

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Ølsjølia Utvikling AS (utbygger)

Org.nr.: 919 631 880

Kontaktperson: Jarle Magne Lunde

og

Etnedal kommune (kommunen)

Org.nr.: 933 038 173

Kontaktperson: Kai Egil Bachér

Innhold

1. Avtalens formål	2
1.1 Definisjoner	2
2. Avtalens omfang	2
2.1 Hovedledning og overføringsledning	2
2.2 Nye tomter	2
2.3 Eksisterende hytter	2
3. Gjennomføring	3
3.1 Prosjektering.....	3
3.2 Utførelse	3
3.3 Dokumentasjon.....	3
3.4 Overtakelse	4
3.5 Grunneieravtaler	4
4. Økonomiske betingelser	4
4.1 Anleggsbidrag	4
4.2 Kostnadsdeling	4
4.3 Kommunale gebyrer	5
4.4 Justeringsrett.....	5
5. Avsluttende bestemmelser	5
5.1 Transport av avtalen	5
5.2 Tvist.....	5
5.3 Underskrifter	6

1. Avtalens formål

Denne avtalen gjelder gjennomføring av vedtatt reguleringsplan for Ølsjølia, planid 20190135, heretter kalt området.

Området skal utvikles i tråd med reguleringsplanen, herunder rekkefølgebestemmelser.

Avtalens formål er å sikre gjennomføring av reguleringsplanen, samt avklare fordeling av ansvar og kostnader mellom partene i forbindelse med utbygging av offentlig vann- og avløpsnett i området.

1.1 Definisjoner

Hovedledning – hovedledninger for vann og avløp mellom renseanlegget og vannforsyningsanlegg på Utsikten.

Overføringsledning – ledninger for vann og avløp fra hovedledning til tilkoblingspunkt for Ølsjølia.

Stikkledning – ledning for vann og avløp som går fra bygning til og med tilknytning til kommunal samleledning, i respektive vann- eller avløpskum. Eier av bygningen eier også stikkledningen, og har ansvar for den.

Grunneier – Eier av eiendom, herunder tomtegrunn

Ny tomt – ubebygde, inkludert fradelte men ikke solgte, tomt på tidspunktet for godkjenning av reguleringsplan.

Trinn(trinnvis) – en definert og avgrenset del av det totale ledningsnettet, beskrevet for eksempel i søknad om tiltak. Et trinn skal være av et visst omfang, jf. punkt 4.4 Justeringsrett.

2. Avtalens omfang

2.1 Hovedledning og overføringsledning

Kommunen etablerer offentlig vannforsyning og hovedledning for vann og avløp, i samsvar med vedtatt VA-plan for Lenningen. Kommunen bygger ut overføringsledning fra hovedledning til tilkoblingspunkt for Ølsjølia, inkludert pumpestasjon (parsell A og B, jf. vedlegg 1). Samtidig legger kommunen til rette for etablering av bredbånd for eksisterende og nye hytter i området, ved å legge trekkerør for fiber ved bygging av overføringsledning.

For kostnader knyttet til dette ledningsnettet betaler utbygger et anleggsbidrag for hver ny tomt i henhold til reguleringsplan, jf. pkt.4.1.

2.2 Nye tomter

Utbygger står ansvarlig for utbygging av ledningsnett med tilkobling av alle nye, godkjente tomter i henhold til vedtatt reguleringsplan og i samsvar med VA-plan som er vedlagt reguleringsplanen. Når dette vann- og avløpsnettet er ferdigstilt, skal det vederlagsfritt overdras til kommunen.

2.3 Eksisterende hytter

Kommunen står ansvarlig for utbygging av ledningsnett med tilkobling av nåværende/eksisterende hytter i tråd med VA-plan som er vedlagt reguleringsplanen. Kostnader knyttet til etablering av dette ledningsnettet fordeles mellom utbygger og kommunen etter forholdet mellom antall eksisterende hytter på avtaletidspunktet, og ubebygde tomter som blir tilrettelagt/klargjort for tilkobling, jf. pkt. 4.2.

