

# UTBYGGINGSAVTALE

mellom

eier av gnr/bnr 47/8 og 47/147 (heretter benevnt "utbygger")

og

Ringebu kommune (heretter benevnt som "kommunen")

VEDRØRENDE GJENNOMFØRING AV

**Reguleringsplan for Brugata 16,  
med tilhørende turveg- og elvepark**



# 1. GENERELT

## 1.0 UTBYGGINGSAVTALENS GRUNNLAG OG FORMÅL

Avtalen gjelder utbygging av tiltak innenfor reguleringsplan for Brugata 16 (PlanId 0520201908), vedtatt den 15.02.2022 i k-sak 006/22, dog slik at den også omfatter enkelte elementer som går ut over plangrensene, men som er nødvendig for utbygging av planområdet.

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i prinsippvedtak truffet av Ringebu kommunestyre den 02.09.2014 i k-sak 052/14, jfr. plan- og bygningsloven § 17-2.

Nærværende avtale regulerer de konkrete krav og forutsetninger som Ringebu kommune stiller ovenfor utbygger i anledning gjennomføringen av utbygging etter overnevnte plan. Avtalen har videre til hensikt å fordele og klargjøre ansvars- og rettighetsforholdene mellom partene ved utbyggingen. Avtalen skal kobles til eiendommen, ikke firma eller utbygger.

## 1.2 UTBYGGINGEN

Gjennomføringen av utbyggingen skal skje innenfor de rammer som er fastlagt i gjeldende reguleringsplan, jfr. de respektive plankart med tilhørende bestemmelser. Særsilt nevnes følgende:

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for sentrumsnære boliger i lavblokker i 2-4 etasjer med tilhørende parkeringsareal, infrastruktur, gangforbindelser, samt felles uteoppholds- og lekeareal. Areal avsatt til bolig reguleres til boligbebyggelse-blokkebebyggelse, herunder flermannsboliger og leiligheter. Det er kapasitet til ca. 12 boenheter innenfor planavgrensningen.

## 1.3 EIER- OG RETTIGHETSFORHOLD

Utbygger er ansvarlig for å erverve grunn og/eller sikre de privatrettslige rettigheter som er nødvendig for gjennomføring av utbyggingen. I den grad det er nødvendig skal det også sikres rett for kommunen til å ha ledninger og anlegg liggende på fremmed, privat grunn, herunder rett til å forestå nødvendig vedlikehold og utbedringer/utskiftninger. At det er sikret rettsvern for disse rettighetene er en ubetinget forutsetning for kommunal overtakelse av VA-anlegg etter denne kontrakten.

Utbygger plikter dessuten å medvirke til at videre utbygging av området i henhold til reguleringsplanen kan skje. Utbygger skal følgelig:

- Dimensjonere det VA-anlegg som han etablerer på en slik måte at det har tilstrekkelig kapasitet til at senere utbygginger som reguleringsplanen åpner for kan knytte seg til.

Forpliktelsene skal sikres rettsvern gjennom tinglysning på utbyggers eiendom(er) etter hvert som det deles fra områder for utbygging, ref. avtalens pkt. 2.4.

Utbygger står fritt til å benytte refusjonsreglene i plan- og bygningsloven i den grad Utbygger finner dette hensiktsmessig.

## 2. UTBYGGERS ANSVAR OG BIDRAG

### 2.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### a) Opparbeidelsesplikt og kostnadsansvar

Utbygger står ansvarlig for all planlegging, prosjektering, utbygging og finansiering av all infrastruktur som er nødvendig for at utbyggingsområdet etter ferdigstillelse skal framstå som et godt tilrettelagt og velfungerende område, herunder veier, gangveier og fortauer, parkeringsplasser, skilting, renovasjon, og tilstrekkelig vannforsyning både til brannvann og forbruksvann, avløp, mm.

Alle opparbeidelseskrav i PBL§18-1 knyttet til veg, vann og avløp gjøres gjeldende som del av utbyggingsavtalen, og må foreligge før det kan gis brukstillatelse - midlertidig eller permanent.

