

22 SEPT. 2022

14/5059-9

Dato: 09.09.2022

# UTBYGGINGSAVTALE

## for boligområde Bøveråsen

### (planid. 2012009)

---

#### 1. Partene i avtalen

Denne avtalen er inngått mellom

Ole Ingebrigt Eid (heretter kalt utbygger)  
Hølundvegen 1953, 7212 Korsvegen

og

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

#### 2. Bakgrunn og hjemmelsgrunnlag for avtalen

Formålet med avtalen er å avklare finansiering og sikre opparbeiding av eller tilpasninger til kommunal infrastruktur i tråd med reguleringsplan og behov som utbyggingen av regulert boligområde i Bøveråsen utløser. Avtalen gjelder hele det regulerte området.

Avtalen skal avklare partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre og bidra til en effektiv gjennomføring og forutsigbarhet for begge parter.

Avtalen tar utgangspunkt i

- Reguleringsplan for boligområde Bøveråsen, vedtatt/korrigert den 27.4.2017 (planid. 2012009). I det følgende benevnes denne som «reguleringsplanen».
- 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 19.9.2014.

05

### **3. Avtalens varighet**

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt, eller når reguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkning.

### **4. Innbetaling til fond**

Kommunen oppretter et fond som skal benyttes til opparbeiding av fortau langs Furuvegen og Eidsåsen fra kryss Hølundavegen til og med o\_KV2 . Opparbeidingen gjennomføres av kommunen og omfatter relevante tiltak som regulering, grunnverv fram til reguleringsgrense og justering av kjørebane.

Det skal betales et anleggsbidrag til fondet med kr 50.000,- pr boenhet for nye boliger som oppføres innenfor reguleringsplanen. Bidraget reguleres etter konsumprisindeksen med utgangspunkt i april 2021. Anleggsbidraget gjelder ikke BK3 forutsatt at BK3 ikke tilknyttes den nordlige adkomstvegen via Furuvegen.

Utbyggers ansvar for innbetaling gjelder førstegangsoppføring av boligene, dersom ikke utbygger selv oppfører boligene kan utbygger videreføre denne plikten til faktisk utbygger av det enkelte tiltak. Ved uenighet knyttet til dette er utbygger ansvarlig overfor kommunen. Eventuelt tilbygg eller bruksendring etter overdragelse av ferdigstilte boliger er ikke omfattet av denne avtalen.

Bidraget skal være innbetalt til kommunen før det gis brukstillatelse for vedkommende tiltak.

Utbyggers plikt til å betale til fondet gjelder inntil boligfeltet er fullt utbygd. Dette gjelder også etter at fortauet er opparbeidet. Kommunen kan samtykke i at plikten overføres til andre, forutsatt at resterende innbetaling blir tilstrekkelig sikret ved bankgaranti eller på annet vis godkjent av kommunen.

Kommunen tar sikte på å anse rekkefølgekravet om sammenhengende fortau (jf. reguleringsplanens § 2-1 første setning) for å være tilstrekkelig økonomisk sikret ved inngåelse av denne avtale, slik at det kan dispenseres fra kravet. Uansett vil det bli foretatt en konkret dispensasjonsvurdering, hvor blant annet hensynet til trafikksikkerhet kan være et moment. Utbygger legger fram en vurdering av dette sammen med søknad om byggetillatelse.

### **5. Opparbeiding av øvrige kommunaltekniske anlegg**

#### **5.1 Spesielt veger/samferdselsanlegg**

Utbygger ansvarlig for å opparbeide private veianlegg som framgår av reguleringsplanen.

Før oppstart av anleggsarbeidene skal prosjekttegninger oversendes kommunen (ved Teknisk drift) i henhold til vei- og veilysnorm.

#### **5.2 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.

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

Før anleggsarbeidet påbegynnes, skal prosjektdokumentasjon i henhold til gjeldende VA-norm oversendes kommunen for gjennomgang og teknisk plangodkjenning. Teknisk godkjent VA-plan skal i utgangspunktet samsvare med den overordnede VA-planen.