Eksisterende ledningsnett (parsell T, jf. vedlegg 1) etablert av utbygger overtas vederlagsfritt av

kommunen på tidspunkt for tilknytning til kommunens overføringsledning. Tilknytningsgebyr vil bli fakturert når ledningen knyttes til overføringsledningen.

3. Gjennomføring

Hovedledning ferdigstilles i samsvar med inngått kontrakt med entreprenør innen 01.12.21. Kommunen igangsetter arbeidet med overføringsledning straks etter inngåelse av denne avtalen. Kommunen plikter å ferdigstille overføringsledning til Ølsjølia innen 31.12.22.

3.1 Prosjektering

Utbygger er selv ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser i hht plan og bygningsloven og eventuelt forurensingsloven. Utbygger skal orientere kommunen om framdriftsplanen for utbygging av anlegget og hvem som skal være byggeleder(e).

Ledningsnettet skal prosjekteres i samsvar med godkjent plan for VA/reguleringsplan for Ølsjølia, og i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm, for tiden Felles VA-norm for Valdres av 17.12.18. Eventuelle justeringer i forhold til godkjent plan skal foretas i forbindelse med detaljprosjektering og søknad om tillatelse etter pbl. Anlegget skal prosjekteres av kvalifisert foretak for ansvarsrett med erfaring fra prosjektering av lignende vann og avløpsanlegg, og være godkjent av Etnedal kommune.

For den del av ledningsnettet/anlegget som utbygger har ansvar for i henhold til denne utbyggingsavtalen, har utbygger ansvar for at alt anleggsarbeid blir utført i samsvar med godkjente tegninger, prosjekteringsgrunnlag, relevante lovverk for berørte fagområder og egne krav som partene er enige om i denne utbyggingsavtalen. Utbyggeren er byggherre for denne delen, og er økonomisk ansvarlig for alle kostnadene. Det er utbygger som er direkte avtalepart med entreprenør.

3.2 Utførelse

De anlegg som kommunen skal overta eiendomsrett til skal være utført av kvalifisert foretak for ansvarsrett i tiltaksklasse 2, i hht vedtatte planer, gjeldende VA-norm og vilkår gitt i planer og tillatelser. Krav til utførelse og dokumentasjon framkommer av den til enhver tid gjeldende VA-norm, for tiden Felles VA-norm for Valdres av 17.12.18, og dokumentet «Sluttdokumentasjon Lenningen VA».

Kommunen kan til enhver tid kunne foreta befaring under legging av ledningsnett og etablering av anlegg. Kommunen ved utpekt kontaktperson skal holdes orientert om aktivitet og framdrift knyttet til VA-grøfter og installasjoner, og har instruksjonsrett overfor utbygger/entreprenør i forhold til tekniske løsninger. Kommunen skal kunne delta på byggemøter i byggeperioden.

3.3 Dokumentasjon

Utbyggeren skal gjennom kontrakt med prosjekterende, kontrollerende og utførende foretak, sikre at dokumentasjon og innmåling i samsvar med fastsatte vilkår blir gjort fortløpende i produksjonsfasen.

Når anlegget er fullført, eventuelt trinnvis, skal det søkes om ferdigattest. Dokumentasjon i henhold til tillatelse til tiltak og vilkår i denne avtalen skal foreligge.

Manglende dokumentasjon, eller mangler med anlegget medfører at ferdigattest ikke kan utstedes, og anlegget kan ikke overtas av kommunen før dokumentasjon foreligger og eventuelle mangler er utbedret.

3.4 Overtakelse

Kommunen skal vederlagsfritt overta tekniske anlegg i form av ledningsnett, kummer og andre installasjoner, med unntak av private stikkledninger og eventuelle private pumpekummer. Overtakelse kan skje trinnvis etter hvert som trinnene ferdigstilles og knyttes til det kommunale ledningsnettet. Kommunen overtar ansvar for drift og vedlikehold fra overtakelsesdato.

