

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Hareid kommune

og

Hadarhus AS

(org.nr. 892 624 992)

om

Veg og tekniske anlegg for byggjesteg 1 i detaljreguleringsplan for Brekkane – Hareid kommune

PlanID: 1517-2018002

1. Føremål med avtalen

Avtalen er heimla i plan- og bygningsloven kapittel 17, samt føresegner til kommunen sin arealdel, og omfattar utbygging av vegar og VA-anlegg på Brekkane i Hareid. Utbyggingsavtalen gjeld byggjesteg 1 som synt i vedlegg d. i denne avtalen.

Føremålet med avtalen er at Hareid kommune skal overta infrastruktur utan vederlag i tråd med avtalen under føresetnad av at vilkåra i denne er oppfylte.

Hadarhus AS (heretter kalla utbyggar) planlegg og bygg ut feltet i tråd med reguleringsplan og utbyggingsavtale med vedlegg:

- a. Reguleringsplan med føresegner for Brekkane – Hareid kommune
- b. Kommunalteknisk VA – norm for Hareid kommune av 12.11.2018
- c. Standard abonnementsvilkår
- d. Plan over byggesteg,
- e. NS 8407
- f. Mal erklæring om overføring av justeringsrett

Partane har utpeika kvar sin person som skal vere ansvarleg overfor den andre parten. Eventuell endring av kontaktperson skal skriftleg meldast til den andre parten.

Kontaktperson Hareid kommune: Einingsleiar kommunalteknikk, for tida kommunalsjef for samfunnsutvikling.

Kontaktperson utbyggar: Dagleg leiar av Hadarhus AS

2. Kostnadar

Utbyggar skal ta alle kostnadar med opparbeiding av fellesanlegg for veg, vatn og avløp i feltet i samsvar med kommunalteknisk VA-norm av 12.11.2018, vegnormalar SVV, og med planar utarbeidd av Per Mulvik AS.

Fylgjande anlegg skal ferdigstillast og overtakast av Hareid kommune:

- Offentlege vegar byggetrinn 1. o_SVK1, o_SVK3, o_SKV5, o_SKV6, o_SVK7 og o_SKV8.

- Hovudvassforsyning inkludert brannvassforsyning, spillvasssystem og overvasssystem med kummar og sluk etter kommunalteknisk VA-norm og i samsvar med godkjende tekniske planar vedlagt avtalen.
- Vegbelysning langs alle offentlege vegar, byggetrinn 1. o_SVK1, o_SVK3, o_SKV5, o_SKV6, o_SVK7 og o_SKV8.

På noverande tidspunkt er det ikkje planlagt å etablere nedgrave avfallsløysing. Dersom denne vert utbygd på eit seinare tidspunkt, vil den ikkje verte overteke av Hareid kommune.

Det er avsett areal til nedgraven avfallsløysing (REN). Denne vil ikkje verte overteke av Hareid kommune.

For delane av tiltaka som ligg på kommunal grunn, har utbyggjar rett til å opparbeide vegar og teknisk anlegg på områda i samsvar med tekniske planar. Desse områda skal framleis vere kommunale i tråd med denne avtalen og reguleringsplanen sine føresegner for kommunale vegar.

3. Koordinering med kabeletatar

Utbyggjaren er ansvarleg for å varsle alle aktuelle kabeletatar som er omfatta av dei tekniske planane for feltet for planlegging av nye kabel- og lysanlegg og legge til rette for at utbygging kan skje samtidig. Utbyggjar kan velje å varsle andre kabeletatar slik at desse kan samordne ei eventuell utbygging i feltet med sine planar. Desse andre kabeletatane er sjølve ansvarlege for å dekke meirkostnadane ved ei eventuell samordna utbygging med resten av feltet. Før utbyggjar tek kontakt med andre, skal dette avklarast med Hareid kommune slik at framdrifta og avtalen vert fylgt.

4. Kontroll av utført arbeid

Utført arbeid skal kontrollerast og godkjennast av Hareid kommune seinast to veker før overtaking kan finne stad.

I samband med utbygginga, skal utbyggjar varsle leiar for kommunalteknikk i Hareid kommune for kontroll av utføring m.m. ved fylgjande tidspunkt:

- ved ferdig lagde vass- og avløpsleidningar, før overfylling
- ved ferdig utgraven vegbotn
- ved ferdig avretta underlag/berelag før legging av fast dekke

5. Dokumentasjon av leidningsanlegg i grunnen

Utbyggjaren dokumenterer leidningssystemet ved fotodokumentasjon og ved trykkprøving og desinfisering av vassleidningar. Dette skal overleverast kommunen som del av FDV – dokumentasjon seinast to veker før overtaking. FDV-dokumentasjonen skal tilfredsstillere krava sett i plan- og bygningslova med forskrifter (SAK § 8-2), samt kommunalteknisk VA-norm for Hareid kommune.

