

UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM

SB2 Eiendom A/S

OG

ALTA KOMMUNE

MHT

Aspemyrabrinken boligområde

Planid:20130004



Alta, den 6. mars 2017

INNHALDSOVERSIKT

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN	4
1.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL	4
1.2 FORMÅL OG INNHOLD	4
2. PARTER	4
3. GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE	4
3.1 OMRÅDER SOM OMFATTES AV AVTALEN	4
3.2 UTVIKLINGEN AV OMRÅDET - FORUTSETNINGER	4
3.3 DEFINISJONER, FORKORTELSER	4
3.4 OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN	4
3.5 OPPFØLGING AV AVTALEN	5
4. BEBYGGELSE – VOLUM - FREMDRIFT	5
4.1 UTBYGGINGSTAKT/-VOLUM OG FRAMDRIFT	5
4.1.1 VOLUM OG FRAMDRIFT IHHT REKKEFØLGEBESTEMMELSENE	5
4.1.2 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE FOR ASPEMYRABRINKEN	5
4.2 TOMTEGRUNN – DISPONERING – ØKONOMISKE BETINGELSER	6
4.2.1 UTBYGGINGSKOSTNADER FOR OMRÅDET	6
4.2.2 OVERFØRING AV AREAL MELLOM ULIKE HJEMMELSHAVERE	6
4.2.3 SALG AV KOMMUNALT AREAL	7
5. ANSVARFORDELING – FELLES-, SPESIALOMRÅDER OG TEKNISKE ANLEGG	7
5.1 ALLMENT	7
5.2 ANSVAR FOR OPPARBEIDING/GJENNOMFØRING/DRIFT/VEDLIKEHOLD AV TEKNISKE ANLEGG OG FELLESOMRÅDER	8
5.3 ORGANISERING AV FELLESAREAL/FUNKSJONER	8
5.4 OVERDRAGELSE AV ANLEGG/TOMTEAREAL	8
5.5 MERVERDIAVGIFT	8
5.6 GARANTI I REKLAMASJONSTID	8
5.6.1 GARANTIBEREGNING VED TRINNVIS UTBYGGING	8
5.7 TILGANG TIL GRUNN FOR VEIER, VANN- AVLØPSLEDNINGER OG ØVRIGE TEKNISKE ANLEGG	9
5.7.1 SAMORDNING AV UTBYGGING AV VEI, VANN, AVLØP OG FORSYNING TIL OMRÅDET.	9
5.7.2 FIBERANLEGG TIL ANLEGGET.	9
5.8 OVERSKUDDSMASSE	9
5.9 RIGGPLAN OG TRANSPORTPLAN	9
6. VEIANLEGG	9
6.1.1 STANDARD	9
6.1.2 VEINORM	9
6.1.3 VEILYSNORM	10
6.2 OMFANG	10
6.2.1 SAMLEVEI – SA1 OG FORTAU O_F1 OG GANGFELT	10
6.2.2 ADKOMSTVEI – O_A1 OG FORTAU LANGS VEIEN	10
6.3 GODKJENNING OG OVERTAKELSE	10
7. VANN, AVLØP OG OVERVANN	10

7.1	VA–ANLEGG SOM KOMMUNEN SKAL OVERTA	10
7.1.1	OVERTAKELSE AV VANN- OG AVLØPSNETTET	11
7.1.2	GODKJENNING AV PLANER	11
7.2	ANSVAR FOR PLANLEGGING OG GJENNOMFØRING	11
7.2.1	TINGLYSING AV FRAMTIDIG GRAVERETTIGHETER PÅ EIENDOMMENE	11
7.3	STANDARD	11
7.4	GODKJENNING OG OVERTAKELSE	11
7.5	VANN- OG AVLØPSGEBYR	12
8.	SMÅBARN, NÆR- OG GRENDELEKEPLASSER	12
8.1	SMÅBARN- OG NÆRLEKEPLASSER– SLP1	12
8.1.1	ORGANISERING AV SMÅBARN- LEKEPLASS	12
8.1.2	FRIKJØP AV NÆR- OG GRENDELEKEPLASSER	13
9.	BOLIGSOSIALE TILTAK	13
10.	FINANSIERING - FORDELING	13
10.1.1	REFUSIONSKRAV/FORSINKELSESRENTE	14
11.	RAMMETILLATELSE	14
12.	OFFENTLIG ETTERSYN	14
13.	TINGLYSING	14
14.	AVTALENS VARIGHET OG TVISTER	14
15.	VEDLEGG – OPPLYSNINGER FRA BRØNNØYSUNDREGISTERET MHT SB2 – EIENDOM	
A/S	15	
16.	VEDLEGG – KART OVER ULIKE ANLEGG	16
16.1	PLANKART – PLANID: 20130004	16
16.2	EIENDOMSKART – OVERFØRING AREAL MELLOM FORMELLE HJEMMESHAVERE OG UTBYGGER	17
16.3	KART – FRAMTIDIG VANN OG AVLØPSNETT	18

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

1.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel (2011 – 2030) vedtatt 22.06.11 setter rammer og retningslinjer for planlegging og utbygging i Alta kommune.

1.2 Formål og innhold

Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi foregår ihht. kommunens generelle siktemål i utbyggingspolitikken, og sikre en helhetlig utvikling av boligområdet med tilhørende infrastruktur.

Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg best tjent med at utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i den videre planlegging og utbygging.

2. PARTER

Avtalen inngås mellom org.nr. 944588132 Alta kommune, Postboks 1403, 9506 Alta heretter benevnt som "kommunen" og org.nr. 991 041 664 SB2 Eiendom A/S, Maurveien 13, 9514 Alta, heretter benevnt som "utbygger".

3. GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE

3.1 Områder som omfattes av avtalen

Utbyggingsavtalen skal være med å danne grunnlag for utbygging og utvikling av planid. 20130004 - Aspemyrabrinken boligfelt med tilhørende fellesområder, spesialområde, veianlegg, jfr. gjeldende kommuneplanens arealdel, og kommunestyrets vedtak av 21.11.2016 og delegert vedtak av 25.1.2017.