Det skal holdes overtakelsesforretning før hver overtakelse. Før overtakelse skal det foreligge ferdigattest for tiltaket, og kommunen skal godkjenne utbyggingen.

Ved overtakelsesforretning skal protokoll føres og godkjennes av begge parter. Ved signering av denne avtalen, og oppfylling av de vilkår og forutsetninger som ligger til grunn for avtalen, er avtalen å betrakte som en visshet om at kommunen vil overta de beskrevne tekniske anlegg.

3.5 Grunneieravtaler

Utbyggeren bekrefter ved underskrift av denne avtale at utbyggeren disponerer nødvendig grunn for å gjennomføre utbyggingen.

Utbyggeren har ansvaret for at det blir inngått grunneieravtaler som sikrer kommunen rett til å ferdes på grunneieres eiendom med nødvendig kjøretøy og maskiner for å komme fram til anleggene for nødvendig drift og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at kommunen sikres rett til vederlagsfri bruk av eksisterende og nye veger i tilknytning til anleggene.

Grunneieravtalene skal tinglyses på de respektive gårds- og bruksnummer, og oversendes til kommunen.

4. Økonomiske betingelser

4.1 Anleggsbidrag

Som anleggsbidrag, jfr. pkt. 2, skal utbygger betale kr. 55 000,- per ny tomt. Beløpet faktureres uten mva. Antall tomter vil framkomme av godkjent reguleringsplan. Siste frist for innbetaling settes til fem år fra signering av denne avtalen.

Som sikkerhet overfor kommunen skal utbygger stille bankgaranti for betalingsplikten fram til oppgjørstidspunktet. Bankgaranti skal foreligge ved kommunestyrets godkjenning av denne avtalen.

4.2 Kostnadsdeling

Kostnader knyttet til etablering av ledningsnett for eksisterende hytter, jf. pkt. 2, fordeles mellom utbygger og kommunen etter forholdet mellom antall eksisterende hytter og nye tomter som blir klargjort for tilkobling. Betaling forfaller ved trinnvis ferdigstillelse.

Det vises til vedlegg 1 for beskrivelse av byggetrinn og kostnadsfordeling:

Trinn 1 (parsell C, F, G og E, jf. vedlegg 1) igangsettes samtidig med overføringsledning. Kostnader fordeles mellom kommunen og utbygger i samsvar med oppstilling i vedlegg 1.

Beløpet fastsettes endelig ved kontraktsinngåelse med entreprenør. Beløpet faktureres uten mva.

Trinn 2 (parsell M, jf. vedlegg 1) bygges ut på et senere tidspunkt. Kostnader bæres av kommunen i helhet.

Partene skal gjensidig godkjenne igangsetting av trinn 1, med hensyn til gjennomføring og kostnadsnivå. Partene kan ikke motsette seg godkjenning uten at det foreligger saklig grunn.

4.3 Kommunale gebyrer

I henhold til lokal forskrift for vann og avløpsgebyrer inntreer gebyrplikten ved godkjent byggetillatelse for nye bygg, forutsatt at eiendommen er tilknyttet kommunens ledning, eller når eksisterende bygg er tilkoblet kommunens ledning.

Kommunen vil fakturere tilknytningsgebyr til eier av den aktuelle eiendommen på tidspunktet for fakturering. Tilknytningsgebyr og årsgebyr faktureres i henhold til det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ.

4.4 Justeringsrett

Kostnader med utbygging av ledningsnett for nye tomter bæres av utbygger, jfr. pkt.2. Når dette anlegget er ferdigstilt skal det inngås en justeringsrettsavtale jf. Merverdiavgiftsloven kap 9 av partene i denne avtale, der Etnedal kommune overtar justeringsretten for inngående merverdiavgift på utbyggerne sin anskaffelseskost på de ledningene som kommunen har driftsansvar. Kommunen betaler til utbyggerne 85% av ikke fradragsført inngående merverdiavgift i samsvar med revisorattestert prosjektrengskap senest 15 dager etter signert justeringsrettsavtale.

