

**UTBYGGINGSAVTALE**

**mellom**

**BJØRNAFJORDEN KOMMUNE**

**og**

**OS BYGG OG EIEGEDOM AS**

# Parter

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom:

Os Bygg og Eiendom AS, organisasjonsnummer 852039752, heretter kalt Utbygger

og

Bjørnafjorden kommune, organisasjonsnummer 844 458 312, heretter kalt BJFK.

# Geografisk område

Avtalen gjelder gjennomføring av reguleringsplan Halhjemsmarka 3. Felt B2. Plan-ID 1243 20040507 med gjeldande føresegner/reguleringsbestemmelser.

 Avtalen gjelder:

* Anleggsbidrag i forbindelse med bygging av infrastruktur som skal overtas av BJFK. [heretter kalt Anlegget].

«Anlegget» omfatter

* + Offentlig vei (o\_KV1) fortau og snuhammer.
	+ Belysning i.h.h.t. godkjent plan.
	+ Grøfter med ledningsanlegg for vatn og avløp

# Hjemmel

Denne avtalen inngås med hjemmel i Plan- og bygningsloven ~~(2008)~~ kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, og kommunestyret sine vedtak i sak: (fylles inn etter behandling i kommunestyret)

**4 Formål**

Avtalen regulerer finansiering og gjennomføring av den offentlige infrastrukturen (Anlegget) på Halhjemsmarka. Anlegget og tilhørende veigrunn skal senest ved ferdigstillelse og godkjenning overtas av BJFK for fremtidig drift og vedlikehold. Utbyggingsavtalen omfatter prosedyre for anskaffelse og bygging av Anlegget der BJFK er byggherre.

Utbygger skal utføre byggherreoppgåvene på vegne av BJFK og avtalen regulerer hvilke krav som blir stilt til det ferdige anlegget og kva fullmakter Utbygger får til å forplikte BJFK ovanfor overfor entreprenør.

Utbygger oppnår gjennom avtalen en kostnadsbesparelse ved at BJFK som byggherre får kompensert alle utgifter til merverdiavgift. Denne formen for utbyggingsavtale blir kalla «anleggsbidragsmodellen» og er en tilpasning til avgiftssystemet som er godkjent av Skattedirektoratet, med forbehold om at nærmere vilkår er oppfylt

**Utbyggers forpliktelser etter avtalen er å:**

* Bidra til finansiering av anlegget gjennom fastsatt anleggsbidrag.
* Gjennomføre og bekoste gangsti f\_GV1 og f\_GV2, i tillegg til Uteareal f\_UA1 og Leik f\_LEIK 1 i.h.h.t. Avtalens spesifikasjoner.
* Bistå BJFK som byggherre med anskaffelse og bygging av anlegg på Halhjemsmarka.
* Overføre veigrunn som inngår i Anlegget til BJFK i samband med kommunal overtaking uten vederlag. Alle kostnader i samband med overtaking, slik som dok. avgift ol. er også inkludert.

**BJFK sine forpliktelser etter avtalen er å:**

* Utføre byggherreoppgaver etter avtale.
1. Overta for fremtidig drift og vedlikehald avtalt ledningsanlegg og vei seinast ved ferdigstillelse og godkjenning.Forholdet til rekkefølgebestemmelser

Utbyggingsavtalen sikrar gjennomføring av følgjande rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for Halhjemsmarka 3. Felt B2. Plan-ID 1243 20040507.

**REKKEFØLGE BESTEMMMELSER**

***§ 11***

*Før det vært gjeve rammeløyve skal det være inngått utbyggingsavtale for Kommunale VVA anlegg.*

***§ 12***

 *o\_KV1 skal væra sikra ferdig opparbeid før igangsettingsløyve vært gjeve. Vegen skal væra ferdig opparbeida med fast dekke og belysning ihht § 5 før det kan gjevast ferdigattest på bustader.*

***§ 13***

*Det skal vedlegges teknisk plan for godkjenning av anlegg/infrastruktur knytt til vann og avløp, det skal dokumenteres tilstrekkelig vassforsyning før rammeløyve vært gjeve. VA - anlegg skal godkjennast av Kommunen før det vert gjeve bruksløyve til bustader.*

 ***§ 14***

*Høgdeforskjeller større enn 0,5 meter langs veg og mot byggeområde skal vera sikra med beplanta skråning eller gjerde før det vert gjeve bruksløyve til bustader.*

***§ 15***

*Før det gjevast mellombels bruksløyve til nye bustader skal felles uteoppholdsareal være ferdig tilrettelagd med benker, sandkasser og vippedyr. Eventuelle jordslått areal tilsåes og internveier gruses. Det skal tas hensyn til eksisterende furuskog, og i den grad det er mulig behalde hovedgrepet slik det er i dag med en dominans av furutrær.*

***§16***

 *Areal for avfallshåndtering skal være ferdig opparbeid før det kan gjevast bruksløyve.*

# Utbyggers ansvar

##  Anleggsbidrag:

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på inntil kr. 10.000.000 (*timillionarkroner*) eks. mva til finansiering av Anlegget, samt et administrasjonsgebyr på 5% av dette. Anleggsbidraget er gjenstand for indeksregulering i tråd med kontrakt med entreprenør.