Utbygger bærer ansvaret for alle juridiske forhold knyttet til utbyggingen av prosjektet.

Utbygger står fritt ved valg av entrepriseform og entreprenør.

Utbygger står fritt til å kunne bruke område avsatt til grøntområde innenfor reguleringsplanen til rigg/masselagring under utbygging, med unntak av gangstien mot Våla.

#### Utbygger plikter å bære en forholdsmessig andel av kostnadene til:

- Oppgradering av eksisterende avløpspumpestasjon i Randkleivsvegen 95 jfr. Pristilbud av 18.01.2022 fra Xylem Water Solutions AS.  
Reguleringsplanens andel er fastsatt til 10%, som utgjør Kr. 174.881,4.  
- Det er allerede en belastning på 12 Pe, mens i ferdigsituasjonen vil bli en belastning på 36 Pe. Summen reduseres derfor forholdsmessig til 24/36.  
(174.881,40 x 24/36 = 116.587,6)
- Alle kostnader med nødvendig omlegging for ivaretagelse av øvre ringledningsforbindelse ifbm. brannvannsforsyning i planområdet jfr. Notat fra Norconsult 17.12.2020.
- Alle kostnader til opparbeiding av 0\_SF1, 0\_SF2, og 0\_GT.
- Alle kostnader til istandsetting av 0\_SGS etter nødvendige inngrep er gjennomført, til samme stand som før tiltaket. Bl.a asfalt, kanstein og belysning.
- Alle kostnader for opparbeidelse av grøntområder/lekeplass innenfor reguleringsplanen.

Til sammen kr 116.587,6 for andel i avløpspumpestasjon i tillegg til full dekning av øvrige tiltak.

#### Ringebu kommune plikter å bære kostnadene for:

- Resterende oppgradering av avløpspumpestasjon i Randkleivsvegen Kr. 1.632.226,4

Den aktuelle utbyggingen bidrar til å utløse de krav og behov som nødvendiggjør overnevnte tiltak. Utbyggers forholdsmessige andel av kostnadene fastsettes iht. avtalens pkt 2.3.

**b) Særskilte krav til private veier og P-plasser/areal for parkering/grøntområde/lekeplass**  
Utbygger har ansvar for opparbeiding av felles atkomstveger, grøntområder og lekeområde samt drift og vedlikehold av disse fram til ansvaret gjennom avtale er overdratt til tomtekjøperne eller egnet lag/forening. Utbygger plikter å dokumentere at den fremtidige drift og vedlikehold av de felles adkomstveger er sikret. Dokumentasjonen må legges frem for kommunen senest innen forfallstidspunktet for siste andel av utbyggers bidrag til fellestiltak, jfr. avtalens pkt. 2.4.

**c) Særskilte krav til brannvannuttak:**

Plassering av alle brannvannuttak, samt type (brannhydrant) skal godkjennes av brannvesenet og innarbeides i VA-planen for området. Brannvannuttak prosjekteres og bygges iht. Ringebu kommunes til en hver tid gjeldende VA- norm.

**d) Særskilte krav vedrørende hovedledningsnett**

**Hovedledningsnett for vann og avløp**

1. Det skal utarbeides en VA-plan for området som skal godkjennes av kommunen før det kan gis bygge- eller deletillatelse for enkelttomter, jfr. PBL § 18-1. Partene er enige om at den endelige avklaring av hvilke konkrete VA-tekniske anlegg som skal overtas, foretas av kommunen i forbindelse med behandling av VA-planen.
2. All prosjektering, utførelse og sluttdokumentasjon av VA- anlegg skal skje i tråd med Ringebu kommunes til enhver tid gjeldende VA- norm jfr. nettsiden: [www.va-norm.no](http://www.va-norm.no), og standard sanitærreglement , jfr. nettsiden: [KS.no](http://KS.no).
3. Utbygger må påse at ved utbygging av interne VA-grøfter gjøres tiltak slik at overvann/smeltevann ikke føres inn mot kommunale VA-grøfter og skaper driftsmessige problemer i eksisterende VA-kummer.
4. Grensesnittet mellom kommunale og private VA-ledninger skal ligge i kum. Vannledning skal i grensesnittet ha tappemulighet for å kunne kontrollere at kommunen leverer vann fram til grensesnittet.
5. Det forutsettes at kommunens VA-avdeling involveres i prosjektering og gjennomføring av ledningsanlegget, igjennom deltakelse i oppstartsmøte og byggemøter mv.

