

Rettleiar og standard utbyggingsavtale

Innhald

1	Innleiing	2
1.1	Heimelsgrunnlag.....	2
1.2	Vedlikehald og revisjon	2
1.3	Generelle vilkår.....	2
1.4	Geografisk avgensing.....	4
1.5	Føremål med avtalen.....	4
2	Grunnerverv/disponering av grunn.....	4
3	Planlegging, prosjektering og gjennomføring av tiltak.....	5
3.1	Generelt.....	5
3.2	Opparbeiding, eigarskap og drift/vedlikehald.....	5
3.3	Kommunal oppfølging og kontroll.....	5
3.4	Bustadsosial infrastruktur	5
3.5	Teknisk infrastruktur	5
3.6	Teknisk infrastruktur – andre etatar	6
3.7	Oppretting av sameige	7
3.8	Overtakingsforretning	7
4	Kostnadsfordeling og kostnadsnivå.....	8
4.1	Kostnadsfordeling.....	8
4.2	Utbyggingskostnader.....	8
4.3	Refusjon.....	8
4.4	Momskompensasjon/momsrefusjon	9
5	Tinglysing, garanti og dokumenttransport.....	9
5.1	Tinglysing av pliktar og rettar	9
5.2	Garanti.....	9
5.3	Dokumenttransport.....	9
5.4	Reklamasjon	9
6	Tilleggsføresegner	9
6.1	Generelt.....	9
6.2	Tilleggspostar.....	9
7	Oppbygging og verkemåte for standard utbyggingsavtale	10
7.1	Forklaring.....	10

1 Innleiing

“Rettleiar og standard for utbyggingsavtale” er inndelt med rettleiar utbyggingsavtalar som hovuddokument, og med “Standard utbyggingsavtale” som vedlegg. Dokumentet er utarbeidd med tanke på å gje berørte partar best mulig forståing av dei ulike delane i ein utbyggingsavtale.

1.1 Heimelsgrunnlag

Rettleiar og standard for utbyggingsavtale er heimla i plan- og bygningsloven § 17-2. Føresetnader for bruk av utbyggingsavtale

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak av kommunestyret sjølv som angir i kva tilfeller utbyggingsavtale er en føresetnad for utbygging, og som synleggjør kommunens forventninger til avtalen:

Kommunestyret i Eid har gjort følgjande vedtak, som inngår i kommuneplanen sin arealdel:

- 1. Utbyggingsavtalar kan innehalde vilkår om gjennomføring av tiltak nedfelt i kommuneplan og tematiske kommunedelplanar.*
- 2. Teknisk infrastruktur skal byggast ut i samsvar med dei standardar og den kapasitet kommunen krev.*
- 3. Utbygger skal dekke dei interne kostnadane for utbygging av infrastruktur i feltet, og i tillegg ein høvesvis del av øvrig infrastruktur som må opparbeidast eller oppgraderast som følgje av utbygginga (veg, parkering, vatn- og avløp, energi, grønstruktur, gang- og turløype mv.)*

Dokumentet “Rettleiar og standard for utbyggingsavtale” er meint som eit hjelpemiddel ved utarbeiding av den enkelte avtalen, og har som formål å gje utbygger eit breidast mulig grunnlag for kva kommunen krev i samband med gjennomføring og overlevering av teknisk infrastruktur som kommunen skal overta.

1.2 Vedlikehald og revisjon

Rådmann får mynde til å gjere mindre endringar av formell og praktisk art av innhaldet i rettleiar og standard for utbyggingsavtale. Planlagt revisjon av dette dokumentet vil for framtida følgje kommuneplanen sin arealdel

1.3 Generelle vilkår

Formål

Formålet med rettleiaren er å gjere utbyggerane budde på tilhøve som kan vere aktuelle tema i ein utbyggingsavtale, samt å gje utfyllande kommentarar til dokumentet standard utbyggingsavtale.

Struktur for standard utbyggingsavtale

Hovudelementa i rettleiaren er dei same som i «Standard for utbyggingsavtale» og dei same som vil ligge til grunn i den enkelte utbyggingsavtalen. Hovudpunkta er følgjande:

1. Geografiske avgrensing
2. Formål
3. Planlegging, prosjektering og gjennomføring av tiltak

5. Kostnadsfordeling og kostnadsnivå
6. Tinglysingar, garantiar, dokumenttransport og reklamasjon
7. Tilleggsbestemmelser

Partar

Avtalepartane er Eid kommune og utbygger.