I anleggsfasen skal kontaktperson fra Melhus kommune ved Teknisk drift gis mulighet til å delta i byggemøter. Utbygger er forpliktet til å informere utførende entreprenør om dette.

Før igangsettingstillatelse blir gitt for den enkelte tomt/bygning, skal tillatelse være gitt til tilkobling til privat/offentlig vann og avløp.

### **5.3 Enkelte forhold som 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 før anleggsarbeidet starter opp. Eventuell avsperring av kommunal veg må godkjennes av kommunen på forhånd og annonseres.
- i god tid å sende gravesøknad til kommunen om graving på kommunal grunn eller på/ved kommunal infrastruktur
- rette seg etter vedtatt regelverk for leie av offentlige trafikkområder i Melhus kommune
- øyeblikkelig varsle kommunen om og utbedre skader på kommunaltekniske anlegg
- sørge for at området fremstår som ryddig i utbyggingsperioden
- avtale praktiske løsninger for renovasjon med Re-Midt
- renholde offentlig veg som benyttes i anleggsarbeidet

### **5.4 Generelt om planlegging og utføring 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 overtakelse.

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

- Spesifikke beskjeder om utførelsen
- Godkjente tekniske detaljplaner for veg og VAO
- Kommunaltekniske normer for Melhus kommune – i første rekke VA-normen, vegnormen, gatelysnormen
- Reguleringsplanen

Ved avvik fra reguleringsplan er det utbyggers plikt å innhente eventuelle dispensasjoner fra plan før anlegget bygges.

Utbygger har ansvar for at det utarbeides tekniske detaljplaner som skal sendes kommunen (Teknisk drift) for godkjenning. Planlegging kan skje etappevis. Detaljplanene skal ta utgangspunkt i overordnet veg- og VAO-plan. Utbygger er ansvarlig for at detaljplanene ivaretar eventuelle etablerte tredjemannsrettigheter, f.eks. atkomsrett og ledningstraseer. Kommunen skal ved innsending bli gjort uttrykkelig oppmerksom på eventuelle avvik fra tidligere anvisinger fra

kommunen, kommunalteknisk norm eller andre vanlig benyttede normer, reguleringsplan og eventuelt annet.

Opparbeidingen skal skje i henhold til detaljplanene. Anleggsarbeidet skal ikke starte opp før planene er godkjent av kommunen og de nødvendig tillatelser etter plan- og bygningsloven er innhentet.

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

Er utbygger sin utførelse i strid med avtalen, eller det oppstår feil eller skader som utbygger har risikoen for, skal utbygger varsle kommunen ved teknisk drift så snart utbygger blir klar over dette. Utbygger plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

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

## 5.5 Grønnstruktur

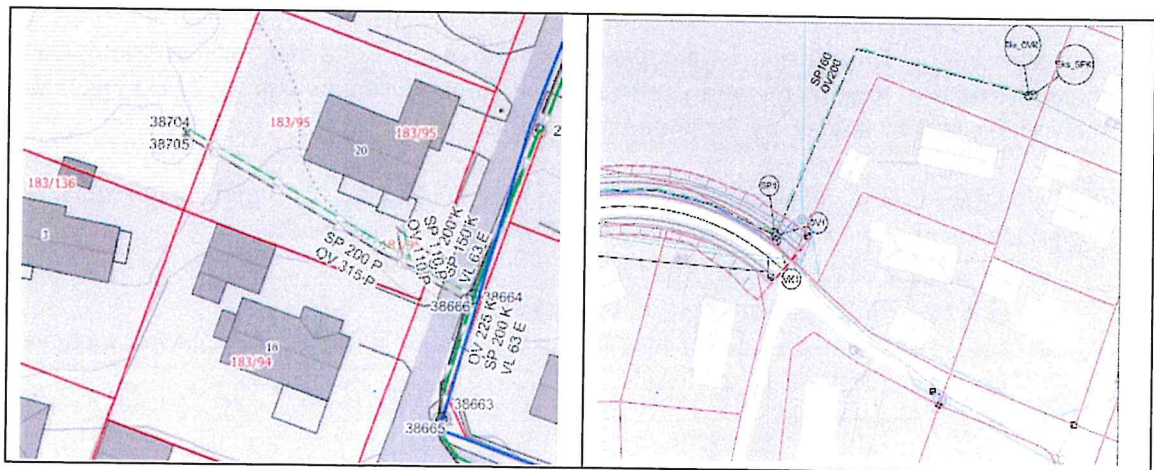
Det er ikke regulert grønnstruktur som skal opparbeides og overtas av kommunen.

