstilt innen 5 år etter underskrevet dato opphører avtalen og det må undertegnes ny avtale.

3. GRUNNERVERV

- 3.1. Utbygger er selv ansvarlig for å erverve nødvendig grunn og rettigheter både innenfor og utenfor utbyggingsområdet så langt dette er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen og gjøre tomtene byggeklare.
- 3.2. Utbygger bekrefter ved underskrift av denne avtalen at utbygger disponerer nødvendig grunn og rettigheter for det arealet som skal bygges ut.

4. PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

- 4.1. Utbygger er ansvarlig for nødvendig planlegging, prosjektering og byggeledelse. Utbygger skal tilrettelegge for at minimum 30 % av boligene skal være utformet etter prinsippene om universell utforming og ha livsløpsstandard.
- 4.2. Utbygger er ansvarlig for at arealene planlegges og opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan, reguleringsbestemmelser, kommunale normer, godkjente tekniske planer og utomhusplan, herunder sikringsplan. Slike planer skal forelegges fagetatene og være godkjent før det gis rammetillatelse/byggetillatelse.
- 4.3. Tiltak for sikring og vern av varig vegetasjon i grøntkorridorer, i friområder, lekeplasser osv. skal fremgå av utomhusplanen. Stup og rasfarlige områder må sikres under opparbeidelsen av området. Sikringsplan og utomhusplan må forelegges fagenhet og godkjennes av plan- og bygningskontoret før det gis rammetillatelse/byggetillatelse.
- 4.4. Fremføring av strøm (fordelingsnett og veibelysning), telefon og kabelanlegg skal utføres med jordkabler. Utbygger er ansvarlig for å kontakte alle kabeletater og samordne dem i en felles plan.
- 4.5. Utbygger plikter å tilrettelegge for moderne elektronisk kommunikasjon herunder å tilrettelegge for bredbånd ved at det anlegges trekkør i kabelgrøft. Trekkør og eventuelle andre fremføringsveier, skal inngå i den del av infrastrukturen som skal overtas vederlagsfritt av kommunen. Utbygger plikter å inngå skriftlig avtale med netteier og/eller operatør for høyhastighetskommunikasjon. Avtalen skal forplikte



netteier og/eller operatør til å etablere et nett som sikrer åpenhet og nøyaktighet, herunder bl.a:

- forby enhver form for diskriminering av tjenesteleverandører, netteiere eller operatører
- stille krav om åpent og veldefinert teknologisk og merkantilt grensesnitt for tilgang
- å imøtekomme enhver rimelig anmodning om å inngå eller endre avtale om tilgang til nettet, om samtrafikk, samlokalisering eller annen utnyttelse av infrastruktur. Vilkår for tilgang skal være objektive og rimelige og ikke diskriminerende, bygge på saklige kriterier og være offentlig tilgjengelige
- stille krav om at tilgang for sluttkunde skal skje på objektive, transparente og ikke diskriminerende vilkår.

Tilkoblingen til hastighetsnettet for den enkelte husstand skal være frivillig.

- 4.6. Gassledninger skal ikke etableres. Dersom det allikevel er ønskelig skal dette avklares med kommunens driftsavdeling.
- 4.7. Utfylling ut over formålgrense mot grønnstruktur er ikke tillatt uten etter særskilt avtale med kommunen. Utbygger er ansvarlig for opprydding i grønnstrukturen under anleggsperioden slik at byggerester, stein etc. ikke er til fare eller sjenanse for boområdet.

5. FRAMDRIFT OG UTBYGGINGSTAKT

- 5.1. Utbygger skal utarbeide framdriftsplan. Av framdriftsplanen skal det fremgå opparbeidelse av tekniske anlegg og opparbeidelse av offentlig grønnstruktur.
- 5.2. Offentlig grønnstruktur og lekearealer skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til første bolig.
- 5.3. Offentlige samferdselsanlegg (vei, vann, avløp etc.) skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse til første bolig.

6. DISPONERING AV TOMTER/BOLIGER

- 6.1. Salgsmateriell med dekkende opplysninger om området og bebyggelsen utarbeides av utbygger.

7. ØKONOMISKE BETINGELSER

- 7.1. Utbygger har det økonomiske ansvaret for gjennomføringen av avtalen.
- 7.2. Partene har vurdert avtalen i forhold til lovens krav om forholdsmessighet og anser kravet for å være oppfylt.
- 7.3. Utbygger er selv ansvarlig for å kreve inn eventuell refusjon fra andre grunneiere for opparbeidelse av tekniske anlegg. Utbygger skal ikke fremme refusjonskrav overfor kommunen.
- 7.4. Tilknytningsavgift for vann og avløp betales etter gjeldende forskrift om gebyr om vann- og avløp i Birkenes.



- 7.5. Kommunen og utbygger kan inngå avtale om justeringsrett dersom dette gir kommunen momskompensasjon for investeringer eller kommunen kan føre inngående merverdiavgift på kostnadene til fradrag. Kommunen og utbygger forplikter seg i så fall til å inngå en egen tilleggsavtale.