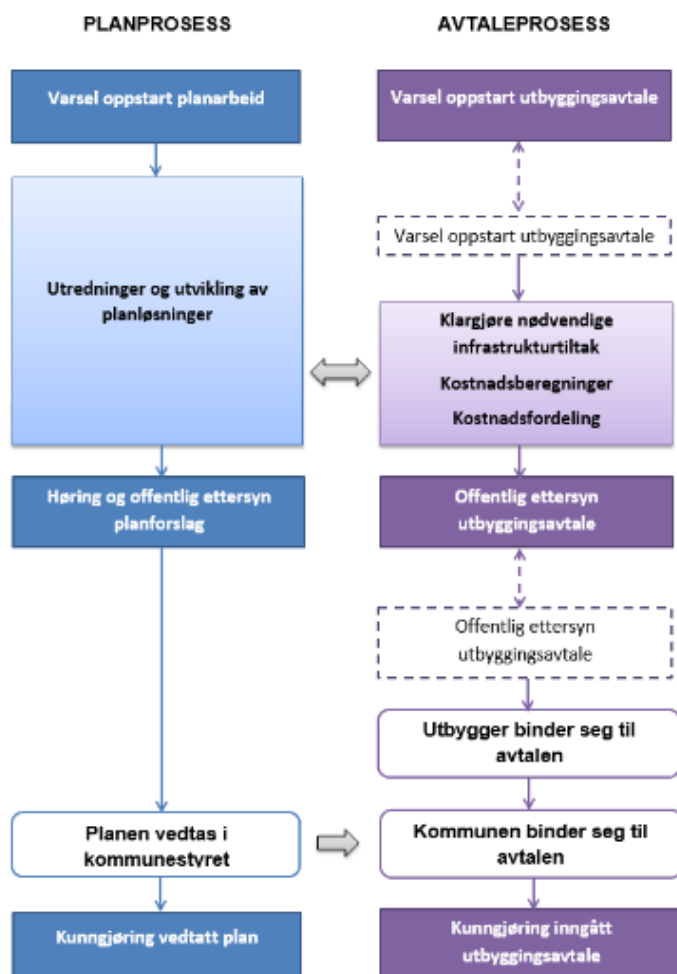
Forhold til reguleringsplan med føresegner

Utbyggingsavtalen vert utarbeidd med bakgrunn i ein reguleringsplan eller ei byggesak.

Framdrift

Utbyggingsavtalane er avhengige av framdrift i reguleringsplanarbeidet. Den første formelle kontakten mellom kommune og utbygger skjer som regel gjennom oppstartmøte mellom regulant og reguleringsmynde. I forkant av oppstartmøte bør kommunen, gjennom internmøte, ha avklart ønske/behov for utbyggingsavtale. Oppstartsmøte avklarar vidare arbeid vedkomande utbyggingsavtale med utbygger.

Framdrift i arbeid med utbyggingsavtalar kan følgje reguleringsplanarbeidet, med felles tidspunkt for offentlig høyring. Ferdigforhandla utbyggingsavtale kan leggjast fram som utkast til planutvalet 2.gang og til kommunestyret ved vedtak av reguleringsplan. Avtalen vert signert etter kommunestyrevedtak, jfr. Plan og bygningslova § 17.4.



1.4 Geografisk avgensing

Geografisk avgrensing skal vise til godkjend reguleringsplan, med kart og føresegner.

EKSEMPEL PÅ GEOGRAFISK AVGRENSING – utsnitt frå REGULERINGSPLAN

1.5 Føremål med avtalen

Arbeidet med avtalen skal gjennomførast i samarbeid mellom utbygger og kommunen, bygd på gjensidig openhet og innanfor avtalte fristar. Kommunen kan ikkje pålegge etablering av utbyggingsavtale, men dette vil ofte vere ein god reiskap for avklaringar mellom partane.

Føremål med avtalen skal vere:

- a) Avklare framtidig eigarskap, drift og vedlikehald av dei ulike reguleringsformåla.
- b) Syte for at politiske målsettingar vert gjennomført.
- c) Regulere kommunens og utbygger sine plikter overfor kvarandre.
- d) Legge opp til effektiv, forsvarleg og rask saksbehandling.
- e) Vidareføring av reguleringsplanen sine bestemmelsar.
- f) Sikre spesielle utfordringar som kvikkleire, ras, stor vannføring etc.

