

UTBYGNINGSAVTALE

Vedrørende utbygging av vei-, vann- og avløpsanlegg mm.

for Heimdalåsen Felt B2, B3, B4 og B5

Mellom Andebu kommune (AK) og Birkelund & Sommerstad Eiendom AS (Utbygger) er det inngått følgende avtale vedr. gbnr. 73/60.

1. Dokumenter.

- 1.1. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser; KST 15.02.09, sak 14/00:
Reguleringsplan Heimdalåsen, Høyjord.
- 1.2. Kommuneplanens arealdel 2007-2020 med tilhørende bestemmelser.
- 1.3. Generelle føringer for kommunalt VVA-anlegg, Skjeggerød B14, datert 01.06.09.
- 1.4. Godkjente tekniske planer for vei-, vann- og avløpsanlegg mv.

2. Hensikt.

- 2.1. Hensikten med avtalen er å fastsette vilkår i forbindelse med utbyggingen innenfor reguleringsområdet som angitt på reguleringsplanen, ansvarsfordeling mellom AK og Utbygger, og detaljer vedrørende den tekniske utbyggingen av vei-, vann- og avløpsanlegget.

3. Hovedvilkår.

- 3.1. Utbyggingen skal skje iht. tomtedelingsplanen (bebyggelsesplan) på reguleringsplanen.
- 3.2. Tekniske planer skal være godkjent av AK før igangsettelse.
- 3.3. Utbygger skal foreta enkle forundersøkelser vedr. radonmåling iht. Pbl's § 68. Utbygger er ansvarlig for nødvendige tiltak i forbindelse med boligbyggingen. AK skal godkjenne eventuelle tiltak.
- 3.4. Tempoplan tilpasses AK sitt boligbyggeprogram.
- 3.5. Trær i randsonen, på tomter og fellesarealer/lekearealer skal forsøkes bevart i størst mulig grad.
- 3.6. Utbyggingen er i hovedsak basert på salg til private tomtekjøpere/selvbyggere. Det vil bli lagt vekt på god byggeskikk både for eneboliger og utforming av dens konsentrerte bebyggelsen.

4. Vann- og avløpsanlegg.

- 4.1. Planlegging og utbygging av VA- anlegget (vann, spillvann og overvann) innefor feltets begrensning og frem til påkoblingspunkt for vann, spillvann og overvann, er utbyggers ansvar. Planen skal godkjennes av AK. VA- anlegget bekostes i sin helhet av utbygger.
- 4.2. VA- anlegget skal utføres iht. kommunal VA-norm (NORVARs mal), VA-miljøblad, og andre gjeldende normer og forskrifter. Utførende entreprenør skal godkjennes av AK.
- 4.3. Ledningsanlegget skal spyles og rengjøres før overtagelse. Vannledninger skal desinfiseres iht. gjeldene krav (Drikkevannsforskriftene/Mattilsynet). Kummer og vannverksarmatur skal rengjøres.
- 4.4. Hovedvannledningen skal trykkprøves iht. NS-EN 805 og spillvannsledningen (inkl. stake-/spylekummer) skal tetthetsprøves iht. NS-EN 1610. Spillvann- og

overvannsledninger skal i tillegg TV-undersøkes. Video skal leveres AK ved overtagelse. Spillvannskummer av betong skal tetthetsprøves (NS 3550).

- 4.5. VA- anlegget skal innmåles med koordinater. Tegninger skal ajourføres ("As buildt"). Det vises til NORVARs VA-norm, pkt 3.9 Sluttdokumentasjon.
- 4.6. Utbygger må sørge for tinglyste avtaler som sikrer kommunen rett til drift og vedlikehold av ledningsanlegg som blir liggende utenfor de områder som kommunen etter denne avtale skal overta (dvs. på privat grunn).

5. Veianlegg.

- 5.1. Veianlegget skal bygges iht. reguleringsplan.
- 5.2. Planlegging og utbygging av veianlegget er utbyggers ansvar og utføres iht. kommunens vedtatte Veinormal (12-K). Planen skal godkjennes av AK. Veianlegget bekostes i sin helhet av utbygger.
- 5.3. Skader på eksisterende veianlegg, som skyldes anleggsvirksomhet i feltet er utbyggers ansvar.
- 5.4. Skiltplan skal utarbeides av utbygger og godkjennes av AK. Utbygger bærer alle kostnader i forbindelse med dette.
- 5.5. Eventuelle fartsdempende tiltak innarbeides og etableres iht. vedtatt skiltplan.
- 5.6. Veilys skal planlegges og utføres iht. gjeldende regler (kommunal veglysnorm).
- 5.7. Asfaltering av alle veier og plasser skal foretas iht. vedtatt Vegnormal (12-K) før overtagelse. Utbygger legger deretter ett overtrekk med 100 kg/m² når det meste av tomteopparbeidelsen er foretatt, etter nærmere avtale med kommunen. Det stilles garanti for at disse arbeidene blir utført.
- 5.8. AK overtar kjøreveier og snuplasser som i godkjent plan er avsatt til offentlig trafikkområde. Veigrunn overskjøtes vederlagsfritt, fri for heftelser. Målebrev utarbeides iht. gjeldene regler før overtakelse.
- 5.9. Hver tomteeier skal pålegges et solidarisk ansvar for vedlikehold av private fellesatkomster.