Utbyggjar dekkjer kostnadar og gjennomfører oppføring av eventuell naudsynt støyskjerm mot fylkesvegen i samsvar med reguleringsplanen. Utbyggjar går inn eigen avtale om overtaking, drift og vedlikehald av støyskjermene med Statens vegvesen.

Data (x-, y- og z-koordinat) av alle leidningsanlegg i grunnen skal målast inn av kommunen før kommunal overtaking av feltet. Utbygger skal varsle kommunen minst 5 dagar før om passende tidspunkt for innmåling og inspeksjon medan grøftene er opne. Innan 5 år etter utbyggjar melder vegen ferdig, skal den takast over av Hareid kommune.

6. Framdrift i utbygginga og tilkomst til feltet

Utbygger byggjer ut feltet i to byggjesteg. Denne avtalen gjeld byggjesteg 1. I byggjeprosessen vil ein nytte seg av eksisterande avkøyrsløse Brekkane/Hareidsvegen. Dette for å unngå at anleggstrafikk går forbi Hareid skule. Når byggjesteg 1 er ferdig vil busetnaden ha tilkomst frå Drammensvegen og vidare inn på o_SKV1 til feltet. Det er føresett at o_SKV1 vil ha vikeplikt i krysset til Drammensvegen til byggjesteg 2 er slutført, og samleveg o_SKV1 er bygd i sin heilskap.

Kommunal overtaking

Kommunal overtaking skjer etter eiga forretning. Eigeomsretten vert overført til kommunen ved overtaking. Oppmålings- og tinglysingskostnader knytt til overtakinga skal dekkast av utbygger.

Melding om kommunal overtaking av tekniske anlegg som lista opp i pkt. 2 og som er ferdigstilt i standard etter kommunalteknisk VA-norm og Statens vegvesen sine vegnormalar vert fremma av utbygger når anlegg er ferdig utbygd. Dette kan skje i to byggjesteg, sjå plan over byggjesteg i vedlegg d. Denne avtalen gjeld for byggjesteg 1.

Før overtaking skal utbygger levere dokumentasjon på korleis anlegget er bygd ut, samt skildring av korleis anlegga tilfredsstillar krava.

Før krava til kommunal overtaking er oppfylt frå utbygger si side, har utbygger sjølv ansvaret for drift, vedlikehald og ev. utbetringar av dei aktuelle anlegga. Innan 5 år etter utbyggjar melder anlegget ferdig, skal den takast over av Hareid kommune.

Vass – og avløpsanlegg

To veker før overtaking må FDV-dokumentasjon leverast kommunen. Kommunen skal kalle inn til synfaring når kommunen har godkjent FDV-dokumentasjonen. Overtakingsforretning skal skje innan to månadar frå førespurnad frå utbygger er kome inn. Om det føreligg manglar knytt til FDV-dokumentasjonen, vert fristen forlenga tilsvarande den tid det tek for utbygger å levere denne. Om det vert gjennomført delvis overtaking, startar garantien på tre år å gjelde frå den delen som vert overteken.

Veg

Vegar som skal overtakast av kommunen, skal ved overtaking vere ferdig opparbeidde med asfaltdekke, veglys, overdekte skjeringar og fyllingar i samsvar med Statens vegvesen sine vegnormalar og Statens vegvesen handbok 124 om vegbelysning og godkjende tekniske planar for området. Det er utbygger sitt ansvar å få bruksløyve og ferdigattest for desse anlegga. Dokumentasjonen skal ligge ved FDV-dokumentasjonen i samband med kommunal overtaking. Hareid kommune skal berre overta vegar som kommunen får heimel til.

For vegar som skal overtakast av kommunen, er utbygger ansvarleg for utbetring av skader frå utbygger sin anleggstrafikk og eventuelle setningsskadar som skuldast feil i fundamenteringa i 3 år rekna frå den dato feltet vert teke i bruk. Dette gjeld også for erosjon med tilslamming av

grøfter og kummar. Vegane vert rekna for å vere teke i alminneleg bruk frå det fyrste mellombelse bruksløyvet ligg føre og garantien vil gjelde frå denne dato. Før garantien startar å laupe skal likevel eitt av to kriterium vere oppfylte:

Delvis overtaking:

- Vegane i det aktuelle byggesteget som skal overtakast av kommunen skal vere ferdig asfalterte med slitelag (toppdekke) eller
- Vegane i det aktuelle byggesteget som skal overtakast skal vere opparbeidde med AP-dekke (anleggsasfalt), og utbyggar skal stille garanti i bank eller forsikringsselskap tilsvarande kostnad for ferdigstilling av asfaltering med toppdekke

Det er Hareid kommune som avgjer kva for eitt av kriteria ovanfor ein ynsker.