Avtalen skal videre danne grunnlag for gjennomføring av nødvendige tekniske anlegg som er nødvendige for utbyggingen.

3.2 Utviklingen av området - forutsetninger

Ved motstridende bestemmelser mellom kommuneplanens arealdel, detaljplan og utbyggingsavtalen gjelder forutsetningene for denne avtalen i følgende rekkefølge:

1. Kommuneplanens arealdel m/bestemmelser
2. Kommunestyrets vedtak 21.11.16, sak 109/16
3. Planutvalgets vedtak av 25.1.17
4. Utbyggingsavtalen

3.3 Definisjoner, forkortelser

For denne avtalen gjelder begreper og definisjoner i plan- og bygningsloven (lov av 27. juni 2008 nr 71) med tilhørende forskrifter.

3.4 Overdragelse av rettigheter og plikter etter utbyggingsavtalen

Utbygger kan, etter avtale med kommunen, overdra sine rettigheter og plikter i henhold til utbyggingsavtalen under forutsetning av at de som overtar, aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for gjenstående utvikling av området.



SB2 Eiendom A/S



Alta kommune

3.5 Oppfølging av avtalen

Partene har hver for seg ansvar for å følge opp avtalen, og skal lojalt følge opp intensjonene i denne avtale og varsle den andre part om alle forhold en forstår eller bør forstå vil være av betydning for gjennomføring av avtalen.

Kommunen kan ikke holdes ansvarlig for tap som tredjepart lider som følge av mislighold fra utbygger ved gjennomføringen av avtalen. Dersom kommunen blir pålagt ansvar for skade eller ulempe som følge av den virksomhet som utbygger utøver, skal kommunen varsle utbygger. Utbygger plikter å refundere kommunen det den eventuelt måtte ha betalt i erstatning.

4. BEBYGGELSE – VOLUM - FREMDRIFT

4.1 Utbyggingstakt/-volum og framdrift

4.1.1 Volum og framdrift ihht rekkefølgebestemmelsene

I henhold til planen legges det til rette for oppføring av boenheter fordelt på:

Område	Bygningstype	Ant	Framdrift
B1	Eneboliger med sokkel	7	Våren/ sommeren 2017
B2	Rekkehus/kjederhus	6	
B3	Rekkehus/kjederhus	6	
Totalt		19	

Rekkefølgebestemmelsene framgår av bestemmelser og retningslinjer vedtatt av kommunestyret i møte den 21.11.2016. Ovennevnte oppsett har innvirkning for når ulike krav skal være innfridd i form av økonomiske kompensasjon.

4.1.2 Rekkefølgebestemmelsene for Aspemyrabrinken

Av rekkefølgebestemmelsens punkt 2.2 framgår det at infrastrukturen skal være på plass før det gis byggetillatelse for boligformål innenfor planområdet.

Aspemyrabrinken boligfelt		
Samlevei	SA1	Før det gis byggetillatelse til boligformål
Adkomstvei	A1	
Fortau	o_F1-o_F2	
Snarvei	SV1-2	
Snødeponi	SD1-SD2	
Felles infrastruktur	VA anlegg	Før første midlertidig brukstillit på bolig
Småbarnslekeplass	SLP1	

Ovennevnte oppsett bygger på reguleringsbestemmelsene. I tillegg må øvrige forhold ihht reguleringsbestemmelsene følges opp av utbygger.

SB2 Eiendom A/S

Alta kommune

4.2 Tomtegrunn – disponering – økonomiske betingelser

4.2.1 Utbyggingskostnader for området

Tekst	Område	1		2		3							4		5		6		7		8		9	
		Totale anleggs-kostnader i kroner ekskl mva		Opparb av bygg/lo mlar ekskl.		Herav fordelt på anlegg som kommunen skal overta vederlagsfritt																		
		Kolonner 2 + 9				C	D	E	F	G	H	Totalt i 1000 kr C til H												
B1-B3 inkl veier ol		A	B	Vann-anlegg i 1000 kr	Avlops-anlegg i 1000 kr	Vel-anlegg i 1000 kr	Asfalt anlegg i 1000 kr	Gront anlegg i 1000 kr	Kabel anlegg i 1000 kr															
1. Planleggingskostnader	Trinn 1	1 166	166	260	160	220		250	110	1 000														
Totalt 1. Planleggingskostnader		1 166	166	260	160	220		250	110	1 000														
2. Grunnundersøkelser	Trinn 1	830	170	105	155	210		110	80	660														
Totalt 2. Grunnundersøkelser		830	170	105	155	210		110	80	660														
3- Opparb vei gang- og sykkelvei	Trinn 1	2 730	-			2 730				2 730														
3-Asfaltering vei, gang/sykkelvei	Trinn 1	734	20				714			714														
3- Opparb vann	Trinn 1	821	-	821						821														
3- Opparb avlop, overvannsledning	Trinn 1	1 303	20		1 283					1 283														
Totalt 3- Opparb vei, vann, avlop		5 588	40	821	1 283	2 730	714			5 548														
4- Vegbelysning	Trinn 1	262	-						262	262														
Totalt 4- Vegbelysning		262	-						262	262														
Totalt		7 846	376	1 086	1 598	3 160	714	360	452	7 470														

Erverv/planlegging og opparbeidelse av ovennevnte anlegg dekkes av utbygger.

Kostnadene bygger på anbudskontrakt i kolonne c til h vil danne grunnlag for beregning av hva som skal være med i beregningen av mva, jfr punkt 5.5. og 5.6.

4.2.2 Overføring av areal mellom ulike hjemmelshavere

Gnr	Bnr	Hjemmelshaver pr dato	Opsjon	Type areal	Bokstav	Bolig felt	Overføring av areal til							
							Fefo	Fefo	Sameiet	Kommunen				
							Gnr.38 bnr.?	Gnr.38 bnr.1	Gnr.38 bnr.791	Gnr.38 bnr.??	Gnr.38 bnr.491			
38	1	Finnmarkseiendommen	SB2-Eiendom A/S	Bolig mm.	A	11 500	-11 500							
38	791	Johansens Eiendom AS	SB2-Eiendom A/S	Snarvei	B	-70							70	
38	1	Finnmarkseiendommen	SB2-Eiendom A/S	Bolig	C	53		-53						
38	491	Alta kommune	Alta kommune	Bolig	D	201							-201	
38	491	Alta kommune	Alta kommune	Bolig	E	277							-277	
38	?	Fefo	SB2-Eiendom A/S	Veiareal	F	-2 015							2 015	
38	?	Fefo	SB2-Eiendom A/S	Bolig	G	-366					366			
Netto mellom utbygger							9 580	-11 500	-53	366	1 607			

Se kartet under punktene 16.1 og 16.2.

Ovennevnte oppsett bygger på de arealene som må overføres mellom ulike hjemmelshavere, jfr kartet under punkt 16.2.

A – Boligareal -feltet– ca 11500 m²

Arealet som er på gnr.38 bnr.1 fradeles til utbygger på gnr.38 bnr.?.(nytt bnr)

B – Gangveiareal – ca 70 m²

Arealet som er på gnr.38 bnr.791 fradeles til utbygger på gnr.38 bnr.(nytt bnr) Arealet sammenføres med kommunens areal 38 bnr.491. Arealet overføres kommunen 1 uke før overtakelsesforretning gjennomføres.

C – Boligareal – ca 53 m²


SB2 Eiendom A/S


Alta kommune

Arealet på er på gnr.38 bnr.1 fradeles til et eget bruksnummer og sammenføres med gnr.38 bnr. ?. Arealet sammenføres med kommunens areal 38 bnr.? (boligareal)

D – Boligareal – ca 201 m²

Arealet på er på gnr.38 bnr.491 fradeles til et eget bruksnummer og sammenføres med gnr.38 bnr. ?. Alta kommune fradeler arealet. Overføringen av arealet til utbygger gjennomføres ikke før igangsettelse av utbyggingen av infrastrukturen. Kostnadene med fradeling/tinglysing dekkes av utbygger.

E – Boligareal – ca 277 m²

Arealet på er på gnr.38 bnr.491 fradeles til et eget bruksnummer og sammenføres med gnr.38 bnr. ?. Alta kommune fradeler arealet. Overføringen av arealet til utbygger gjennomføres ikke før igangsettelse av utbyggingen av infrastrukturen. Kostnadene med fradeling/tinglysing dekkes av utbygger.

F – Vei/gangvei – ca 2015 m²

Arealet på er på gnr.38 bnr.? fradeles til et eget bruksnummer og sammenføres med gnr.38 bnr.491. Arealet overføres kommunen 1 uke før overtakelsesforretning gjennomføres.

G – Lekeareal – ca 366 m²

Arealet på er på gnr.38 bnr.= fradeles til et eget bruksnummer og overføres til nytt gnr.38 bnr.?. Arealet skal overføres sameielaget, jfr punkt 5.3 og 8.1.1.

4.2.3 Salg av kommunalt areal

Gnr	Gnr	Hjemmels- haver pr dato	Type areal	Område	Salg til SB2 Eiendom A/S		
					Gnr. 38 bnr.491	Pris pr m ²	Total sum
38	491	Alta kommune	Bolig	D	201	198	39 838
38	491	Alta kommune	Bolig	E	277	198	54 901
Totalt					478		94 740

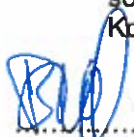
Av kartet under punkt 16.2 framgår hvilke areal det gjelder.

AK står for fradeling av arealet og overføring av dette til utbygger ved igangsettelses tillatelse mht VVA anleggene. Utbygger står for kostnadene med fradeling av arealene. Oppgjøret og prisen mht disse arealene må skje før utbygging av området kan iverksettes. Prisen vil bli tilpasset tidspunktet for overføringen av arealet. Ved eventuell overføring av utbyggingsavtalen til andre forbeholder kommunen seg retten til justering av prisen som måtte være på det tidspunktet hjemmelsoverføringene faktisk blir gjennomført .

5. ANSVARFORDELING – FELLES-, SPESIALOMRÅDER OG TEKNISKE ANLEGG

5.1 Allment

Utbygger forestår alt arbeid i tilknytning til planlegging, prosjektering og utbygging av feltet med tilhørende kommunaltekniske anlegg som vei, vann-, og avløpsanlegg mm. Alle tekniske anlegg for vei og parkering inkludert gatelys, kabelanlegg og overvann som berøres av utbyggingen, skal opparbeides, reetableres, omlegges eller sikres. Kostnadene dekkes av utbygger.


.....
SB2 Eiendom A/S


.....
Alta kommune

5.2 Ansvar for opparbeiding/gjennomføring/drift/vedlikehold av tekniske anlegg og fellesområder

Utbygger er ansvarlig for bygging og bekostning av alle tekniske anlegg (m.a. veier, gateløys, vann- og avløpsanlegg og kabelanlegg) og fellesområder som er fastsatt i, eller som er nødvendige for å opparbeide feltet, samt sikre eller reetablere eksisterende anlegg, i samsvar med godkjent reguleringsplan som er innlevert med søknad om tillatelse til tiltak.

Opparbeidelsen av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven.

5.3 Organisering av fellesareal/funksjoner

Utbygger er ansvarlig for å finne en løsning for framtidig organisering av drift og vedlikehold av lekeplassen (SLP1).

Organiseringen kan være pliktig medlemskap i et sameie/vel-/huseierforening eller et borettslag for framtidige hjemmelshavere i feltet. I dette ligger det også en plikt til å dekke utgiftene. Plikten tinglyses i så fall på alle gårds- og bruksnummer eller eierseksjoner eller borettsleiligheter som blir bebygd.

I den grad dette ikke opprettes vil ansvaret for drift og vedlikeholdsansvaret for framtiden tilligge utbygger.

5.4 Overdragelse av anlegg/tomteareal

Kommunen overtar arealene som framkommer av punkt 0 og kartet under punkt 16.2.

Anlegg som skal overtas av kommunen, overdras vederlagsfritt til kommunen uten heftelser etter at disse er opparbeidet av utbygger og godkjent av kommunen ved overtakelsesforretning.

5.5 Merverdiavgift

Alta kommunestyre har i møte den 17.11.2014, sak 93/14 vedtatt nye retningslinjer for utbyggingsavtaler i tilknytning til merverdiavgift. Her framgår det at kommunen kan inngå avtale om overføring av justeringsplikt/justeringsrett for merverdiavgift.

5.6 Garanti i reklamasjonstid

Utbygger må stille bankgaranti for anleggsdeler AK skal overta. Garantien må være på plass før igangsettingstillatelsen for anlegg gis. Den skal gjelde inntil alle anlegg som omfattes av denne avtalen er overtatt av kommunen uten mangler.


Utbygger/utførende entreprenør skal som sikkerhet for at feltet blir utført i samsvar med krav, stille en bankgaranti på 10% av kontraktssummen for de anleggene som skal overtas av kommunen med basis i kostnadene under punkt 4.2.1.

Dokumentasjon sendes til Alta kommune.

5.6.1 Garantiberegning ved trinnvis utbygging

Garantisummen fastsettes etter at anbud på VVA og gateløys som inngår i utbyggingen. Utbygger er ansvarlig for å dokumentere kostnadene. Dokumentasjon skal legges fram for kommunen straks det foreligger. Mangel på godkjent dokumentasjon og garanti medfører at anleggene ikke overtas av kommunen. Garantistillelse skal tinglyses, noe som skal skje før igangsettelse av anleggsarbeidet. Tinglysingen med 1. prioritets pant på gnr. gnr.38 bnr.? med tilsammen ?? mill kroner. Utbygger dekker kostnadene med tinglysing.

Når de aktuelle anleggene er overtatt, reduseres sikkerheten til 5% for forhold som påberopes i løpet av de påfølgende 5 år.


.....
SB2 Eiendom A/S


.....
Alta kommune

Etter godkjenning og overlevering av anleggene skal garantien gjelde i reklamasjonstid på 5 år. Utbygger er i 5 år etter overlevering/godkjenning ansvarlig for skader som måtte oppstå som følge av feil ved anleggene (f.eks. setninger, lekkasjer eller skader på tredjeperson).

Blir anlegg i endret reguleringsplan avsatt til annet formål enn offentlig, faller kommunens vedlikeholdsplikt bort når området er tatt i bruk til annet formål.

5.7 Tilgang til grunn for veier, vann- avløpsledninger og øvrige tekniske anlegg

Utbygger er ansvarlig for å innhente eventuelle tillatelser som måtte være nødvendig for fremføring/utvikling av veier, vann- og avløpsledninger og øvrige tekniske anlegg.

5.7.1 Samordning av utbygging av vei, vann, avløp og forsyning til området.

Utbygger er ansvarlig for samordning av utbyggingen av ovennevnte forhold innenfor planområdet – spesielt mht vann/avløpsledninger i forhold til bygging av veier i området.

5.7.2 Fiberanlegg til anlegget.

Utbygger bør tilrettelegge at flere kabelselskap kan for framtiden tilby fibernett til framtidige brukere/leieboere.

5.8 Overskuddsmasse

Utbygger er ansvarlig for forsvarlig deponering av overskuddsmasser.

5.9 Riggplan og transportplan

Riggplanen skal vise riggplass ved bygging av anlegget. Lekearealet kan ikke benyttes som riggområde. I tillegg skal det utarbeides transportplanen for inn- og uttransport av materiell og masser langs offentlige veier til anlegget. Ved bruk av byggekraner innenfor planområdet skal Avinor Alta lufthavn varsler på forhånd og godkjenne planen.

Planen må etter at den er utarbeidet forelegges avd. for kommunalteknikk for *godkjenning*. Godkjent planer skal være en del av byggesøknaden.

6. VEIANLEGG

6.1.1 Standard

Alle tekniske anlegg for vei og parkering inkludert gatelys, kabelanlegg og overvann som berøres av utbyggingen, skal opparbeides, reetableres, omlegges eller sikres.

Prosjektering og utbygging av veianleggene skal koordineres mot andre anlegg som forutsettes å ligge i eller nær veianleggene, herunder bygg, avkjørsler, innganger, grøntanlegg, vann-, spillvanns- og overvannsledninger, kabelanlegg for el, tele og tv, fiber, veilys- og søppelanlegg.

6.1.2 Veinorm

Veianleggene skal utformes i tråd med kommunestyrets vedtak av 23.11.2016 og planutvalgets vedtak av 25.1.2017. Arbeidet utføres etter kommunale krav i vedtatt veinorm 19.09.11 sak 66/11.

I den forbindelse vises det til normen som er på kommunens hjemmeside, jfr. linken nedenfor.

<https://www.alta.kommune.no/innfoering-av-forskrift-om-kommunal-veinorm-i-alta-kommune.4968196-75146.html>

SB2 Eiendom A/S

Alta kommune

I tillegg gjelder Statens veivesens veinormer.

6.1.3 Veilysnorm

Kommunen har også utarbeidet en gatelysnorm. Her vises det til kommunens hjemmeside, jfr linken nedenfor:

<https://www.alta.kommune.no/veilysnorm-for-alta-kommune.5853530-60024.html>

Opparbeidelse/planlegging av belysning må ta hensyn til krav fra Avinor mht belysning og innflygningslys.

6.2 Omfang

6.2.1 Samlevei – SA1 og fortau o_F1 og gangfelt

I forbindelse med utbyggingen i området vises det til rekkefølgebestemmelsens punkt 2.2 a. Utbygger planlegger, opparbeider og bekoster opparbeiding av vei, fortau langs veiene og gangfelt over til GSV1.

Asfaltering av samleveien (SA1) og fortau (o-F1) skal gjennomføres 1. barmarkssesong. Adkomstvei 0-A1 og fortau asfalteres 15 m fra senterlinje av SA1 og inn på adkomstvei A1 og o_F1.

6.2.2 Adkomstvei – o_A1 og fortau langs veien

I forbindelse med utbyggingen i området vises det til rekkefølgebestemmelsens punkt 2.2 a. Utbygger erverver, fradeler, planlegger, opparbeider og bekoster opparbeiding av vei og fortau langs veien.

Resten av A1 og 0_F1 skal asfalteres senest 2 år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt mht første bygningen i feltet – dog senest innen 2.barmarkssesong.

For øvrig skal de øvrige punktene i rekkefølgebestemmelsene opparbeides før det kan gis *midlertidig brukstillatelse til 1. bygg*.

6.3 Godkjenning og overtakelse

Plan for anlegg skal godkjennes av kommunen ved kommunalteknisk anlegg før *igangsettelsestillatelse kan gis*. Mellom igangsettelsestillatelse og brukstillatelse skal kommunale vann- og avløpsanlegg være i drift.

Utbygger/ansvarlig søker skal innkalle til driftsklar befaring/ overtakelsesforretning når han finner det aktuelt. Utbygger sender dokumentasjon til Alta kommune kommunalteknisk virksomhet for godkjenning i god tid før overtagelsesforretning.

Anleggene skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for den bebyggelse de betjener. Det skal holdes egen ferdigbefaring. Utbygger/ansvarlig søker innkaller til ferdigbefaring. Eventuelle feil/mangler/restarbeider som noteres ved ferdigbefaringen skal utbedres innen nærmere fastsatt frist, og før anleggene overtas.

Utbygger dekker kostnadene ved eventuelle med inntil 2 uanmeldt uavhengige kontroller av utførelsen av anlegg i perioden fra igangsettelsestillatelse til ferdigstilling. Kontroll kan foretas av innleid konsulent som velges av Alta kommune.

7. VANN, AVLØP OG OVERVANN

7.1 VA–anlegg som kommunen skal overta



SB2 Eiendom A/S



Alta kommune

Kostnadene med VA anleggene i ovennevnte justeres etter at anbud er innhentet. Når det gjelder de enkelte punktene vises det til VA kartet under punktene 16.3 og 0

7.1.1 Overtakelse av vann- og avløpsnett

Utbygger planlegger, opparbeider, omlegger og finansierer alle anlegg for vann, avløp, spillvann og overvann inntil til et gitt tilkoblingspunkt mot offentlig ledningsnett, jfr kartet under punkt 16.3.

Etter at anleggene er opparbeidet og godkjent av kommunen overtar kommunen anleggene vederlagsfritt. Videre overtar kommunen framtidig drifts- og vedlikeholdsansvaret for den del som skal være offentlig.

7.1.2 Godkjenning av planer

Begge parter skal ha godkjent detaljplaner før anbud innhentes.

Anbudsdokumenter skal oppdeles i henhold til ovennevnte oppsett, slik at kostnader ved graving/legging og igjenfylling. Anbudsdokumentene og regnskapsdata må tilrettelegges slik at det er mulig å identifiseres fordeling av utgiftene med basis i ovennevnte oppsett.

7.2 Ansvar for planlegging og gjennomføring

7.2.1 Tinglysing av framtidig graverettigheter på eiendommene

Utbygger tinglyser framtidig graverettigheter til anlegg, drift og vedlikehold av vei, vann-/avløpsledning med tilhørende innretninger over nevnte eiendommer.

7.3 Standard

Vann- og avløpsanleggene skal utformes og utføres etter kommunale krav i vedtatt vann- og avløpsnormen: <http://va-norm.no/content/view/full/48386>

Utbygger må søke om tilknytning. Kravene til stikkledninger og annet privat vann- og avløpsanlegg er gitt i abonnementsvilkårene, jmfør:

<http://www.alta.kommune.no/reviderte.abonnementsvilkaar-for-vann%20og%20avloep.4586302.html>

Planlegging og bygging av vann- og avløpsanlegg må samkjøres med vei, gangsti, kabler og øvrige anlegg.

7.4 Godkjenning og overtakelse

Plan for anlegg skal godkjennes av kommunen ved kommunalteknisk virksomhet *før igangsettelsestillatelse for byggene er innvilget*. Overtakelse av driftsklare anlegg skal gjennomføres før midlertidig brukstillatelse innvilges. I forbindelse med søknad om igangsettelsestillatelse for oppføring av 1. bygg skal det følge undertegnet overleverings-protokoll. Mellom igangsettelsestillatelse og brukstillatelse skal kommunale vann- og avløpsanlegg være i drift.

Utbygger/ansvarlig søker skal innkalle til driftsklarbefaring/overtakelsesforretning når han finner det aktuelt. Driftsklart vann- og avløpsnett betinger at:

- Alle deler av nettet er bygget.
- Mindre feil/mangler/restarbeider som ikke har betydning for nettets funksjon og for miljø/sikkerhet kan aksepteres å bli utført senere, men før anleggene overtas.



SB2 Eiendom A/S



Alta kommune

- Rapport fra tetthetsprøving og inspeksjon av avløpsledninger, samt pluggkjøring/spyling, trykkprøving og desinfisering av vannledninger er godkjent.
- Vannledninger med dimensjon større eller lik 100 med mer er rensset med renseplugg, øvrige vannledninger er spylt. I dette inngår også kloring av anlegget.

Ansvarlig søker samler og sender sluttdokumentasjon i en forsendelse til Alta kommune kommunalteknisk virksomhet for godkjenning, jfr Alta kommunes VA norm, veinorm og veilysnorm.

Anleggene skal ferdigstilles før *det gis byggetillatelse* for den første bebyggelse de betjener. Det skal holdes egen ferdigbefaring. Utbygger/ansvarlig søker innkaller til ferdigbefaring. Eventuelle feil/mangler/restarbeider som noteres ved ferdigbefaringen skal utbedres innen nærmere fastsatt frist, og før anleggene overtas.

Godkjenningen av anleggene skal følge med *søknaden om midlertid brukstillatelse for boligene*.

7.5 Vann- og avløpsgebyr

Utbygger skal betale tilknytningsgebyr og årsgebyr for vann og avløp i henhold til forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Alta kommune.

Eksisterende bygg som blir berørt av utbyggingen og som pr dato ikke er koblet til kommunens anlegg må ihht regelverket selv påkoste tilknytning og tilknytningsgebyr for både vann- og avløp.

8. SMÅBARN, NÆR- OG GRENDELEKEPLASSER

Opparbeidelsen av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven. Med opparbeidelse av friområdene vises det til planbestemmelsenes punkt 4.2.1 og vedlegg 8 i kommuneplanens arealdel. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før *det gis midlertidig brukstillatelse* for den første boligen i de aktuelle feltene.

8.1 Småbarns- og nærlekeplasser– SLP1


Opparbeidelsen av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven. Med opparbeidelse av småbarnsplassene vises det til planbestemmelsene i punkt 2.2.b og 3.2.

Erverv, planlegging, fradeling, opparbeidelse og bekostning av plassen utføres av utbygger. Alternativt organisering mht drift/vedlikehold av anleggene kan utbygger organisere ihht punkt 8.1.1.

8.1.1 Organisering av småbarns lekeplass

Utbygger er ansvarlig for å finne en løsning for organisering av drift og vedlikeholdsansvaret for småbarns lekeplass, jfr. punkt 5.3.

Lekeplassene opparbeides ihht kommunens lekeplass norm. Anleggene skal være ferdig opparbeidet og et av ovennevnte alternativene må være avklart før *det gis midlertidig brukstillatelse for de aktuelle boligene i de enkelte feltene som bygges*.



 SB2 Eiendom A/S



 Alta kommune

8.1.2 Frikjøp av nær- og grendelekeplasser

Område	Tekst	Type lekeplass pris pr boenhet 2017			Totalt i kr
		Ant boenheter	Nær- lekeplass	Grendelekeplass	
B1	Eneboliger	7	5 740	5 740	80 360
B2	Rekkehus/kjedehus	6	5 740	5 740	68 880
B3	Rekkehus/kjedehus	6	5 740	5 740	68 880
Totalsum		19			218 120

Utbygger skal bidra til utbygging av grendelekeplasser i kommunen ved innbetaling av en forholdsmessig andel tilsvarende kr 5.740- pr. boenhet i 2017) for henholdsvis nær og grendelekeplass, jfr. Kommunestyrevedtak 21.09.09 (sak 66/09).

Med basis i ovennevnte vil totalbeløpet pr dato utgjøre Kr.218.120 for utbygging av området i 2017 priser.

Bidraget vil bli tilpasset antallet boenheter som bygges og prisene som måtte være på tidspunktet for innvilgelse av *midlertidig brukstillatelse* for den første bolig i området.

Faktura vil bli utskrevet når *søknad om midlertidig brukstillatelse* for hvert av byggene som møtte fremmes for bygningsmyndighetene. Utbygger forutsettes å ta kontakt med kommunen v/ASU for utstedelse av faktura.

Beløpet skal være innbetalt før det gis midlertidig brukstillatelse for byggene.

Opparbeidelsen skal skje i henhold til norm for lekeplass
<https://www.alta.kommune.no/norm-for-lekeplasser-i-alta-kommune.4468011-75109.html>

9. BOLIGSOSIALE TILTAK

Alta kommune vil inntil annen beskjed er gitt av rådmannen, betinge seg rett til kjøp av inntil 20 % av tomter/leilighetene for videresalg/-formidling til egne ansatte eller andre prioriterte grupper iht. kommunens boligsosiale handlingsplan.


10. FINANSIERING - FORDELING

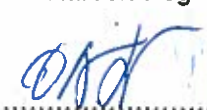
Tabell lages med oversikt over de ulike kostnadene fordelt på trinn

Punkt	Tekst	Totalt Beløp i kroner 2017 priser	Innbetaling til kommunen
.4.2.3	Salg av grunn	94 740	Ved overføring av eiendommen til utbygger
.8.1.2	Nær- og grendelekeplass	218 120	1. bolig med med midlertidig bruks- tillatelse
	Totalt tilkommunen	312 860	

Ovennevnte oppsett vil være innbetaling som vil måtte skje med basis i forutsetningene som er lagt inn under de øvrige punktene med basis i de prisene som er kjent i dag.

Utbygger må gi beskjed til kommunen før søknad om midlertidig brukstillatelse for det 1. bygget sendes til bygningsmyndighetene, slik at kommunen kan utarbeide og


SB2 Eiendom A/S


Alta kommune

sende faktura til utbygger. Kopi av innbetalingen skal følge søknaden om midlertidig brukstillatelse til bygningsmyndighetene. Ovennevnte beløp justeres med de prisene som måtte være på det tidspunkt det søkes om midlertidig brukstillatelse for den første boligen.

10.1.1 Refusjonskrav/forsinkelsesrente

Den utøvende part sender dokumentert refusjonskrav til den andre part etter som faktura mottas fra entreprenør. Betalingsfrist fra mottatt krav er 20 dager. Renter ved forsinket betaling fastsettes i medhold av lov om renter ved forsinket betaling av 17.12.1976.

11. RAMMETILLATELSE

Utbygger ønsker raskest mulig å komme i gang og den forbindelse ble det reist spørsmål om hva som må til for å få en raskest mulig framdrift. For å få rammetillatelse må en godkjent og undertegnet utbyggingsavtale foreligge.

12. OFFENTLIG ETTERSYN

Utbyggingsavtalen skal ihht plan-/bygningslovens §17-4 legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

13. TINGLYSING

Etter at denne avtalen er inngått kan Alta kommune sørge for at foreliggende avtale tinglyses med heftelse på gnr.38 bnr.?. Panteheftelsen vil tilsvare det beløpet som framkommer med basis i punkt 5.6 og 7.1. Utbygger dekker kostnaden i forbindelse med fradeling og tinglysingen. I den grad utbygger legger fram et bankgaranti ihht punkt 5.6 vil det erstatte tinglysing av heftelsen på gnr 38 bnr.?.

14. AVTALENS VARIGHET OG TVISTER

Signert avtale gjelder fra det tidspunkt dette dokumentet er undertegnet av begge parter. Avtalen gjelder inntil det er gitt ferdigattest på samtlige byggetrinn.

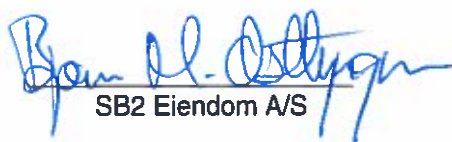
Eventuelle tvister vedrørende denne avtalen avgjøres i mangel av minnelighet ved ordinær domstolsbehandling.

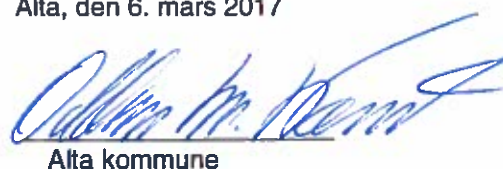
oOo

Avtalen er undertegnet i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

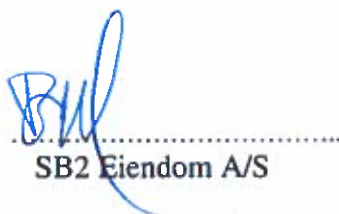
Alta, den 6. mars 2017

Alta, den 6. mars 2017


SB2 Eiendom A/S


Alta kommune

Alta kommune Avd. Samfunnsutvikling
Postboks 1403, 9506 Alta
Oddvar Konst, Kommunalleder
oddkon@alta.kommune.no


SB2 Eiendom A/S


Alta kommune

**15. VEDLEGG – OPPLYSNINGER FRA BRØNNØYSUNDREGISTERET
MHT SB2 – Eiendom A/S**

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

Organisasjonsnummer:	991 041 664
Navn/foretaksnavn:	SB2 EIENDOM AS
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Forretningsadresse:	Maurveien 13 9514 ALTA
Kommune:	ALTA
Postadresse:	-
Registrert i Enhetsregisteret:	03.04.2007
Stiftelsesdato:	01.03.2007
Daglig leder/ adm.dirigert:	Bjorn Mikael Østlyngen
Vedtektfestet formål:	Se skapets virksomhet er eiendomsutvikling og det som naturlig er knyttet til dette herunder deltagelse i andre virksomheter.
Virksomhet/bransje:	Eiendomsutvikling og det som naturlig er knyttet til dette herunder deltagelse i andre virksomheter.
Næringskode(r):	41.109 Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers
Sektorkode:	2100 Private aksjeselskaper mv.
Særlige opplysninger:	Registrert i Foretaksregisteret Sist innsendte årsregnskap 2015
Styre:	
Styrets leder:	Ei If Johannesen
Styremedlem:	Ole Steinar Østlyngen Marianne Strøm Væronleim
Signatur:	Styrets leder alene eller daglig leder alene.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 997 397 649 ENTER REVISJON FINNMARK AS Løkkeveien 3 9510 ALTA
Regnskapsfører:	Autorisert regnskapsfører/skap Organisasjonsnummer 999 511 309 JUST PREIS AS Transfarelvmoen 79

SB2 Eiendom A/S

Alta kommune

16. VEDLEGG – KART OVER ULIKE ANLEGG

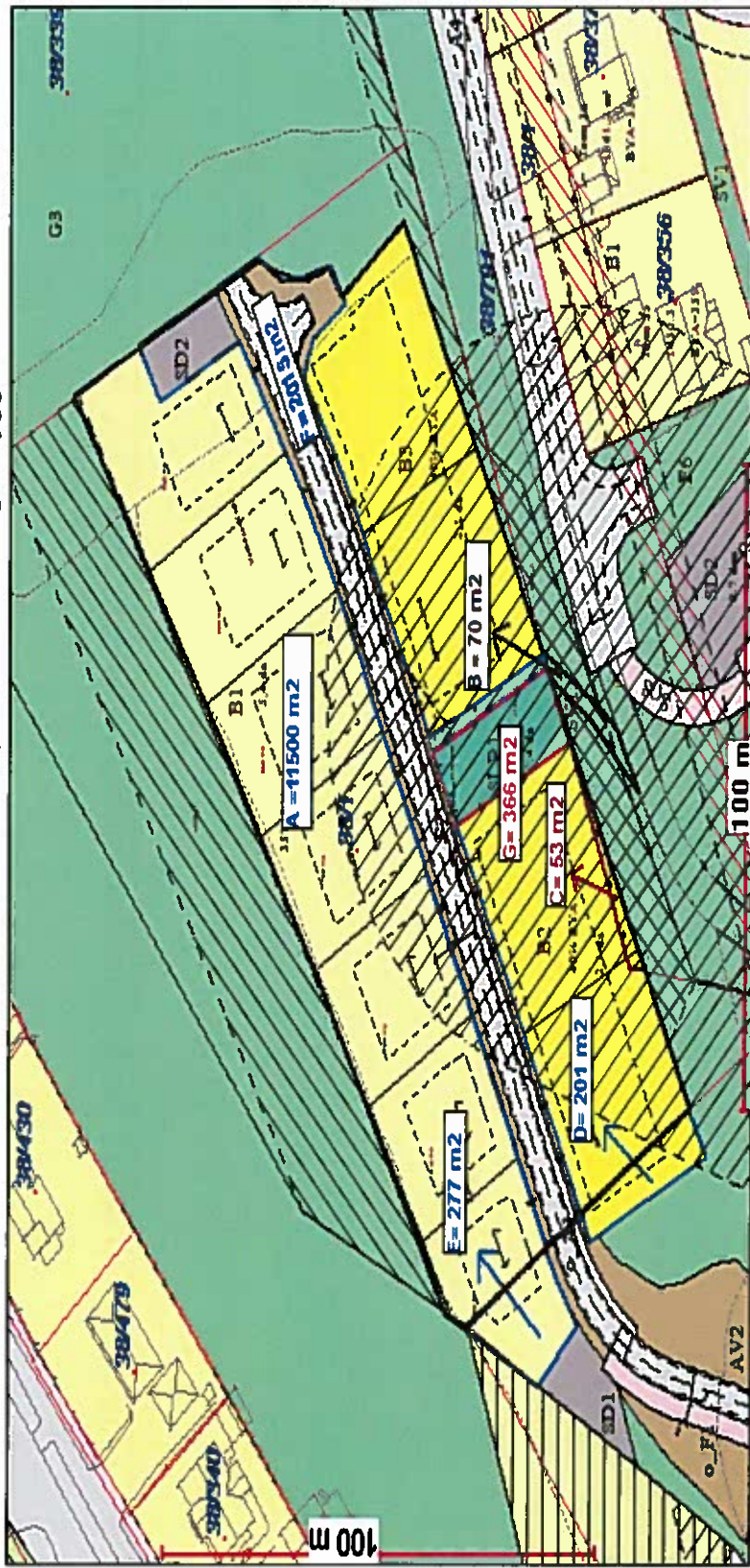
16.1 Plankart – Planid: 20130004



SB2 SB2 Etendom A/S

OMA Alta kommune

16.2 Eiendomskart – Overføring areal mellom formelle hjemmehavere og utbygger

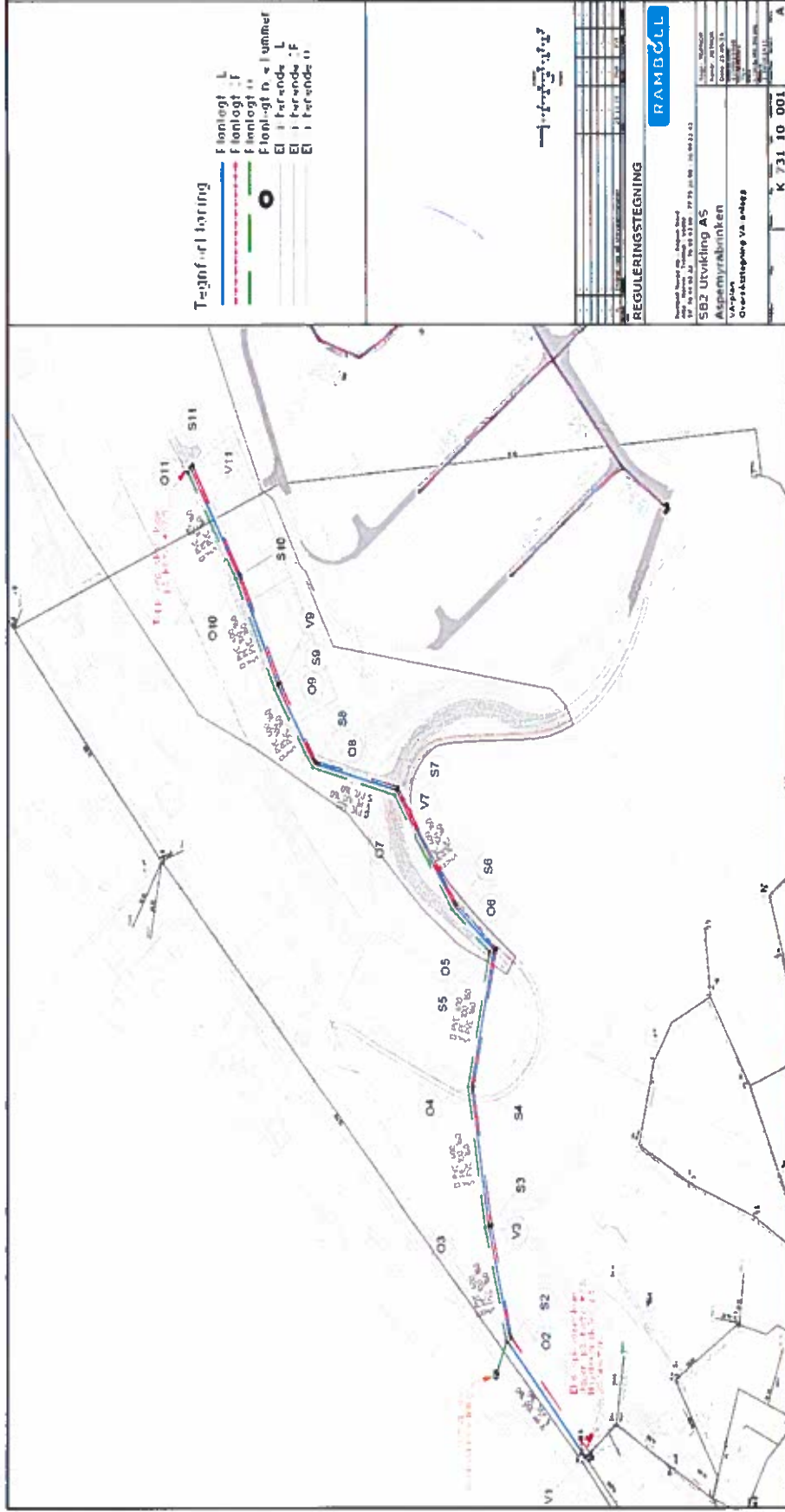


Av ovennevnte framgår de arealene som i første omgang skal overføres mellom Alta kommune og SB2-Eiendom A/S. Utbygger/erhverver arealene innenfor reguleringsplanen som omfatter B1 til B3 med tilhørende veiareal, lekeplasser mm. Videre vises det i den forbindelse til punkt 4.2.2. mht nødvendige fradelinger i forholdet mellom utbygger og kommunen og gnr. 38 bnr. ?.


SB2 Eiendom A/S


Alta kommune

16.3 Kart – Framtidig vann og avløpsnett



Det vises til punktene 7.1.1 og 7.1.2 mht forutsetninger om tilkobling til offentlig VA anlegg og overtakelse av veianlegg.

SB2 Eiendom A/S

[Handwritten signature]
Alta kommune