2 Grunnerverv/disponering av grunn

Utbygger har ansvar for å erverve areal og/eller rettar både innanfor og utanfor utbyggingsområdet , så langt dette er naudsynt for gjennomføring av utbygginga.

Erverv av grunn frå kommunen vert avtalt særskilt, og ikkje som del av utbyggingsavtalen.

Ekspropriasjon kan, med bakgrunn i plan og bygningslova, gjennomførast av kommunen. Ved ekspropriasjon må ekspropriant søke kommunen om dette. Føresetnad for gjennomføring av ekspropriasjon vil frå kommunens side vere at utbygger har gjennomført dokumenterte forhandlingar for å få løyst konflikten minnelig.

Planlegging og tilrettelegging for overskøyting av eigedom bør skje så tidleg i prosessen som mulig, og kan vere tema ved oppstartsmøte for reguleringsplanarbeid eller i arbeidsmøte for utbyggingsavtale. Forhold som kan vere gunstig å avklare:

- Klarlegging av eksisterande grenser (tidleg i reguleringsplanfasen)
- Naudsynte grensejusteringar
- Områdeavgrensingar i samband med reguleringsplanarbeidet (ny eigedom vert etablert med nytt gards- og bruksnummer)
- Samanslåing av mindre grunneigedommar for å skape ryddighet innanfor reguleringsplanen (sletting av gamle grenseliner)
- Opprydding i hefte/servituttar

Heimel til eigedommar for teknisk infrastruktur skal overførast til kommunen før sluttsynfaring og overtakingsforretning vert gjennomført.

All fast grunn som kommunen skal overta skjer vederlagsfritt og utan hefte for kommunen. Utbyggar dekker alle kostnader til dokumentavgift, målebrev og tinglysing for eigedommar kommunen skal overta.

3 Planlegging, prosjektering og gjennomføring av tiltak

3.1 Generelt

Utbyggar har ansvar for å planlegge og å bygge ut område i samsvar med gjeldande planar. Utbygging skjer som regel etter utarbeiding av reguleringsplan for eit område. Viktige avklaringar vil vere knytt til teknisk infrastruktur som trasevalg for vegbygging, handtering av overvatn og fordrøyning, vass- og avløpshandtering, leikeplassar m.m. Det er utbyggar sitt ansvar å sjå til at utbygginga til ei kvar tid skjer innanfor gjeldande lover, forskrifter, retningsliner og andre lokale bestemmelsar og at all planlegging og prosjektering vert utført av fagleg kvalifisert personell, jfr. Plan- og bygningslova.

3.2 Opparbeiding, eigarskap og drift/vedlikehald

I utbyggingsavtalen skal det ligge eit enkelt oversyn over følgjande:

- Kva element skal opparbeidast.
- Kven som står for opparbeidinga
- Kven skal eige dei ulike områda i framtida
- Kven har ansvar for framtidig drift og vedlikehald av områda.

Dette gjev tidleg avklaring med tanke på mellom anna tidleg tinglysing av eigedomsoverdragingar.

3.3 Kommunal oppfølging og kontroll

Med bakgrunn i utbyggingsavtalen vil kommunen kunne bistå og gjennomføre kontroll av arbeid utbyggar utfører og anlegg kommunen skal overta. Denne kontrollen utøver kommunen for eiga rekning, og i det omfang kommunen finn naudsynt. All oppfølging og kontroll skal varslast til utbyggar på førehand.

Utbyggar skal sende framdriftsplan, milepælsplan og referat frå byggemøte til kommunen. Utbyggar kan ved behov kalle inn aktuelt personell frå kommunen til sine byggemøte.

3.4 Bustadsosial infrastruktur

Bustadsosial handlingsplan gjer greie for kommunen si målsetting i høve bustadsosial infrastruktur. Kommunen kan krevje forkjøpsrett til tomter og leiligheter til marknadspris. Vidare kan det setjast krav om at utbyggar må tilrettelegge for husvere med livsløpsstandard. Dette skal vere avklart i reguleringsplanprosessen. Nærare spesifisering av spesielle krav kan takast inn i ein utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtalen skal avklare økonomiske tilhøve i samband med reguleringsplanen sine føresegnar om bustadsosial infrastruktur.