Om vegen vert ferdigstilt før mellombels bruksløyve vert gitt, kan utbyggar be om ei delvis overtaking av vegen. I samband med ein slik førespurnad må FDV-dokumentasjon leverast. Kommunen skal kalle inn til synfaring for delvis overtaking når kommunen har godkjent FDV-dokumentasjonen. Synfaring skal skje innan to månadar frå førespurnad frå utbyggar er kome inn. Om det føreligg manglar knytt til FDV-dokumentasjonen, vert fristen forlenga tilsvarande den tid det tek for utbyggar å levere denne. Om det vert gjennomført slik delvis overtaking, startar garantien på tre år å gjelde frå den mellombelse godkjenninga er gitt for den delen av vegen som vert overteken.

Før garantien startar å gjelde skal likevel eitt av to kriterium vere oppfylte:

- Vegane i det aktuelle byggesteget som skal overtakast av kommunen skal vere ferdig asfalterte med slitelag (toppdekke) eller
- Vegane i det aktuelle byggesteget som skal overtakast skal vere opparbeidde med AP-dekke (anleggsasfalt), og utbyggar skal stille garanti i bank eller forsikringsselskap tilsvarande kostnad for ferdigstilling av asfaltering med toppdekke

7. Drift og vedlikehald

Vedlikehald av private fellesleidningar og stikkleidningar for vatn og avløp, private/felles vegar og trafikkareal, grønt- utomhusareal, er utbyggar/tomteeigarar sitt ansvar. Dei private eig leidningane til tilkoplingspunkt i hovudleidning/kum, jf. standard abonnementsvilkår. Innan 5 år etter utbyggjar melder vegen ferdig, skal den takast over av Hareid kommune.

8. Økonomiske forhold

Alle kostnadar med prosjektering og gjennomføring av utbygging innanfor planområdet er utbyggar sitt ansvar. Unntaket er for samleveg o_SKV1, som Hareid kommune skal koste frå grensa mellom Gbnr. 41/1 og 41/2 til dit o_SKV1 møter Reiten.

Alle kostnadar for gjennomføring av dei delprosjekt som vert omfatta av avtalen, er utbyggar sitt ansvar.

9. Meirverdiavgift

Det fylgjer av merverdiavgiftsloven § 9-3, og tilhøyrande føresegner i MVA-forskriften at ein eigar av byggetiltak/kapitalvarer kan overføre sine justeringsrettar saman med byggetiltaket/kapitalvara. I Høgsteretts dom HR-2017-2065-A (Avinor) premiss nr. 46 er det lagt til grunn at også infrastruktur som er opparbeidd etter offentlig påbod skal reknast som «kapitalvare» og vidare at det kan avtalast at justeringsrett skal føres over til det offentlege.

I samband med kommunen si overtaking etter pkt. 7 skal utbygger utarbeide såkalla justeringsoppstillingar som oppfyller krava i meirverdiavgiftsforskriften §§ 9-3-4 og 9-3-5 og følgjer den mal som går fram av vedlegg j. Justeringsoppstillingane skal signerast av utbygger og skal vere bekrefta av utbygger sin revisor. Utbygger er ansvarleg for alle kostnader knytt til å få fram justeringsoppstillingane.

Kommunen skal i kompensasjonsoppgåva for 6. termin for det år overtaking finn stad og i dei neste ni påfølgjande år («**Justeringsperioden**») krevje justeringsrett med 1/10 av den inngåande meirverdiavgift som overdragar har betalt ved opparbeidinga av dei enkelte infrastrukturtiltak og som er spesifisert i oppstillingane nemnt over. ("**Justeringsbeløpet**").

Kommunen skal ta med det årlege justeringsbeløpet i sine skattemeldingar for meirverdiavgift og/eller meirverdiavgiftskompensasjon.