## 6. Overføring av grunn og grunnrettigheter til kommunen

Utbygger har ansvar for at grunnbokshjemmel til areal som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig formål – samferdsel, samt nødvendige rettigheter til traseer for teknisk infrastruktur blir overført vederlagsfritt og uten pengeheftelser til kommunen.

Dette omfatter:

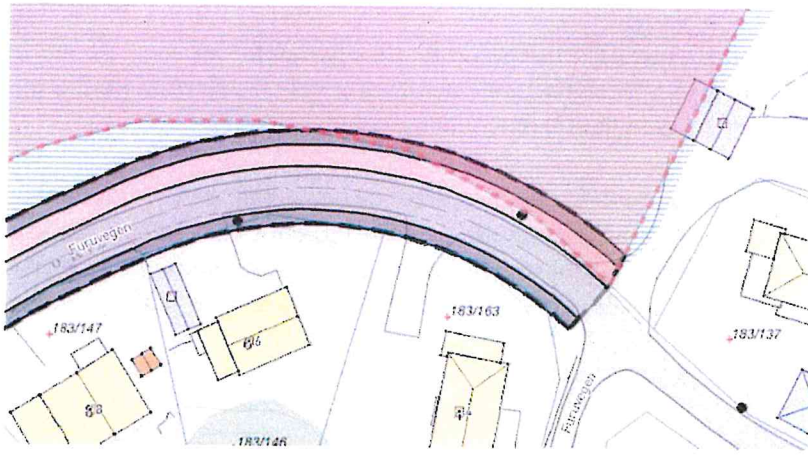
- Rettigheter til å legge og ha liggende og utføre nødvendig vedlikehold på avløpsanlegg fra Eidsåsen til og med o\_KV2 over eiendommene 183/10 og 183/95 jfr Kartutsnittene under.



- Areal til o\_KV2 som omfattes av eiendommen 183/10 (jfr kartutsnitt under) (Grunnbokshjemmel)

105





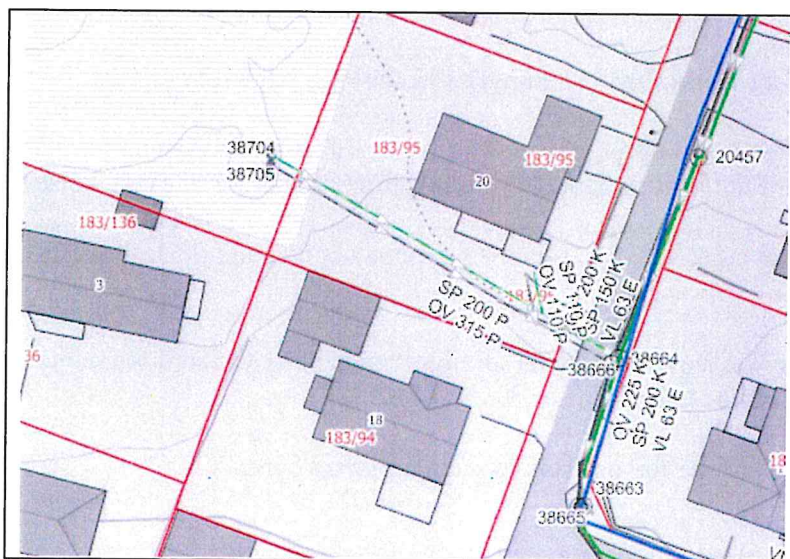
Tilsvarende gjelder arealer som anleggene faktisk beslaglegger eller krever, eksempelvis for nødvendige vegskjæringer/-fyllinger, ledningstraseer med hensynssoner, el-skap, hydranter og kumanvisere. Kommunen kan samtykke til at nødvendig tilgang til slike arealer i stedet blir sikret ved en tinglyst, evigvarende og vederlagsfri rett for kommunen til å ha, drifte og vedlikeholde vedkommende anlegg. For ledningstraseer, kummer og andre mindre innretninger over grunn som ikke er regulert til offentlige formål er utgangspunktet at det kun kreves grunnrettighet.