## 2.2 SÆRSKILT OM RENOVASJON

Det legges opp til egen avtale med Midt-Gudbrandsdal Renovasjon (MGR).

## 2.3 BEREGNINGSMÅTE OG TIDSPUNKT FOR INNBETALING AV BIDRAG TIL FELLESTILTAK

Som det fremgår av avtalens pkt. 2.1 plikter utbygger å bidra med en forholdsmessig økonomisk andel til ulike fellestiltak som er en nødvendig forutsetning for og direkte følge av utbyggingen.

Fellestiltakene er kostnadsberegnet til ca. kr. 116.587,6 eks. mva.

Utbyggers andel av disse kostnadene fastsettes slik:

Bidraget beregnes ut fra totalt antall boenheter i reguleringsplan for Brugata 16 som er godkjent til utbyggingsformål for boenheter i. Antall boenheter i reguleringsplanene er 12.

Med en total kostnad på kr 116.587,6 settes satsen pr boenhet til **kr. 9715,63**. For de stipulerte 12 enheter i reguleringsplan for Brugata 16, vil det samlede bidrag utgjøre **kr. 116.587,6 i 2022 kroner (før indeksregulering)**.

Generelt skal alle byggeområder innenfor reguleringsplanen fradeles med selvstendige matrikelnummer for utbyggers regning, og påheftes (tinglyses) en sikringsobligasjon med første prioritet til fordel for kommunen. Sikringsobligasjonen skal bero på det antatte antall boenheter.

Innbetaling forfaller til betaling i henhold til følgende prinsipper:

1. For boenheter som selges eller festes bort, skal beløpet innbetales til kommunen senest samtidig som utbygger mottar oppgjør fra sin kjøper. Utbygger plikter å la alle oppgjør skje via eiendomsmegler eller advokat med eiendomsmeglerforsikring som innestår ovenfor kommunen for at han/hun ikke vil frigjøre oppgjør til fordel for utbygger uten samtidig å utbetale korrekt oppgjør til kommunen. Det skal fremlegges skriftlig dokumentasjon på dette før salget kan begynne.
2. For boenheter som skal bygges på for utleie eller senere salg, skal beløpet innbetales kommunen senest ved brukstillatelse/ferdigattest.

Obligasjonen skal tjene som sikkerhet for at kommunen mottar korrekt oppgjør i henhold til nærværende avtale. For tomter/byggeområder som skal bebygges for utleie eller senere salg, samt for leilighetsbygg, forplikter Ringebu kommune seg til å gi pantefrafall umiddelbart etter at korrekt oppgjør er mottatt. For tomter som skal selges eller festes bort, gis pantefrafallet for den enkelte tomt straks skriftlig forespørsel fra megler/oppgjørsadvokat mottas mot skriftlig bekreftelse på at korrekt oppgjør er sikret på dennes meglerkonto. Ringebu kommune aksepterer også å vike prioritet for eventuelle nødvendige byggelån i forbindelse med etablering av infrastruktur i tilknytning til reguleringsplanen.

Dersom et påbegynt område senere blir omregulert til færre boenheter med den konsekvens at det bidrag som utbygger skal betale er lavere enn den tinglyste sikringsobligasjonens pålydende, så skal obligasjonen likevel slettes når feltet er ferdig utbygd og korrekt bidrag betalt.

Ringebu kommune sender ut faktura som vil merkes med «Utbyggingsavtale vedrørende gjennomføring av reguleringsplan for Brugata 16» og betales til Ringebu kommune konto nr. 2095.52.55454. Ved forsinket betaling påløper den til enhver tid gjeldende rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall og inntil betaling skjer.

### 3. KOMMUNENS ANSVAR – FELLESTILTAK

Ringebu kommune har ansvaret for at innbetalte bidrag etter pkt. 2.3 kun benyttes til etablering av de nødvendige fellestiltak utenfor planområdet som fremgår av denne avtalen.