Avtalen om justeringsrett skal senest inngås på tidspunkt for når anlegget eller del av anlegget blir tatt i bruk, for å sikre at man ikke taper deler av justeringsbeløpet. Kommunen plikter å medvirke til overtakelse så snart anlegget er klart.

Utbygger er ansvarlig overfor skatteetaten og kommunen for at avtalen om justeringsrett kun har med merverdiavgift på kostnader som hører til utbygging av vann og avløp. For å sikre dette skal utbyggerne føre fortløpende prosjektrengskap på sin del av ledningsnett, der alle felleskostnader som for eksempel graving, transport av overskuddsmasse m.v. er fordelt forholdsmessig på vann, avløp, veg, strøm, fiber, stikkledninger, beplantning og fellesareal m.v. Kommunen presiserer at for eksempel kostnader med sprenging og graving av felles veg- og grøftetrase for hovedledninger VA skal fordeles på både veg og VA ut fra reell fordeling. Det skal gå klart frem hva som er ledningsdeler og hva som er gravearbeid.

5. Avsluttende bestemmelser

5.1 Transport av avtalen

Overdragelse/transport av avtalen krever samtykke fra begge parter. Partene kan ikke motsette seg transport av avtalen uten at det foreligger saklig grunn.

5.2 Tvist

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene i forbindelse med forståelsen av denne avtalen, eller at klagebehandling medfører endring i reguleringsplanen*, skal dette så langt det er mulig søkes løst ved minnelige forhandlinger. I motsatt fall bringes tvisten inn for ordinær domstol.

* Tilføyd etter avtale 05.07.21

5.3 Underskrifter

Dette dokumentet med vedlegg er utarbeidet i to (2) originale eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted / Dato

Sted / Dato

Utbygger

Etnedal Kommune

Vedlegg

- Vedlegg 1 til utbyggingsavtale Ølsjølia - Ølsjølia Utvikling AS

Utbygger Etnedal kommune

	Total anslått kostnad	Ca antall meter	Kostnad per tomt	Antall tomter totalt	Nye tomter	Ubebygde tomter	Bebygde tomter
Parsell T	1 072 500	275	76 607	14	3	2	9
					A-56, A64, A14, A16	33/249, 33/250	33/253, 33/254, 33/248, 33/190, 33/247, 33/166, 33/252, 33/251, 33/171,

Utført

Overdras vederlagsfritt til kommunen, jf. utbyggingsavtalens pkt. 2.3.

Trinn 1, utføres i forbindelse med overføringsledning:

Parsell C	1 064 700	273	354 900	3	0	0	3
							33/168, 63/243, 33/179
Parsell G	401 700	103	80 340	5	2	0	3
					A25, A37		33/194, 33/132, 33/177
Parsell F	370 500	95	123 500	3	0	1	2
						33/246	33/182, 33/184
Parsell E	553 800	142	92 300	6	1	0	5
					A71		34/100, 34/101, 34/104, 34/107, 33/99
	2 390 700		140 629	17	3	1	13

Trinn 1 er gjenstand for kostnadsdeling, jf. utbyggingsavtalens pkt. 2.3 og 4.2:

Kommunens andel	1 828 182
Lunde sin andel	562 518
	2 390 700

Trinn 2, utføres på litt lengre sikt:

Parsell M	585 000	150	58 500	10	6	0	4
					A33, A67, A68, A70, A73, A36		33/175, 33/178, 33/187, 33/239

Etnedal kommune står ansvarlig for bygging av trinn 2, jf. utbyggingsavtalens pkt. 4.2.

Utbygger står ansvarlig for utbygging av parsell K og L, i tillegg til øvrig ledningsnett til ubebygde tomter innenfor planområdet, jf. utbyggingsavtalens pkt. 2.2

