

Dato:
Saksbehandler: <#Saksbehandler#>
Avtaletype: <#Avtaletype#>
Saksnummer: <#Saksnummer#>
Gnr/Bnr <#Gnr#>/<#Bnr#>

Utbyggingsavtale

1. HVILKE JURIDISKE PERSONER AVTALEN GJELDER

I forbindelse med utbygging av reguleringsplan nr. **XXX** er følgende avtale inngått mellom eier/utbygger (Org. nr. **XXXXXXXXXX**) og Sandnes kommune.

2. OMRÅDETS GEOGRAFISKE BEGRENSNING

Området som omfattes av avtalen er vist med avgrensning på kart i avtalens siste side, samt **XXXXXXX** plan nr. **XXXXXXXXXX**.

3. PLANLEGGING

- Utbygger bekoster og utfører alt planarbeid inkludert tekniske planer.

4. EKSTERNE OG INTERNE ANLEGG - PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

4.1 Opparbeidelse

Utbygger forplikter seg til å prosjektere og bygge:

- A. Samtlige offentlige gater, fellesveier og parkeringsplasser innenfor området.
- B. Samtlige gang- og sykkelveier innenfor området.
- C. Aktuelle eksterne veier, plasser samt vann- og avløpsledninger utenfor tomteområdet som kommunen synes påkrevd opparbeidet i forbindelse med klargjøringen av det aktuelle utbyggingsområdet. Dette punktet tas med inntil man har avklart løsning for vei, vann og avløp...
- D. Alle offentlige og felles friareal, lekeplasser og ballplasser med utstyr, beplantning og gjerder innenfor området.
- E. Alle nødvendige offentlige og private vannledninger og avløpsledninger etter separatsystemet, med stikkledninger inn på den enkelte tomt, i samsvar med ledningsplanen. Det skal også legges ut stikkledninger for avløp til prosjekterte og bebygde tomter som ikke har separatsystem. Spesifiseres...
- F. Kabler for fremtidig telematikknett
- G. Gatebelysning i kommunale veier og private fellesveier som er lengre enn 40 m eller har minst 4 boliger.
- H. Støyskjerming i henhold til reguleringsplanen/detaljreguleringsplanen.

Samtlige gater med fortau og gangveier skal opparbeides i de bredder som fremgår av ~~XXXXXXXXX~~ planen.

Gater, fortau, gangveier og parkeringsplasser opparbeides med kantstein og asfalt eller med et annet fast veidekke som kan godkjennes av Sandnes kommune.

Samtlige arbeider som er beskrevet under pkt. 4.1 ~~X-X~~ skal utføres etter tekniske planer godkjent av Sandnes kommune v/Bymiljø.

Arbeidene under pkt. 4.1 D skal planlegges særskilt i samråd med Sandnes kommune v/Bymiljø Park og vei.

Arbeidene under pkt. 4.1 G planlegges og utføres i samsvar med Lyse Nett.

Arbeidene under pkt. 4.1 H planlegges i samråd med vegsjefen i Sør-Rogaland.

Plan- og anleggsarbeidene skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende "kommunaltekniske normer for Sandnes kommune" og Bymiljø's "Vurderingskriterier og normer for tekniske planer".

Anleggsarbeidene kan ikke igangsettes før det foreligger skriftlig godkjenning av de tekniske planene, samt nødvendig tillatelse fra bygningssjefen ihht. plan og bygningsloven.

Hvis anlegget berører fylkesvei, eller riksvei må vegsjefen i Sør-Rogaland varsles og nødvendige tillatelser innhentes.

4.2 Entreprenør

Planlegging og entreprenør skal være godkjent etter reglene i plan- og bygningsloven.

4.3 Refusjon

Utbygger må selv sørge for nødvendige avtaler vedrørende kostnadsfordeling med andre som får fordel av anleggene. Dersom dette ikke er mulig, må reglene i plan- og bygningslovens refusjonskapittel følges.

4.4 Grunnavståelse

Utbygger må selv besørge nødvendig grunnnavståelse fra andre berørte grunneiere, samt varsle om de anleggsarbeider som vil bli utført. Avtaler som berører grunn som Sandnes kommune senere skal overta, skal godkjennes av Sandnes kommune v/stab utbyggingsavtaler.

Utbygger og Sandnes kommune gjennomgår i forkant av signering av denne avtale hvilke areal som omfattes av utbyggingen. Ved signering av denne avtale bekrefter utbygger at man har gått gjennom og forstått hvilke arealer som omfattes av utbyggingen. Utbygger plikter så tidlig som mulig å ta initiativ til forhandlinger med grunneier/rettighetshaver av slike arealer. Det er viktig at forhandlinger føres uten vesentlige opphold og føres på en slik måte at man kan vise tilbake på disse ved behov i etterkant.