3.5 Teknisk infrastruktur

Generelt

Det er ofte naudsynt med tekniske avklaringar i samband med kommunal teknisk infrastruktur. Dette bør gjerast så tidleg i planarbeidet som mulig, aller helst parallelt med reguleringsplanarbeidet.

Grønnstruktur, parkar og leikeområde (GPL)

Leikeplassar skal vere godkjend av uavhengig og sertifisert leikeplasskontrollør før eventuell kommunal overtaking. For private leikeområde gjeld same reglar for sertifisering og kontroll som for kommunale område.

Vegar og gater

Vegar og gater skal byggast ut i samsvar med kommunal vegnorm. Ved oppgradering og bygging av nye veganlegg er det viktig at tilhøyrande tekniske installasjonar (veg-skilt med skiltvedtak, gatenamnskilt, gatebelysning, sluk og slukmerking m.m.) også ver t teke med.

Som del av utbygginga har utbyggar ansvar for å skaffe, bekoste og installere skilt med vegnamn. Vegnamn får ein ved å kontakte kommunen. I dei tilfelle vegnamn ikkje er avklart ved ferdigstilling av veganlegg kan dette arbeidet settast bort til kommunen mot dekking av kostnader.

Overvass- og fordrøyningsanlegg

Samfunnet opplever ein auke i ekstremvær. Dette set også fokus på auka nedbørsintensitet i samband med planlegging og tilrettelegging av overflateavrenning og fordrøyningsmagasinering. Planlegging av kapasitet, fordrøyning og leidningetrasear må gjerast så tidleg i prosessen som mulig, og i tett dialog med kommunen. Vurdering av overvass- og fordrøyningssituasjonen for eit reguleringsområde/utbyggingsområde må ha høg prioritet. Overflateavrenninga for eit utbyggingsområde påfører nedanforliggende / etablerte bustadområde auka belastning, og det er viktig at tiltaka vert prosjektert på ein slik måte at utbygginga ikkje skadar annan (3.part) eigedom. Ved etablering av fordrøyningsmagasin vil det vere krav til mengde påslepp til kommunalt overvassnett. I andre tilfelle vil det vere aktuelt med fordrøyning av overflatevann på eigen grunn eller at overflateavrenninga vert ført til open bekk i nærliggande område.

All fordrøyning og føring av overvatn til resipient skal godkjennast av kommunen. Kommunale overvassleidningar som er etablert over privat grunn skal vere tinglyst som hefte på den einskilde eigedommen.

Vass-, avløps- og renovasjonsanlegg

Planlegging og etablering av VA-leidningar som skal overtakast av kommunen, skal vere basert på kommunen si VA-norm. Leidningar som skal koplast til kommunalt nett må avklarast med kommunen så tidleg i reguleringsplanfasen som mulig. Det er viktig å vere godt orientert om eksisterande VA-leidningar, og dei krava som blir stilt til etablering av nye trasear.

OV- og VA-leidningar som skal overtakast av kommunen skal overdragast med min. bredde på 4 meter til kvar side av leidninga i terrengnivå, og med fri adgang ovanfrå. Alternativt kan kommunen sikrast rett til naudsynt vedlikehald av leidningar gjennom tinglyste rettar på den enkelte grunneigedommen.

Utbyggar er ansvarleg for planlegging og tilrettelegging av gode renovasjonsordningar. Det er viktig med godt tilrettelagte snuområde for renovasjonsbilar.

3.6 Teknisk infrastruktur – andre etatar

På generelt grunnlag er det viktig at utbyggar tek initiativ overfor andre aktuelle etatar på eit tidleg tidspunkt. Nedanfor er dei mest aktuelle etatane nemnde.

Statens vegvesen

I samband med utbygging vil utbygger måtte forholde seg til Statens vegvesen som eigar/driftar av europa-, riks- eller fylkesvegar. Prinsipielt skal Statens vegvesen / Fylkeskommunen dekke kostnader vedkomande utbetringar av fylkes- og riksvegar. Dersom utbygginga skjer før vegutbetring må utbygger vere budd på å forskottere eller dekke kostnadane. Dette må avklarast med Statens vegvesen / Fylkeskommunen i kvart enkelt tilfelle.

