

UTBYGGINGSAVTALE FOR LARSSVEEN

MELLOM

NORDBOLIG INNLANDET AS OG STANGE KOMMUNE

I den påfølgende tekst er: Nordbolig Innlandet AS org.nr. 987995998, senere kalt utbygger
Stange kommune org.nr. 970169, senere kalt kommunen

Innhold:

- 1. GENERELT**
- 2. FØR UTBYGGING**
- 3. UTBYGGING**
- 4. KOMMUNAL OVERTAKELSE**

1. GENERELT

1.1 Utbygger skal i egen regi eller gjennom entreprenør bygge ut Larssveen Boligområde slik vedlegg viser. Av disse vedlegg fremkommer hva kommunen skal overta av veg- og trafikkareal. – det som er regulert som offentlig areal med hovedledninger for vann og avløp.

Utbygger er ansvarlig for å utarbeide og bekoste nødvendige VVA- tegninger for alle tekniske anlegg samt for friområde LEK1. Spesielt for de anlegg kommunen skal overta må tegningene også vise gateløp, kabler, fartshumper, lekeapparater og trafikkskilt.

1.2 Denne avtalen kan sies opp av begge parter hvis utbyggingen ikke er igangsatt innen 01.01.2011. Avtalen kan likeledes sies opp med 6 mnd. varsel hvis utbyggingen ikke blir fullført innen 5 år etter oppstart anleggsarbeider. Utbyggeren kan oppheve kommunens oppsigelsesvarsel ved å fullføre utbyggingen i oppsigelsestiden etter godkjent teknisk standard. Begge parter er innforstått med at avtalt sluttdato er realistisk satt, og at ved overtredelse av denne sluttfristen vil dagmulkt bli ilagt. Utbygger betaler da kommunen dagmulkt i henhold til bestemmelsene i NS 8405 pkt.34.3.

1.3 Skulle utbyggingen/utviklingen vise at det er fornuftig å diskutere f. eks. tidspunkt for asfaltering, utsettelse av delområder etc. for å oppnå best mulig sluttresultat, skal utbygger i god tid legge fram forslag til endringer.

1.4 Utbygger er selv ansvarlig for å innhente de godkjenninger som er nødvendig i henhold til plan- og bygningsloven med forskrifter.

1.5 Utbygger skal besørge og bekoste en uavhengig byggekontroll på anlegg som kommunen skal overta. Byggekontrollør skal på forhånd være godkjent av kommunen.

Med uavhengig kontroll menes et foretak/person med sentral eller lokal godkjenning som kontrollerende og som ikke er ansatt hos utbygger, entreprenør eller kommunen.

Uavhengig kontrollerende kan ikke ha økonomiske interesser i prosjektet.

Den som utfører kontrollen skal gjøre det på en selvstendig og fullt ut uavhengig måte, rapportere alle avvik til entreprenør og kommunen og bidra til at det ferdige produkt tilfredsstillende krav satt i pkt. 2.1.

- 1.6 For denne utbyggingen vil en representant fra ekstern konsulent utføre kontroll. Navn på firma og person skal oppgis før arbeidet starter.
- 1.7 Utbygger er ansvarlig for at salgsdokumentene inneholder opplysninger om hva som blir offentlig areal og hva som beboerne gjennom velforeningen må drifte og vedlikeholde av friområder, veger og ledningsanlegg. Prosjektbeskrivelsen skal også referere de punkter i utbyggingsavtalen som det er viktig for beboerne å kjenne til, eksempelvis frist for opparbeidelse av LEK1.
- 1.8 Utbyggeren kan inngå avtaler med naboer om refusjon for anlegg som er opparbeidet. Reglene for kommunale tilknytningsgebyrer gjelder selv om utbygger inngår avtaler om refusjon.