### 4. KOMMUNAL OVERTAKELSE AV TEKNISKE ANLEGG

Kommunal overtagelse av VA-anlegg:

Ringebu kommune overtar de VA-anlegg som er bestemt ved godkjenning av VA-plan, jfr. pkt. 2.1 d) 1. Overtagelsen skjer vederlagsfritt ved overtakelsesforretning etter ferdigstilling. Anleggene skal være frie for heftelser av enhver art. Vilklårene reguleres i følgende punkt:

#### Sikkerhetsstillelse:

Det avtales 5 års reklamasjonstid. Utbygger skal sørge for at det stilles sikkerhet tilsvarende 3% av stipulert verdi av anleggene for feil og mangler som påberopes de første 3 år etter overtakelsen. Sikkerheten trappes deretter ned til 1% for forhold som påberopes de siste 2 år av reklamasjonstiden. Sikkerheten faller bort ved utløp av reklamasjonstiden – 5 år etter overtakelsen – med mindre kommunen har gjort ansvar gjeldende mot utbyggeren som faller inn under sikkerhetsstillelsen.

Dersom utbygger har krevd tilsvarende garantier fra leverandører av varer og tjenester til de tekniske anleggene kommunen overtar, kan sikkerhetsstillelsen skje i form av at rettighetene etter leverandørenes garantier tiltransporteres kommunen.

#### Ferdigbefaring, ferdigstilling og overtakelsesforretning:

Det skal avholdes ferdigbefaring for de anlegg kommunen skal overta.

Dersom det under ferdigbefaringen ikke gjøres gjeldende feil eller mangler, skal ferdigbefaringen anses som overtakelsesforretning slik at de befarte anlegg i sin helhet overtas av kommunen.

Dersom det under ferdigbefaring gjøres gjeldende feil eller mangler for deler av anleggene, kan kommunen gå med på en delovertakelse. Det er dog en forutsetning at det som overtas verken direkte eller indirekte blir berørt av påpekte feil eller mangler på øvrige deler av anleggene. Utbygger er uansett ansvarlig for det tilfelle at slike følgefeil senere skulle bli avdekket.

Etter at de påpekte feil eller mangler er rettet, skal det avholdes overtakelsesforretning.

Det skal føres protokoll fra både ferdigbefaring og overtakelsesforretning. I protokollen skal eventuelle avdekkede feil eller mangler nedtegnes, og det skal angis en rimelig frist for utbedring. Skjer det delovertakelse etter ferdigbefaring, skal det i protokollen uttrykkelig angis hvilke deler som overtas av kommunen.

Påpekte feil eller mangler som ikke blir rettet til fastsatt tid kan Ringebu kommune etter særskilt skriftlig varsel la utbedre ved annen entreprenør for utbyggers regning.

Det er utbyggers ansvar å innkalle til ferdigbefaring/overtakelsesforretning når denne anser arbeidene som utført. Det er partenes intensjon at ansvarlig utførende også skal delta ved ferdigbefaring/overtakelsesforretning.

#### Driftsansvar:

For de VA-anlegg som skal overtas av kommunen er utbygger drift- og vedlikeholdsansvarlig fram til overtakelsesforretning er holdt. Fra det tidspunkt det er avholdt

overtagelsesforretning overtar Ringeby kommune både eierskap og drift- og vedlikeholdsansvaret.

For de tekniske anlegg som ikke skal overtas av Ringeby kommune har utbygger ansvar for å sikre det framtidige drift- og vedlikeholdsansvar.

#### Krav til sluttokumentasjon:

Sluttokumentasjon for VA-anlegg skal være i hht. kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Sluttokumentasjon og korrekte innmålinger ihht innmålingsinstruks skal foreligge før overtakelse kan finne sted.