Høgspontanlegg / trafostasjonar

Ved reguleringar/utbyggingar kan det vere aktuelt med riving av eksisterande anlegg, samt flytting av trafostasjon(ar). Det er viktig at utbygger avklarar dette mot aktuell anleggseigar.

Etablering av høgspenline, fordelingsnett for straumforsyning, samt tele-, tv-, datakommunikasjon o.l. skal i dei fleste tilfelle leggest som jordkabel. Utbygger må avklare med eigar av kablar/leidningar før tiltak vert sett i gang.

Nettselskap krev normalt fullt anleggsbidrag, som utbygger må koste.

Tele- og datakommunikasjon

I samband med etablering av ny infrastruktur er det aktuelt med tilrettelegging for framtidig tele- og datakommunikasjon. Utbygger kan bli pålagt etablering av ekstra frie trekkerør i den grad kommunen ser det formålstenlig med tanke på framtidige utbyggingar. Ved utbygging av el-forsyning, telefon og anna kabelanlegg må utbygger syte for samarbeid mellom berørte partar. Framtidige drifts- og eigedomsforhold skal vere avklart før utbygging startar opp. Omlegging/flytting av kabelanlegg og anna infrastruktur som i dag ligg innanfor regulert område er utbygger sitt ansvar.

3.7 Oppretting av sameige

Det kan vere aktuelt å opprette sameigeforening. Sameigeforeningar vert gjerne etablert med bakgrunn i pålagte plikter og rettar for den enkelte eigedommen. Dette kan vere grøntareal (fellesareal), leikeareal, vegareal, private anlegg m.m. Det er utbygger sitt ansvar å syte for at sameigeforening vert oppretta. Sameigeforeninga kan f.eks. driftast gjennom pålagte medlemskap og tinglysast på den enkelte eigedommen.

3.8 Overtakingsforretning

Generelt

Ei overtakingsforretning består av overlevering av dokumentasjon (sluttdokumentasjon), ferdigsynfaring og sluttsynfaring. Etter gjennomført sluttsynfaring skriv kommunen ein overtakingsprotokoll som vert send til utbygger.

Utarbeiding og overlevering av sluttdokumentasjon

Både i prosjekterings- og gjennomføringsfasen pliktar utbygger å førebu framlegging av naudsynt sluttdokumentasjon, jf. Kommunen sine krav til slik dokumentasjon.

Ferdigsynfaring

Utbygger kallar inn til ferdigsynfaring når all teknisk infrastruktur som kommunen skal overta er etablert.

Sluttsynfaring

Sluttsynfaring vert gjennomført når evt. feil og manglar frå ferdigsynfaring er utført. Ved gjennomført og godkjend sluttsynfaring sender kommunen overtakingsprotokoll til utbygger. Overtakingsprotokoll vert kravd som dokumentasjon ved eventuell innlevering av søknad om momsrefusjon.

Fristar for kommunal overtaking

For at kommunen sine tekniske tenester skal kunne planlegge og gjennomføre drift og vedlikehald på ein god og rasjonell måte er det viktig at utbygger rapporterer og iverkset overlevering av teknisk infrastruktur i god tid før vinteren. For at dette grensesnittet skal sikrast på ein best mulig måte vert følgjande fristar sett:

- Førehandsmelding (innmelding av vegar som skal vere med som brøyteroder) av veganlegg som skal overleverast kommunen - innan 1. august
- Overlevering av anlegg - innan 1. oktober

Om våren kan ferdig- og sluttsynfaringar gjennomførast når tilhøva tilseier det.

Innrapportering av kommunal infrastruktur

Som del av sluttdokumentasjonen skal utbygger spesifisere bygde løpemeter veg, g/s-veg, fortau, OV-leidning, VA-leidning m.m.

4 Kostnadsfordeling og kostnadsnivå

4.1 Kostnadsfordeling

Kostnadsfordeling mellom utbygger og kommunen skal gå fram av avtalen. Det vert utarbeidd eit oversyn over kostnader for teknisk infrastruktur, leikeområde og andre allment tilgjengelege tiltak. Feltinterne tiltak skal dekkast av utbygger, medan felteksterne tiltak vert avklara i utbyggingsavtalen.

4.2 Utbyggingskostnader

Alle opparbeidingskostnader, herunder planlegging, prosjektering og naudsynt administrasjon, skal dekkast av utbygger.

Utbygger betaler kommunale gebyr jf. kommunalt gebyrregulativ.