Ved søknader om aksept til gjennomføring av ekspropriasjon til Sandnes kommune vil det på et skjønnsmessig grunnlag vurderes om utbygger har ført reelle forhandlinger og om inngrepet er ønskelig og rimelig ut fra hensynet til ekspropriaten. Man vil også foreta en samfunnsmessig vurdering. Sandnes kommune stiller høye krav til utbygger ved en slik skjønnsmessig vurdering og bruk av ekspropriasjon er siste utvei når forhandlinger om grunn ikke fører frem.

Regulert grunn til offentlig og private gater, gangveier, offentlige lekeplasser, offentlige friareal o.l. overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til Sandnes kommune. Sandnes kommune har vederlagsfri rett til å anlegge skråning i forhold 1:2 inn på tomtene der dette er nødvendig.

4.5 Kommunaltekniske anlegg - framtidig vedlikehold

Gater, hovedavløpsledninger og hovedvannledninger som iht. pkt. 4.1 inngår i det offentlige nett vedlikeholdes av kommunene fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag. Ingen anlegg overtas til kommunalt vedlikehold før kommunen er hjemmelshaver til all offentlig grunn.

Utbygger er ansvarlig for at vann- og brannkummer blir merket med markør som viser avstand til vann- og brannkum i utbyggingsperioden. Utbygger er ansvarlig for vedlikehold av disse inntil kommunen overtar ledningene til eie og vedlikehold.

Utbygger utarbeider eget kart hvor det framgår hvilke anlegg og områder som overtas til kommunalt eie og vedlikehold. Fellesarealer til lekeplasser overtas ikke til kommunalt eie og vedlikehold.

Utbygger må derfor gjøre tomtekjøperne oppmerksom på at framtidig vedlikehold av fellesarealer (inkl. lekeplasser) og felles vann- og avløpsledninger må utføres av beboerne. Utbygger skal sørge for at det dannes velforening(-er)/sameie i feltet som kan ivareta fellesarealene. Både medlemskap i velforening/sameie og beskrivelse av fellesarealer som tilfaller den enkelte tomt sikres som tinglyste heftelser på vedkommende eiendommer.

Det tas forbehold om at overtakelseskartet kan endres i samsvar med endringer i reguleringsplan og planer for tekniske anlegg. Vilkårene for kommunal overtakelse framgår av "kommunaltekniske normer i Sandnes kommune".

Overtakelse kan ved etappevis utbygging utstå til hele utbyggingen er ferdig godkjent.

Før Sandnes kommune overtar anlegget, skal utbygger levere Sandnes kommune TV-rapport som viser at avløpsledningene er i orden. TV-kontrollen bekostes av utbyggeren.

4.6 Framdriftsplan

Grunneier/utbygger må, før anleggsstart, levere kommunen framdriftsplan for feltet. Planen vil bl.a. danne grunnlag for kommunens arbeid med situasjonskart. Planen skal også angi utbyggingstakt for de enkelte delfelt.

Anleggsarbeidene må imidlertid være ferdig utført før oppføring av bygninger er ferdigstilt.

4.7 Garanti

Det skal stilles bankgaranti (påkravsgaranti) som sikkerhet for de forpliktelser som følger i denne avtalen.

Standard garanti tekst er lagt med som vedlegg i avtalen.

Alternativt kan garantibeløpet settes inn på sperret konto ved utbygger gitt som privatperson.

4.7.1 *I Opparbeidelsestiden*

Fram til overtakelsen skal bankgarantien tilsvare minst 20 % av de totale opparbeidelseskostnadene med grunnlag i punkt 4.1 i denne avtale.

4.7.2 *I reklamasjonstiden*

I reklamasjonstiden, som er tre år, skal garantien svare til:

Første år : 3% av opparbeidelseskostnadene

Andre år : 3% av opparbeidelseskostnadene
Tredje år : 3% av opparbeidelseskostnadene

Garantien utløses ved mislighold av kontraktsforpliktelsene, så som mangler ved utførelsen og betalingsudyktighet hos avtalepart (grunneier/utbygger).

5. **OPPMÅLINGSARBEIDER**

Partene må i en så tidlig fase som mulig avklare nødvendigheten av å sikre eksisterende grenseforhold. Før anleggsarbeidene starter opp, må det avholdes kartforretning over grenseforhold som ikke er stedfestet tidligere.

Utbygger/eier plikter i nødvendig utstrekning å bidra til eiendomsrettens formelle overføring. Utgifter i forbindelse med oppmålingsarbeider og hjemmelsoverføringer dekkes av utbygger.

Sandnes kommune v/Bymiljø gis herved fullmakt til å rekvirere kart- og delingsforretning i henhold til avtalen.

Fullmakten gjelder også inngåelse av nødvendige grensejusteringsavtaler i forbindelse med arealoverføringer, samt sette fram krav om sammenføring dersom dette er gitt som vilkår i delingstillatelsen.

5.1 Innmålingsarbeider

Utbygger må sørge for at innmåling av hovedledninger, stikkledninger og kummer blir foretatt. Knekk /bend på vannledninger skal måles inn med koordinater. Dersom vannledningstraseen blir liggende i bue, skal noen punkter på buen måles inn med koordinater. Før anlegget overtas til kommunalt vedlikehold, skal skisser over stikkledninger og kummer med nødvendige mål være levert Sandnes kommune v/ Bymiljø. Disse skal kommunen selv legge inn i sin kartdatabase før overtagelse av anlegget finner sted. Nærmere detaljer om dette gis av Sandnes kommune v/ Bymiljø.

6. **DISPONERING AV TOMTER**

Sandnes kommune har ingen fortrinnsrett.

I de tilfeller dette er tatt inn i planens bestemmelser skal det i denne avtalen skrives følgende:

Sandnes kommune ønsker å inngå avtale om fortrinnsrett med utbygger innenfor området.

Boligene vil benyttes til kommunale utleieboliger eller selges videre til Startlåns-kandidater. Hvis det er ønskelig fra utbyggers side å gå inn på en slik avtale må utbygger ta kontakt med kommunen og overlevere prislister, detaljerte tegninger og forventet tidspunkt for overtagelse til Sandnes eiendomsselskap. Sandnes kommune ser gjerne at det går minst 2 uker fra foregående er oversendt kommunen v/eiendomsselskapet til endelig avklaring gjøres. Dersom kommunen på dette tidspunkt frafaller sitt ønske om fortrinnsrett, kan utbygger selge boligene fritt.

Dersom utbygger har ytterligere spørsmål vedrørende praktiske forhold ved prosessen, kan de kontakte Sandnes Eiendomsselskap KF.

7. **ØKONOMISKE VILKÅR**

7.1 Grunnerverv

Salg fra kommune - pris - rentebelastning

Salg til kommune - pris – rentebelastning

7.2 Oppgjør for grunn og ekstern teknisk opparbeidelse

ALT. I

Oppgjør for grunn skal finne sted ved anleggsstart mot skjøte. Dersom utbygger velger etappevis utbygging, kan rågrunnsvederlaget betales i takt med utbyggingen ved anleggsstart for det enkelte delfelt.

ALT. II

Sandnes kommune utsteder skjøte direkte til den enkelte byggherre når "utbygger" har besørget byggherrens innbetaling av vederlag for rågrunn og andel av eksternt teknisk opparbeidelse til Sandnes kommune.

7.3 Tilknytningsavgifter

Det skal betales vanlige tilknytningsavgifter etter gjeldende regler og satser på det tidspunkt tilknytningen finner sted.

7.4 Bidrag til felles anlegg/eksterne anlegg

For kommunens opparbeidelse av eksterne hovedanlegg: hovedadkomst/hovedavløpsnett/hovedvannforsyning, betaler utbyggeren et vederlag på kr Forfallsdato må bestemmes i avtalen.

8. **UTBYGGINGSTAKT**

Her inntas bestemmelser om når opparbeidelsen og utbygging av tomtfeltet kan/skal påbegynnes. Videre at framdriften av feltet tilpasses kommunens boligbyggingsprogram eventuelt annen avtale. Avtalen utgår dersom byggearbeidene ikke er igangsatt innen avtalt frist, dato

9. **ANDRE BESTEMMELSER**

Tas kun med hvis kommunen selger utbyggingsområder til privat feltutbygging. Eventuelle tvistesporsmål som måtte oppstå løses ved voldgift etter reglene i tvistemålslovens kap. 32.

Såfremt utbygger ikke oppfyller sine plikter etter pkt. 3 eller utbyggingsplikten etter pkt. 4, kan kommunen kreve erstattet det tap kommunen blir påført. Videre salg av utbyggingsrett kan ikke skje uten samtykke fra Sandnes kommune.

Dersom det skjer avbrudd etter at arbeidene er startet, skal det kunne opptas forhandlinger om vederlag for gjennomførte felleskostnader.

10. **KONSESJON**

Konsesjonslovens § 3, 2. setning:

Lovens regler om konsesjon gjelder også for utbyggingskontrakter av enhver art, herunder avtaler om fortrinnsrett til å foreta utbygging og for andre rettigheter over fast eiendom som innebærer at eierens adgang til å rå over eiendommen eller til å få det økonomiske utbytte av at den blir vesentlig innskrenket.

Ansvar for å søke konsesjon ligger hos kjøper/utbygger. Kommunen påtar seg ved denne avtale intet ansvar for at konsesjon blir gitt

11. **SKJØTEFORMULAR**

Skjøteformular skal godkjennes av kommunen - sikring av rettigheter, f.eks. ledninger, veiskråninger o.l.

12. **TRANSPORT AV AVTALEN**

Utbygger/eier kan ikke videretransportere utbyggingsavtalen uten Sandnes kommunes skriftlige godkjenning. Sandnes kommune kan ikke nekte slik videretransport uten saklig grunn.

13. TVIST

Twist om forståelse av denne avtale skal i første omgang søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlinger ikke fører frem, avgjøres tvisten ved de ordinære domstoler. Jæren tingrett vil da være verneeting.

Sandnes, den

Sandnes, den

Utbygger

Sandnes kommune