2. FØR UTBYGGING

- 2.1 "Norm for kommunalt ledningsnett i Hamar, Løten og Stange" legges til grunn – fra projektering til ferdig anlegg.
- 2.2 Det skal være sikret eiendomsrett til alt areal som blir berørt av utbyggingen.
- 2.3 220 lm av dagens hovedledningstrase erstattes med ny ledningstrase i den nye kommunale vegen gjennom området. Lengden på den nye traseen blir ca 320 lm. Kommunal overvannsledning som legges om, skal ha en dimensjonsøkning fra 300mm til 400mm. Som en samlet kompensasjon for å erstatte 220 lm av den gamle ledningen med ny trase og samtidig øke dimensjonen på overvannsledningen fra 300 til 400mm, yter kommunen et tilskudd på kr.100.000,- til utbygger. Beløpet betales senest ved overtagelse.
- 2.4 I de tilfellene utbyggingen berører eksisterende stikkledninger på en slik måte at omlegging er nødvendig, må utbygger besørge at dette arbeidet blir utført på en forsvarlig måte, og etter avtale med ledningseier. Utbygger må dokumentere at stikkledninger har nødvendig fall i henhold til gjeldende sanitærreglement. Utbygger er ansvarlig for at det sendes inn melding om sanitærabonnement.
- 2.5 Der berørt privat stikkledning ligger eller blir lagt over naboeiendom eller framtidig boligtomt, må utbygger sørge for en tinglyst avtale som sikrer nødvendig rettighet til å etablere og å ha liggende ledningen. Avtalen må også sikre stikkledningseieren mulighet til å kunne utføre framtidig drift- og vedlikeholdsarbeid på stikkledningen.
- 2.6 Som minstekrav skal lekeplass LEK1 opparbeides i henhold til spesifisering som framgår av kostnadsoverslag utarbeidet av kommunen 19.12.2007. Kostnadsrammen for opparbeidelsen av LEK1, FLB1-2 er anslått til kr.5000,- pr. boenhet. LEK 1 skal være ferdig opparbeidet når 50 % av boligene er tatt i bruk, overskrides denne fristen vil det bli ilagt dagbot i henhold til bestemmelsene i NS 8405 pkt.34.3.
- 2.7 For fellesområdene FLB1-2 skal det gjennom en befaring med kommunegartneren avtales hvordan fellesområdene skal opparbeides, slik at dette arbeidet blir utført i samsvar med reguleringsbestemmelsene. Utbygger er ansvarlig for at det skrives referat fra befaringen. Beboerne gjennom velforeningen er ansvarlig for senere vedlikehold av områdene. Arealene skal være ferdig opparbeidet senest og som beskrevet i reguleringsbestemmelsens §6.
- 2.8 For å skille tomtene fra friområdene/lekeområdene skal utbygger sette opp sperring mellom tomtene og friområdene før gravearbeid starter. Utformingen av permanent gjerde skal være avklart før avtalen underskrives.

- a. For eneboligtomter: Gjerdene ferdigstilles samtidig med innflytting eller så fort som praktisk mulig med tanke på årstiden. Vedlikehold av gjerde i fremtiden påfaller huseier og skal være tinglyst som heftelse på aktuelle eiendommer.
 - b. For konsentrert bebyggelse: Gjerde ferdigstilles senest når 50% av delfeltets boliger er innflyttet. Vedlikehold av gjerde i fremtiden påfaller det private fellesskapet og skal tinglyses som heftelse på eiendommene.
- 2.9 Trasevalg på ledningsstrekket K4 – K6 vurderes nærmere før detaljplaner utarbeides. Ledningsstatus og tiltak på eksisterende ledninger mellom K8990 og K8991, må avklares nærmere.
- 2.10 Avtalen undertegnes når denne er politisk behandlet og anleggstekniske tegninger er godkjent av kommunalteknikk.
- 2.11 Anleggsarbeidene skal ikke starte før utbyggingsavtalen er underskrevet.