8. OVERTAKELSE AV GRUNN OG ANLEGG

- 8.1. Ved søknad om igangsettingstillatelse av utbyggingen skal utbygger samtidig søke om fradeling av de arealene som kommunen skal overta.
- 8.2. Kommunen skal overta eiendomsretten til alle offentlige regulerte anlegg og grøntstruktur i utbyggingsområdet. Arealene skal overtas vederlagsfritt og frie for heftelser/servitutter av enhver art. Kommunen utarbeider, jf bilag X, overtakelseskart som viser hvilke arealer og anlegg som kommunen skal eie og hvilke anlegg kommunen skal vedlikeholde. Arealene skal overtas med påstående anlegg og innretninger. De arealer som kommunen skal eie i henhold til overtakelseskartet, skal være sammenføyd til ett bruksnummer før overtakelsen. Eventuell deling og/eller sammenføring av arealer samt overskjøting skal bekostes av utbygger. Det tas forbehold om at overtakelseskartet kan endres tilsvarende eventuelle endringer i reguleringsplan og i planer for tekniske anlegg og utomhusplan.
- 8.3. Dersom kommunen overtar tekniske anlegg som går over eiendom som ikke skal overtas av kommunen, skal utbygger sikre kommunen nødvendige rettigheter til ettersyn og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at erklæringen blir tinglyst som heftelse på vedkommende eiendom, og at dette blir forelagt kommunen, alt uten omkostninger for kommunen. Se bilag 3. Utbygger skal besørge arealene etter punkt 8.1 overskjøttet til kommunen før kommunen overtar tekniske anlegg etter punkt 8.7.
- 8.4. De anlegg som kommunen skal overta eiendomsrett til og forestå fremtidig vedlikehold av må være anlagt i hht. til bestemmelser i denne avtale. I tillegg må Birkenes kommunes normer for VA, vei, avfall og utomhusanlegg følges. Dersom utførelse av VA ikke er i henhold til kommunens norm kan kommunen nekte å overta anlegget.
- 8.5. Utbygger skal besørge innmåling og dokumentasjon i henhold til kommunaltekniske normer av vann og avløpsledninger, kabler, lysmaster, kabelskap/trafo, sikringsgjerder, veier, fortau, gang- og sykkelveier og konstruksjoner i forbindelse med veier m.m.
- 8.6. Når de anlegg kommunen skal bli eier av og foreta framtidig vedlikehold av er ferdig opparbeidet og nødvendig dokumentasjon/innmålingsdata er levert og godkjent, skal utbygger innkalle til ferdigbefaring. Utbygger er forpliktet til umiddelbart etter befaringen å foreta utbedring av eventuelle feil og mangler. Dersom utbygger ikke umiddelbart etter ferdigbefaringen utfører de plikter som følger av første ledd, kan kommunen besørge arbeidene utført for utbyggers regning.
- 8.7. Når eventuelle feil eller mangler er utbedret og anleggene med tilhørende dokumentasjon er godkjent av kommunen, samt utbyggers plikter etter punkt 8.3 er oppfylt, overtar kommunen eiendomsretten til anleggene.

Vedlikehold av de anlegg som kommunen skal overta må besørges og bekostes av utbygger inntil kommunen har overtatt anleggene.

- 8.8. Utbygger er ansvarlig for vedlikehold og sikkerhetskontroll av lekeplassutstyr som omfattes av Forskrift om sikkerhet for lekeplassutstyr, inntil anleggene er overtatt av kommunen.



- 8.9. Sandlekeklass/nærlekeklass skal vedlikeholdes av beboerne i fellesskap gjennom velforening etter at disse er godkjent av kommunen. De plikter som påligger beboerne i denne forbindelse skal inntas i skjøtene.
- 8.10. Kommunen skal godkjenne skjøtene for de eiendommene kommunen skal overta.

9. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

- 9.1. Utbygger er ansvarlig for å opprette velforening, dersom dette ikke eksisterer for området.
- 9.2. Utbygger skal gjøre alle kjøpere/festere kjent med utbyggingsavtalen og bilag til denne (herunder overtakelseskart) samt reguleringsplan med bestemmelser.
- 9.3. Utbygger kan ikke overføre sine rettigheter og plikter helt eller delvis til andre utbyggere uten kommunens samtykke.
- 9.4. Kommunen skal godkjenne skjøteformular/festebrev med tanke på sikring av rettigheter (ledninger osv) og byggeplikt.
- 9.5. Tvist som måtte oppstå med bakgrunn i denne avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom forhandlinger ikke løser tvisten skal tvisten løses ved de ordinære domstoler.
- 9.6. Mislighold
 - Reklamasjon: Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdager eller burde ha oppdaget misligholdet.
 - Erstatning: Dersom en part misligholder sine forpliktelser etter avtalen, kan den andre parten kreve erstatning for det direkte økonomiske tap som påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.Forsinket betaling: Ved for sen innbetaling i forhold til denne avtale betales rente i henhold til. lov av 17. desember 1976 nr. 100.
- 9.7. Vedtak av kompetent myndighet:
Denne avtalen er ikke bindende for Birkenes kommune før den er behandlet og godkjent av formannskapet i kommunen.
- 9.8. Sak om godkjenning av avtale vil bli forelagt formannskapet etter at avtale er underskrevet av utbygger og etter at forslag til avtale har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. saksbehandlingsreglene i pbl. kap. 17.
- 9.9. Denne avtale kan tinglyses som heftelse på de eiendommer som inngår i utbyggingsområdet. Eventuell tinglysning på kommunal eiendom skal godkjennes av kommunen. Den som krever tinglysing dekker omkostningene.

10. BILAG

Til utbyggingsavtalen ligger det ved følgende bilag;

Bilag 1 Kartutsnitt (reguleringsplan)

Bilag 2 Foreløpig overtakelseskart

Bilag 3 Grunneiers tiltredelseserklæring



11. UNDERSKRIFTER

Birkeland, den 20

For Birkenes kommune

For utbygger

.....
Anne Stapnes
Kommunedirektør

.....
Utbygger (navn)