## 7. Overtakelse

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

Anlegg som kan overtas av kommunen:

- Overvanns og avløpsledninger fra SID 38664, 38666 i Eidsåsen til 38704 og 38705 jf. kart under



Overføring av grunn og grunnrettigheter til kommunen skal være gjennomført før overtakelsesforretningen. Arealene skal være ryddet.

*Handwritten signature or initials.*

### 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) og foreta nødvendig opplæring og gjennomgang med kommunen i henhold til kommunens VA-norm.

### 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 mangelsansvar)

## **8. Mangelsansvar**

105

Utbygger er ansvarlig for å utbedre feil/mangler ved anleggene eller skader (eksempelvis setninger) som måtte oppstå innen 3 år etter overtakelsen og som ikke skyldes bruken. Kommunen må reklamere overfor utbygger innen rimelig tid og senest innen tre år etter formell overtakelse av det aktuelle anlegget. For feil og mangler som skyldes forsett eller grov uaktsomhet hos Utbygger eller Utbyggers kontraktsmedhjelpere, gjelder ingen reklamasjonsfrist.

Utbygger har ansvar for skader som følge av anleggstrafikk innen reguleringsplanen.

For anlegg som overta av kommunen skal utbygger dokumentere at det foreligger sikkerhetsstillelse og reklamasjonsfrist for anlegget i henhold til NS8405. Sikkerhetsstillelsen og reklamasjonstiden løper fra det tidspunktet kommunen overtar.

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

## **9. 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. Kommunen kan kreve at garantien stilles som påkravsgaranti («on demand»).

Etter at samtlige anlegg er overtatt/godkjent av kommunen, reduseres sikkerheten til tre prosent av kontraktssummen for forhold som påberopes overfor utbygger eller garantisten innen tre år etter overtakelsen.

## **10. Merverdiavgift**

Ikke aktuelt i dette prosjektet.

## **11. Bestemmelser om rekkefølgen for tiltak**

Det vises til reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser. Eventuelle unntak fra disse skal omsøkes og behandles som dispensasjoner etter plan- og bygningenslovens kapittel 19.

## **12. Endrede forutsetninger**

Dersom eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra reguleringsplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer av forutsetningene for utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av utbyggingsavtalen.

## **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. 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.

## **14. Tinglysing**

Kommunen har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på eiendommen knr. 5028 gnr. 183 bnr. 10.

## **15. Transport av avtalen**

Utbygger kan - med samtykke fra kommunen - overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen til andre på samme vilkår. Kommunen kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

105



## 16. Tvisteløsning

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

## 17. Vedtak og underskrifter

Avtalen binder utbygger fra det tidspunkt han signerer den. For kommunen er den ikke bindende før den er politisk vedtatt.

22.09.22 ..... Ole Ingebrigt Eid  
Dato Ole Ingebrigt Eid

05.12.22 ..... Jon O. Jørgensen  
Dato Melhus kommune v/ordfører