3. UTBYGGING

- 3.1 Anleggstegninger skal ajourføres med forhold som oppdages eller endres i anleggsperioden. Forslag til endringer med tegninger skal godkjennes av kommunen før det gjennomføres. Stikkledninger skal måles inn og vises på skjema for stikkledninger.
- 3.2 Under anleggsarbeidet skal minst en person på hvert grøftelag ha ADK-1-sertifikat. Navn på person skal oppgis før anleggsstart.
- 3.3 Utbygger er ansvarlig for hele utbyggingen/omleggingen innenfor planområdet samt nødvendig ledningsnett for tilkopling til offentlig nett.
- 3.4 Byggemøter skal avholdes regelmessig og rapporter skal sendes kommunen. Kommunen og uavhengig kontrollør skal innkalles til byggemøtene.
- 3.5 Utbygger skal måle inn og koordinatfeste ledninger og kummer som kommunen skal overta etter spesifikasjon fra kommunen.

4. KOMMUNAL OVERTAKELSE

- 4.1 Når utbyggingen er fullført skal det holdes ferdigbefaring. Arealer og tekniske anlegg som kommunen skal overta og/eller ha framtidig driftsansvar for skal overdras til kommunen samlet. Disse sammen med eventuelle rettigheter skal være sikret ved tinglysing. Tinglysningsutgiftene bekostes av utbygger. Dersom det viser seg av praktiske grunner at det kan være en fordel for begge parter med en delovertagelse kan utbygger søke kommunen om dette. Et sett tegninger - ”som bygget” samt dokumentasjon på tester som er utført på ledningsnettet skal overleveres ved overtakelsen.
- 4.2 Følgende anlegg overtas vederlagsfritt av kommunen for framtidig vedlikehold:
- | | |
|-----------------------|---|
| - Veger | ca. lengde 325m |
| - Vannledninger | ca. lengde 385m |
| - Spillvannsledninger | ca. lengde 385m |
| - Overvannsledninger | ca. lengde 385m |
| - Friområdet LEK1 | ca. areal 930m ² inkl. apparater |
- 4.3 I inntil tre år etter overtakelsen er utbyggeren ansvarlig for eventuelle skader eller feil som skyldes anleggsarbeidene. Utbyggeren skal stille en samlet sikkerhet for oppfyllelsen av sine kontraktforpliktelser i reklamasjonstiden slik som foreskrevet i NS 8405 pkt. 9.2. Garantien skal foreligge før kommunen overtar anleggene.
- 4.4 Kommunens overtakelse er ikke til hinder for at grunneier som er refusjonskreditor krever refusjon etter at overtakelsesforretning er gjennomført - § 67 i PBL.
- 4.5 Utbygger skal betale et tilskudd til fortau langs Gamlevegen. Kommunen anser fortauet nødvendig og har beregnet en forholdsmessig andel fra Larssveen. Tilskuddet tilsvarer

5.000 kr. pr. boenhet, dvs. 175.000 kr. totalt for 35 boenheter. Beløpet justeres dersom antall boenheter blir endret. Beløpet forfaller til betaling før kommunal overtakelse av tekniske anlegg. Fortau skal etter planen påbegynnes i 2008.

4.6 Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

4.7 Eventuell tvist mellom partene av denne avtalen avgjøres ved voldgift.

Stange den _____

Nordbolig Innlandet AS

Stange kommune

Vedlegg til sak i forbindelse med politisk behandling:

Reguleringsplan for Larssveen på Ilseng

Reguleringsbestemmelser

Plan VA-ledninger for boligområde Larssveen

Kostnadsoverslag kvartalslekeplass for Larssveen

I tillegg skal følgende vedlegg foreligge før avtale blir undertegnet:

Lengdeprofil av veger, samt tverrprofil, normalprofiler og ev. detaljer.

Lengdeprofil av ledningsanlegg, samt tverrprofil, kumtegninger, generelt grøftesnitt, lokale tiltak for overvannshåndtering etc.

Type kabel og plassering.

Trafikksikkerhetsplan

Utbyggingsplan for friområdet