## 5. MERVERDIAVGIFT

Ringeby kommune forplikter seg til å overta justeringsretten/plikten for merverdiavgift når anlegget/anleggene overtas. Det skal inngås egen skriftlig avtale om dette senest samtidig med overtakelsesforretningen, herunder plikter utbygger som en del av sluttokumentasjonen å overlevere til kommunen et tilstrekkelig spesifisert byggregnskap med nødvendige bilag til at kommunen settes i stand til å kreve justering av moms.

Forutsatt at kommunen oppnår momskompensasjon/fradragsrett for den inngående merverdiavgiften som utbygger har betalt, skal kommunen refundere denne momsen til utbygger som et engangsbeløp nedskrevet til nåverdi etter kommunens beregning. De nærmere detaljer avtales i forbindelse med overtakelsen av anlegget/anleggene.

Utbygger bærer risikoen for endringer i reglene om merverdiavgift. For det tilfelle at slike endringer medfører at kommunen likevel ikke skulle få tilbake merverdiavgift på et slikt nivå at det tilsvarer det engangsbeløp kommunen har refundert til utbygger, plikter utbygger å tilbakebetale til kommunen differansen mellom dette engangsbeløpet og det kommunen har fått tilbake fra Staten.

## 6. DIVERSE

### 6.1 VARIGHET

Avtalen løper frem til alle tiltak som følger av avtalen er opparbeidet, alle tekniske anlegg beskrevet under pkt. 2.1 d) 1 er overtatt av kommunen og hele utbyggers bidrag til fellestiltak er innbetalt i henhold til pkt. 2.4.

Dersom deler av reguleringsplanen for Brugata 16 senere skulle bli gjenstand for fullstendig omregulering (gjelder ikke mindre vesentlig reguleringsendringer og/eller fortettinger/justeringer av planen), skal det inngås ny utbyggingsavtale for disse. Utbygger må dog påregne at det i en ny avtale vil bli satt tilsvarende krav til ansvar og bidrag fra utbygger som etter nærværende avtale.

### 6.2 TINGLYSNING

Ringeby kommune har rett til å tinglyse hele eller deler av avtalen på de tomteområder som skal fradeles, ref. avtalens pkt. 2.4, og/eller de aktuelle enkelttomtenes

gårdsnummer/bruksnummer/festenummer, alternativt kreve utarbeidet for tinglysning separate erklæringer om heftelser som kan utledes av avtalen. Tinglysning gjøres av kommunen for utbyggers regning.

Dersom denne avtalen helt eller delvis skulle bortfalle, plikter kommunen å bidra til sletting av avtalen og eventuelle tinglyste sikringsobligasjoner på de eiendommer som avtalen ikke lenger gjelder for.

### 6.3 FORHOLDET TIL REGELVERKET FOR OFFENTLIGE ANSKAFFELSER

Nærværende utbyggingsavtale er vurdert opp mot lov om offentlige anskaffelser av 16.07.1999 nr. 69 med tilhørende forskrift om offentlige anskaffelser av 07.04.2006 nr. 402 og anses ikke omfattet av reglene om anbud.

### 6.4 FORBEHOLD OM POLITISK GODKJENNING

Kommunen tar, ved signering, forbehold om politisk godkjenning av avtalen.

### 6.5 OVERDRAGELSE AV AVTALE/ DELER AV AVTALE

Overdragelse av avtalen/deler av avtalen krever forutgående samtykke av Ringebyu kommune. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Overdragelse forutsetter under enhver omstendighet at erverver fullt ut trer inn i Utbyggers ansvar og forpliktelser etter avtalen for det området/den del som erverves. Utbygger er ovenfor kommunen ansvarlig for at en eventuell erverver i forkant av overdragelsen mottar tydelig informasjon om utbyggingsavtalen og dens innhold.

### 6.6 KONFLIKTLØSNING

Enhver tvist om forståelsen av denne avtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom forhandlinger ikke fører fram, skal tvisten bringes inn for de ordinære domstoler. Partene vedtar Vestre Innlandet tingrett som verneting for enhver tvist som springer ut av utbyggingsavtalen.

\* \* \*

Denne avtalen foreligger i to likelydende originaleksemplarer der partene har hvert sitt eksemplar.

Sted: Elverum Dato: 12/2-22

For utbygger:



For Ringebyu kommune:

