

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Bykle kommune
org. nr. 974 641 615
(Kommunen)

og

Hovden Eiendom AS
951 913 448
(Utbygger)

* * *

Som vilkår for gjennomføring av detaljregulering for **Hovden Høyfjellsenter** gnr. **2**, bnr. **158** mfl. er partene enige om følgende:

1. Utbygger bekoster og opparbeider all teknisk infrastruktur innenfor utbyggingsområdet, så som veier, parkeringsplasser, vann- og avløpsanlegg, brannhydranter, kabler og nødvendige innretninger for fremføring av elektrisitet, tele, bredbånd, TV m.v. Avgrensing av utbyggingsområdet fremgår av kart som følger som **vedlegg 1** til denne avtale. Opparbeidelsen skal være i henhold til enhver tids gjeldene detaljreguleringsplanen.

Anleggene skal utføres etter den standard Kommunen krever i utbyggingsområder, og alle kabler skal legges i bakken.

Anleggene, med mindre ikke annet avtales, vil ikke bli overtatt av Kommunen eller vedlikeholdt av Kommunen.

2. Partene har utarbeidet overtakelseskart for de enkelte tiltak/deler av tiltak som viser hvilke arealer og anlegg som Kommunen skal overta til eie, drift og vedlikehold. Dette er regulert i egen avtale i forbindelse med etablering av ny rundkjøring ved Skisentervegen, jfr. detaljreguleringsplan for Rundkjøring og fjellredningscenter Hovden nord, vedtatt 27.06.2019.
3. Kommunen bekoster og fremfører hovedledninger, inklusive grunnerverv, for vann- og avløp frem til utbyggingsområdet i samsvar med kart som følger som **vedlegg 2** til avtalen.

Tilknytningspunkt og fremføring av ledningsnett for elektrisitet, tele, bredbånd, TV m.v. må Utbygger selv avklare med vedkommende leverandør, og kostnader forbundet med tilknytning og fremføring av ledningsnettet er Kommunen uvedkommende.

Atkomstvei til utbyggingsområdet fra offentlig vei, bekostes og utføres av Utbygger. Nytt kryss fra rv.9 med tilpasning til eksisterende trafikkareal utføres og bekostes av kommunen, jf avtale i forbindelse med etablering av ny rundkjøring ved Skisentervegen, jfr. detaljreguleringsplan for Rundkjøring og fjellredningscenter Hovden nord, vedtatt 27.06.2019.

4. Grunn- og rettighetserverv som er nødvendig for gjennomføring av utbyggingen, og for fremføring av ledningsanlegg og veg i hht. punkt 3 annet og tredje ledd ovenfor bekostes og gjennomføres av Utbygger.

Dersom kommunalteknisk anlegg må føres frem over eiendom som ikke eies av grunneier i utbyggingsområdet, skal Kommunen ha nødvendig grunn- og rettigheter for fremføringen vederlagsfritt. Erklæringen som følger som **vedlegg 3** til avtalen vil bli benyttet, og vil bli tinglyst på vedkommende eiendom.

Utbygger har samme rett til å kunne vedlikeholde eksisterende private VA- anlegg på kommunal grunn i området ved innkjørsel i vest, jf vedlegg 2.

5. Det skal betales de til enhver gjeldende tilknytningsavgift for vann- og avløp.
6. Dersom Kommunen i forbindelse med utbyggingen eller senere skal legge hovedledninger for vann- og/eller avløp gjennom utbyggingsområdet, skal Kommunen ha vederlagsfri rett til nødvendig grunn- og rettigheter for anlegg drift og vedlikehold av ledningsnettet. Det samme gjelder nødvendige rettigheter til å komme frem til, og langsetter ledningene for anlegg, drift og vedlikehold. Erklæringen som følger som **vedlegg 3** til avtalen skal tinglyses på alle eiendommene innenfor utbyggingsområdet.
7. Turløypene/ skiløypene innenfor utbyggingsområdet skal opparbeides og bekostes av Utbygger i henhold til standard fastsatt i reguleringsplanen herunder nødvendig standard for maskinell løypekjøring. Løypene skal benyttes av allmennheten hele året.

Utbygger gir Kommunen nødvendige rettigheter for opparbeidelse, merking, drift og vedlikehold av hovedløypetraseer for turløyper/skiløyper (både sommer og vinter) innenfor utbyggingsområdet (**vedlegg 3**).

Kommunen kan kreve omlegging av traseene når det anses nødvendig og traseendringen ikke er til vesentlig ulempe for grunneier. Kommunen bekoster flytting av traseen, dersom ikke annet fremkommer gjennom rekkefølgebestemmelser gitt i ny reguleringsplan. Erklæringen skal tinglyses og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Bykle Kommunen.

8. Som bidrag til å sikre gjennomført utbedring/etablering av overordnet fellesanlegg:
 - Skiløype inkludert kryssing av Otra på egen bro

betaler Utbygger til Kommunen et engangsbeløp stort kr. 80.000 pr. nye boenhet over dagens antall over 100 kvm som kan oppføres i utbyggingsområdet. For leilighetsbygg (bygg med 4 enheter eller mer) betales 50% (kr 40.000) av satsen over per enhet for enheter med areal mindre enn 100 kvm (bra). Til grunn for denne avtalen forutsettes

mellom 43 og 53 boenheter og et samlet bidrag stort kr 3.120.000 - 3.520.000. Utrekningen er basert på at deler av bebyggelsen faller inn under leilighetsbygg med halv sats, men avklares endelig ved søknad om tillatelse til tiltak.

Unntaket for denne bestemmelsen gjelder for fritidsboliger som utbygger leier ut. For disse forfaller beløpet til betaling ved fradeling/seksjonering og overskjøting til ny eier uavhengig av om ny eier benytter denne selv eller for utleie.

Beløpet forfaller til betaling etter hvert som det gis igangsettingstillatelse. Beløpet reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra tidspunktet for Kommunens godkjenning av denne avtale og frem til forfall. Innbetalte beløp skal av Kommunen holdes atskilt fra Kommunens øvrige midler, og verken hovedstol eller renteavkastning vil bli benyttet til annet formål enn å sikre at rekkefølgebestemmelsene i planen gjennomføres.

Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om tiltakene omfattet av avtalen er utført på forfallstidspunktet for anleggsbidraget.

Dersom det senere blir gitt tillatelse til bygging av flere boenheter enn det som er lagt til grunn ved beregningen av det samlede bidrag etter første ledd, skal det foretas etterbetaling.

9. Bykle kommune avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av infrastrukturtiltakene som utbyggingsavtalen gjelder. Realisering krever blant annet at infrastrukturtiltakene blir fullfinansiert, gjennom offentlige budsjettvedtak og anleggsbidrag.

Utbygger kan ikke påregne at et eller flere av disse infrastrukturtiltakene gjennomføres for de andre, eller ferdigstilles samtidig med et bestemt- herunder sitt- utbyggingsprosjekt.

10. Utbygger må stille selvskyldnerkausjon fra norsk bank som sikkerhet for riktig betaling av bidraget til infrastruktur som Kommunen skal overta. Med Kommunens samtykke kan bankgarantien nedreguleres etter hvert som bidrag blir betalt, dog slik at det til enhver tid gjenstår fullgod sikkerhet for resterende beløp.

I reklamasjonstiden, som er 3 år, skal garantien svare til 3 % av opparbeidelseskostnadene. Ved inngåelse av kontrakt mellom entreprenør og Utbygger må det framgå at garanti/reklamasjonsrett overføres til Bykle kommune ved overdragelse av kommunaltekniske anlegg.

Dersom det utføres reklamasjonsarbeid etter reklamasjonstidens utløp eller er gjort ansvar gjeldende mot Utbygger som kan kreves dekket av garantien, skal garantien løpe til reklamasjonsarbeidene er utført og godkjent.

Alle garantiene utløses ved mislighold av kontraktsforpliktelser, så som mangler ved utførelsen og ved betalingsudyktighet hos Utbygger. For øvrig gjelder bestemmelsene i NS 8405 pkt. 9 om sikkerhetsstillelse så langt de passer.

11. Utgifter som påløper i forbindelse med arkeologiske undersøkelser og utgraving bæres av Utbygger.

12. Utbygger er selv ansvarlig for å kreve eventuell refusjon fra andre eiendommer for opparbeidelse av tekniske anlegg. For anlegg som måtte bli overtatt av Kommunen, bortfaller refusjonsadgangen ved Kommunens overtakelse.
13. Annet (rekkefølgekrav ihht. reguleringsplanen, kalde og varme senger, utleieplikt, høydemateriell osv.):
- Forholdet mellom areal for varme/kalde senger, skal alltid være minimum 50% næring mot areal for fritidsboliger.
14. Avtalen er bindende for enhver som måtte være utbygger i utbyggingsområdet, og den kan tinglyses på alle eiendommer i utbyggingsområdet. Den som krever tinglysing, bærer selv utgiftene.
15. Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den andre parten kreve erstatning for direkte økonomisk tap sistnevnte er påført som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte tap grunnet misligholde av avtalen kan ikke kreves.
- Ved for sen betaling av anleggsbidraget i henhold til avtalens punkt 6, betaler utbygger rente i henhold til forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976.
- Rettstvister vedrørende avtalen skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Agder som verneeting.
16. Avtalen må godkjennes av Bykle kommune.
17. Avtale med bilag er utferdiget i to eksemplarer, et til hver av partene.

Bykle, den ____ / ____ / ____

Bykle, den ____ / ____ / ____

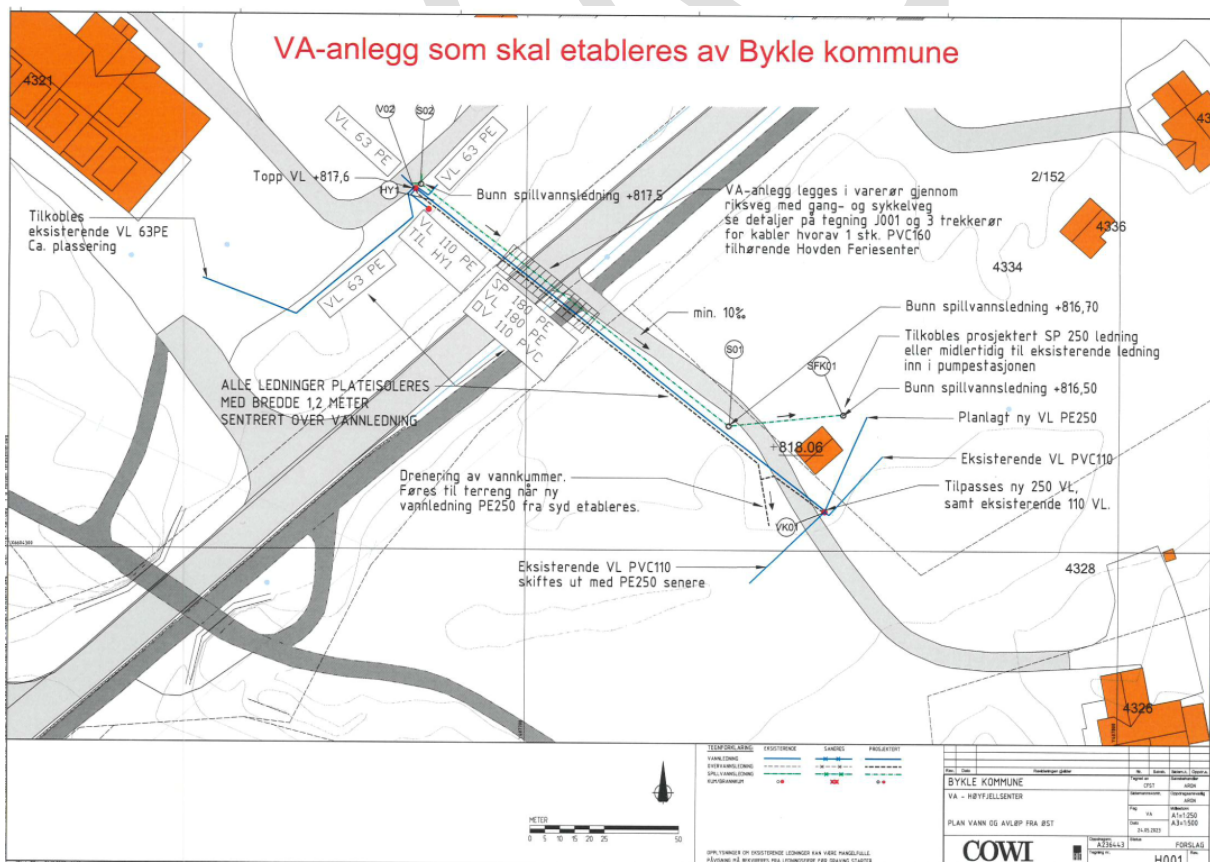
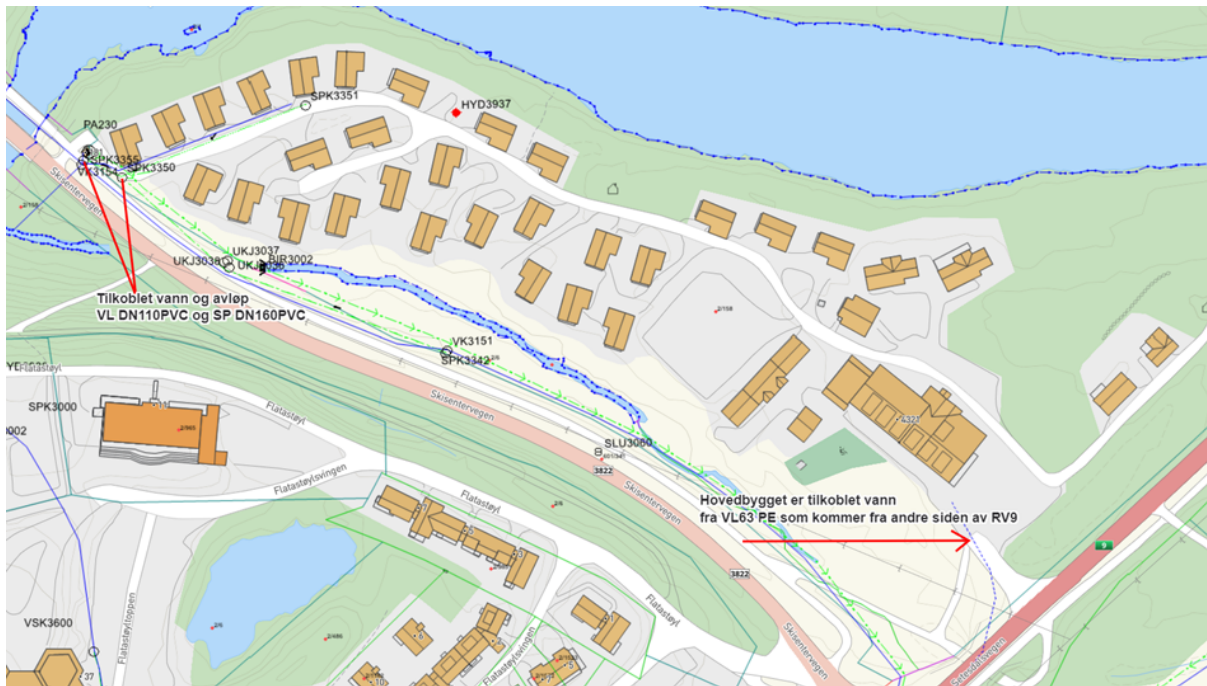
For Bykle kommune

For Utbygger

.....
Ordfører

.....
Hovden Eiendom AS

Vedlegg 2 – VA-ledning



Vedlegg 3 – Erklæring

Undertegnede eier av **Hovden Høyfjellsenter gnr. 2, bnr. 158 mfl.** i Bykle kommune gir herved kommunen følgende rettigheter:

1. Kommunen har rett til vederlagsfritt å anlegge hovedledninger for vann- og avløp med tilhørende anlegg og innretninger og evigvarende rett til å ha anleggene liggende på eiendommen. Kommunen har også rett til, i samme trase, å legge trekkerør for bredbånd og annen kommunikasjon og elektriske kabler.
2. Kommunen, eller den som til enhver tid er eier av anleggene, har evigvarende rett til å foreta nødvendig utskifting samt alt nødvendig ettersyn, vedlikehold og utbedring av skader på ledninger med tilhørende anlegg og innretninger.
3. Den som til enhver tid er eier av anleggene har rett til atkomst i ledningstraseen for å kunne utføre arbeidene nevnt i punkt 2, samt rett til atkomst over grunneierens øvrige eiendom frem til ledningstraseen.
4. I forbindelse med anleggsarbeidene har kommunen rett til å ta i bruk areal utenfor ledningstraseen i en bredde av 7,5 m til hver side for traseens senterlinje. Det skal foretas opprydning når arbeidene er avsluttet.
5. Det må ikke foretas gravingsarbeider, grunnboringer, oppfyllingsarbeider, byggearbeider eller andre tiltak som kan skade ledningsanlegget, nærmere enn 4,0 m til hver side fra ytterste ledning, uten skriftlig tillatelse fra ledningseierne.

Dersom grunneieren ønsker å flytte ledningene for at disse ikke skal være til hinder for utføring av anleggsarbeider, kan han gjøre dette under forutsetning av at den nye løsningen blir minst like god for ledningseieren som den gamle, og at han bærer alle kostnadene ved flyttingen. Før arbeidene utføres må ledningseieren varsles for godkjenning av planene.

Vanlig jord- og skogbruksdrift er tillatt innenfor klausuleringsbeltet.

6. Erklæringen kan tinglyses på eiendommen.

Bykle, den ____ / ____ / _____

For Utbygger

.....
Hovden Eiendom AS