Kommunen skal føre tilbake til utbygger ein del av justeringsbeløpet for det enkelte år. Ved berekning av utbyggjar sin del skal det gjerast eit frådrag for kommunens forvaltning av justeringsretten som skal utgjere 25 % av justeringsbeløpet, likevel minst kr 100 000. Utbyggjar skal kvart år i justeringsperioden fremje et krav om få tilbake den nemnde del av justeringsbeløpet, med bakgrunn i denne avtalen. Kravet sendes kommunen ved leiar for kommunalteknikk innan 31. desember i det aktuelle år. Utbyggjar sin del av justeringsbeløpet skal utbetalast til det bankkontonummer som utbyggjar opplyser om, men slik betaling kan tidlegast krevjast 14 dagar etter mottak av utbyggars krav, og i alle tilfelle ikkje tidlegare enn 14 dagar etter at justeringsbeløpet er betalt frå staten til kommunen.

Det er under alle omstende ein føresetnad for utbygger sitt krav på å få ført tilbake ein del av det årlege justeringsbeløpet at kommunen har fått betalt justeringsbeløpet frå staten. Kommunen står på eit kvart tidspunkt i justeringsperioden fritt til å la vere å krevje justeringsbeløpet dersom det er tvil knytt til kommunens rett til å krevje justeringsbeløpet frå staten. Kommunen er ikkje ansvarleg for eventuelt økonomisk tap som utbygger måtte lide som følge av slik tvil om grunnlaget for utøving av kommunen sin justeringsrett. Kommunen skal i eit slikt høve legge til rette for at tvilen kan avklarast mot at utbygger ber kostnaden ved dette.

Med mindre kravet skuldast forhold på mottakar si side, pliktar utbygger å halde kommunen skadeslaus, dersom kommunen må tilbakebetale kompensert eller frådragsført inngåande meirverdiavgift med renter og eventuell tilleggsavgift. Utbyggjar sitt ansvar er avgrensa til dei samla delar av justeringsbeløpet som er overført til utbygger, i dette ligg renter og eventuell tilleggsavgift knytt til overført del av justeringsbeløpet.

10. Tilknytingsavgifter

Tilknytingsavgifter for vatn og avløp vert fakturert utbygger eller ev. tiltakshavar på enkelttomter for aktuell bustad når byggeløyve vert gitt.

11. Oppmåling

Kostnader til kart- og delingsforretning skal bereknast ut frå gjeldande gebyrregulativ og skal dekkast av utbygger.

12. Overdraging av rettar og plikter i avtalen

Dersom det kjem ein ny utbygger for eitt eller begge byggestega, skal dette firmaet tiltre denne avtalen berre etter godkjenning av kommunen.

13. Ferdigstilling av anlegget

Før det kan verte gitt bruksløyve for innflytting i nye bustadar i feltet, skal veg og teknisk anlegg for det aktuelle byggesteg vere ferdigstilt. Dersom asfaltverka er stengde, kan utbygger i bruksløyve få ein tilleggsfrist for ferdigstilling på ein månad etter at asfaltverka opnar. Tekniske anlegg og vegar skal vere ferdigstilt og klar til overtaking i kvart enkelt byggesteg før det kan verte gitt ferdigattest på bustadane i det aktuelle byggesteget.

14. Bankgaranti og skatteattest

Utbygger skal stille bankgaranti frå Byggmesterforsikring AS to veker før overtaking (org.nr. 985 707 383) tilsvarande 10 % av opparbeidingskostnadane for veg, vassforsyning-, avløps-, overvass- og gatelysanlegg for kvart oppstarta byggesteg i feltet. Bankgarantien skal utformast i samsvar med NS 8407.

Før avtalen vert signert, skal utbygger legge fram skatteattest.

15. Reklamasjon

Partane er samde om å bruke «Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalunderentrepriser», NS 8407. I desse føresegnene er kommunen å rekne som «Byggherre».

16. Konkurs

Dersom utbygger vert insolvent eller konkurs, har Hareid kommune rett til å oppheve utbyggingsavtalen.

17. Verknad

Denne avtalen trer i kraft når den vedteken av formannskapet og kommunestyret og er signert av ordførar og utbygger.

18. Tvisteløysing

Ved tolking av denne avtalen skal dei alminnelege reglane for totalentreprise etter NS 8407 leggest til grunn.

Ved tvist mellom partane om tolking eller gjennomføring av denne avtalen, skal partane forsøke å løyse tvisten gjennom forhandlingar. Fører ikkje forhandlingane fram, vert tvisten overført til domstolane med mindre partane er samde om å la tvisten løysast ved voldgift, jf. lov om voldgift av 15.mai 2004 nr. 25.

Denne avtalen er godkjent av kommunestyret i Hareid i sak nr.

Hareid den.....

Hareid den.....

.....

.....

For Hareid kommune

For utbyggjar