6. Kabelanlegg.

- 6.1. Utbygger skal sørge for planlegging og utførelse av komplett kabelanlegg for strømforsyning, tele, veilys og TV/data/bredbånd i samarbeid med kabeletatene.
- 6.2. Kostnadene for kabelanlegg skal skje iht. fordelingsnøkkel som avtales mellom kabeletatene og Utbygger.

7. Grøntanlegg/Lekeareal

- 7.1. Utbygger skal planlegge og bekoste opparbeidelse av lekearealer/fellesarealer iht. reguleringsbestemmelsene og utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel (vedtak KST 04.05.99, sak 25).
- 7.2. Lekearealer/fellesarealer skal være opparbeidet før første innflytting.

8. Garanti, overtagelse etc.

- 8.1. Utbygger er ansvarlig for vedlikehold av alle kommunaltekniske anlegg inntil AK har overtatt anleggene. Dette inkluderer også vintervedlikehold.
- 8.2. Lekeplass/fellesareal overtas vederlagsfritt av AK. Hver tomteeier skal pålegges et solidarisk ansvar for vedlikehold av felles lekearealer, i samarbeid med velforeningen.
- 8.3. VVA-anlegget overtas vederlagsfritt av AK til fremtidig drift og vedlikehold. Overtagelsen skal skje etter ferdigstillelse og teknisk ferdigbefaring.

Kontrolldokumentasjon skal godkjennes før overtagelse finner sted.

Overtagelsesforretning skal avholdes.

- 8.4. Utbygger er ansvarlig for garanti i anleggstiden med utførende entreprenør. Det opprettes garanti mellom AK og Utbygger i garantitiden iht. NS 8405. Utbygger bærer alle kostnader ved etablering av garantier.
- 8.5. Utbygger innkaller til overtagelsesbefaring. AK innkaller til garantibefaring.
- 8.6. Eventuelle heftelser på teknisk anlegg som overtas av AK påhviler utbygger.

9. Økonomisk samarbeid.

- 9.1. Tilknytningsgebyr tilfaller AK og blir belastet hver enkelt tomt/bolig iht. de til enhver tid gjeldene forskrifter.

10. Andre forhold.

- 10.1. AK er ansvarlig for bestemmelse av veinavn. Utbygger er iht. pkt. 5.4 ansvarlig for oppsetting av veinavnskilt.
- 10.2. AK er ikke bundet av denne avtalen før den er godkjent i Teknisk utvalg og i kommunestyret.
- 10.3. Utbyggingsavtalen er i tråd med vedtak KST 20.06.06 "Bruk av utbyggingsavtaler i kommunen" og legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader (iht. Plan- og bygningslovens §64c).
- 10.4. Oppmåling, kart-/delingsforretning og utarbeidelse av målebrev utføres av AK iht. gjeldene forskrifter.

11. Tvister.

- 11.1. Retten til utbygging etter avtalen faller bort etter 8 år etter oppstart eller etter et eventuelt vesentlig mislighold. I så tilfelle gis kommunen rett til å tre inn i de investeringer og avtaler som er gjort, dersom kommunen finner dette nødvendig for å fortsette utbyggingen.
Vesentlig mislighold gir AK på lik linje med andre rett til å tre inn i prosjektet. For eventuelle investeringer som er nedlagt, skal da AK eller andre betale markedsverdi som avtales mellom partene.
- 11.2. Tvister søkes løst iht. NS 8405, pkt. 43.

Denne avtalen er utferdiget i 2 eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Avtalen skal tinglyses og utbygger bekoster dette.

Andebu,...../..... 2009.

.....
Birkelund & Sommerstad Eiendom AS
v/Bjarne Sommerstad
Org.nr. 992 868627

.....
Andebu kommune
v/virksomhetsleder Teknisk
Org.nr. 964 952 078