Anleggsbidrag skal ytast som kontantbidrag etter påkrav fra BJFK, i.h.h.t. avtaletillegg 1

Dersom MVA ikke blir refundert skal Utbygger også dekke MVA.

### 6.2 Avbøtande tiltak

Det skal utarbeides en plan for nødvendige avbøtende tiltak i anleggsperioden. Denne planen må være godkjent av utbygger og byggherre før oppstart av anleggsarbeidet. Utførte tiltak skal og kontrolleres og godkjennes av byggherre før oppstart

## Utføring av byggherreoppgåver på vegne av BJFK

I samband med utbygging av Anlegget i Halhjemsmarka skal Utbygger stå for den praktiske gjennomføringa, og utføre følgende byggherreoppgaver for og på vegne av BJFK:

* Prosjektleiing.
* Prosjektering.
* Søke om nødvendige offentlige tillatelser på vegne av BJFK.
* Gjennomføre en anbudsprosess for byggearbeider i samsvar med lov om offentlige anskaffelser.
* Utføre BJFK sine oppgaver etter byggherreforskriften ved å være byggherren sin representant etter byggherreforskriften § 16.
* Gjennomføre og administrere entrepriseavtaler på vegne av BJFK.
* Byggjeledelse.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reguleringsplaner, kommunalteknisk vegnorm og VA-norm , retningslinjer for veg og gatelys i Bjørnafjorden kommune og tekniske planar godkjent av BJFK.

## Gangstier:

f\_Gv1 skal opparbeides med 2 meters bredde ferdig gruset.

F\_GV2 skal opparbeides med 2 m bredde ferdig asfaltert

Arbeidet med gangstiene i planområdet skal være gjennomført før Utbygger søker om bruksløyve til nye boliger innen planområdet.

Utbygger skal gi melding til BJFK seinast 3 uker før det blir søkt om ferdigattest/brukstillatelse for nye boliger innen planområdet.

 BJFK skal deretter gjennomføre kontroll av utførte arbeider innen 2 uker fra melding er mottatt..

# BJFK sine plikter etter avtalen

## Byggherre for Anlegget

BJFK skal vere byggherre for Anlegget på Halhjemsmarka slik det går fram av avtale, avtalevedlegg 1.

# Avtalens varighet

## Ikrafttredelse

Avtalen trer i kraft ved signering av avtalen og tilleggsavtale vedrørende utbygging av kommunal infrastruktur på Halhjemsmarka.

## Bortfall

Denne utbyggingsavtalen gjeld fram til partene sine plikter etter utbyggingsavtalen er oppfylte. Partenes sine plikter etter avtalen opphører etter 10 år fra dato for kommunestyret sitt vedtak.

# Transport av avtalen

Utbygger sine retter og plikter etter denne avtalen kan ikke overføres til andre uten skriftlig samtykke fra BJFK.

# Mislighold

## Reklamasjon

Den part som vil gjøre gjeldende mislighaldsverknader etter denne avtalen, må reklamere skriftlig innen 21 dager etter at han har oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

## Erstatning

Dersom ein part mislighelt pliktane sine etter avtalen, kan den andre part kreve erstatning for økonomisk tap som parten påføres som følgje av mislighaldet. Dette gjelder likevel bare tap som en med rimelighet kunne ha sett på førehand som en mulig følgje av kontraktbruddet. Partene har plikt til å avgrense eventuelle tap.

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht. avtalens punkt 6.1, betales rente iht. lov av 17. desember 1976 nr. 100.

# Tvist

##  Minnelige løsninger

Tvister mellom partene vedrørende denne avtale skal søkes løst i minnelighet. Ved usemje skal partene halde forhandlinger i minimum 14 dager. Tvisten kan ikke takast inn for domstolen etter pkt. 10. 2 før forhandlingene er avsluttet.

## Tvisteløsning

Rettstvister vedrørende denne avtalen si inngåing eller oppfyllelse, skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler, med Bergen tingrett som verneting.

# Vedtak av kompetent myndighet

Denne avtalen er ikke bindende for BJFK før den er godkjent av kommunestyret og undertegnet av Ordfører.

# Eksemplar av avtalen

## Eksemplar

Denne avtalen med vedlegg undertegnet i 2 likelydende originaleksemplar, et til hver av partene.

## Vedlegg

1. Tilleggsavtale
2. Reguleringsplan for Halhjemsmarka 3. Felt B2. Plan-ID 1243 20040507.
3. Godkjente tekniske planar.
4. Belysningsplan (vil bli lagt til når godkjenning ligg føre)
5. Kommunestyret sitt vedtak om å inngå avtalen.

# Meddelelse og korrespondanse

Alle kunngjeringar og påkrav knytt til utbyggingsavtalen skal vere skriftlige og sendast til partene på følgende adresser:

Bjørnafjorden kommune

Postboks 24,

5649 Eikelandsosen

Os Bygg og Eigedom AS

Pb 117

5202 Os

# Partenes underskrifter

Ferdig forhandla:

--------------------------- -----------------------------------

Stad/dato Stad/dato

--------------------------- ---------------------------------

for Bjørnafjorden kommune for Os Byg og Eigedom AS

Vedtatt av kommunestyret: ---------------------------------
 vedtaksnummer/ dato