Utbygger dekker alle kostnader i samband med innløyising, ekspropriering, hefte, pant, servitutter, urådighetserklæringer og erstatningskrav.

4.3 Refusjon

Refusjonskrav mot andre grunneigarar

Har utbygger planar om å sette fram krav om refusjon overfor andre grunneigarar, skal planar og kostnadsoverslag utarbeidast og leggest fram til behandling før det refusjonsberettiga tiltaket vert sett i gang.

Refusjonskrav mot kommunen

Utbygger fråfell alle refusjonskrav overfor kommunen.

4.4 Momskompensasjon/momsrefusjon

Momskompensasjon/momsrefusjon kan avtalast gjennom justeringsmodellen eller anleggsbidragsmodellen som eigen avtale og uavhengig av utbyggingsavtalen.

5 Tinglysing, garanti og dokumenttransport

5.1 Tinglysing av pliktar og rettar

Tinglysing skal sikre at plikter og rettar følgjer den enkelte eigedommen. Alle fellesplikter skal tinglysast som hefte på den enkelte eigedommen.

Kommunen kan krevje tilgjenge for ålmenta over privat eigedom. Slikt hefte skal tinglysast på den enkelte eigedommen.

5.2 Garanti

I samband med ei utbygging, og der kommunen finner det naudsynt, kan kommunen krevje bankgaranti. I tillegg kan kommunen krevje bankgaranti for attståande arbeid i samband med utbygging.

5.3 Dokumenttransport

Dokumenttransport for eksternt areal og/eller rettar som må sikrast for å gjere eigedommane byggeklare må kunne gjennomførast.

Leverandørgarantier som følge av utbygginga, og del av kommunal overtaking skal transporterast kommunen ved overtaking. Garantiene skal inngå som del av sluttdokumentasjonen.

5.4 Reklamasjon

Reklamasjon på tekniske anlegg og utstyr som overleverast kommunen frå utbygger følgjer gjeldande lover for kjøp av varer og tenester.

6 Tilleggsføresegner

6.1 Generelt

Avtalen vert ikkje bindande før reguleringsplanen er godkjend. Eventuelle endringar i planen vil kunne medføre endringar/tillegg i avtalen. Avtalen er gjeldande fram til utbygginga er avslutta og alle avtalepunkt er innfridd. Avtalen kan reforhandlast etter fem år, eller etter ønske frå en eller fleire av partane. Alternativt kan partane inngå tilleggsavtale.

6.2 Tilleggspostar

Ved utarbeiding av utbyggingsavtale kan det vere naudsynt med etablering av tilleggspost(ar). Desse postane kan da leggest fortløpande inn under eigen hovudpost7 – tilleggsføresegner – i avtalen.

7 Oppbygging og verkemåte for standard utbyggingsavtale

7.1 Forklaring

Hovudpostane (nummerert frå 1 til 6) skal alltid inngå i avtalen. Postar utan avkryssingsboks, men merka med F, inngår normalt i alle avtaler. Avkryssingsboksen vert brukt ved utarbeiding av forslag/utkast til avtaler. Alle avkryssingsbokser og F-merke skal slettast i endeleg avtale. Under kvart hovudpunkt kan det leggjast inn tilleggstekst.

REFERANSAR

Retningsliner og standardtekst for utbyggingsavtalar, vedtak KS- xxxxx kommunestyre

Plan- og bygningslova (PBL)

Kommuneplanens arealdel, datert xxxx, Eid kommune

VA-norm,

Vegnormal,

UTBYGGINGSAVTALE mellom

AVTALEPARTAR

1 NN Org. nr.: nnn nnn nnn

2 EID KOMMUNE Org. nr.: 938 521 816

	1. FORMÅL OG GEOGRAFISK AVGRENSING
F	1.1 Denne avtalen gjeld utbygging innanfor areal avgrensa på vedlagt kart dat xx.xx.xx, jf vedlegg 1. Avtalen gjeld til overtakingsforretning ligg føre.
	1.2 Ved utbygging for deler av denne planen eller tiltak utanfor planområdet skal dette spesifiserast under tilleggstekst nedanfor
F	1.3 Inngåing av avtale er basert på frivillighet mellom partane.
F	1.4 Området skal byggast ut i samsvar med reguleringsplan xxxR plannamn med føresegner.
F	1.5 Avtalen skal avklare forhold omkring utbygging, eigarforhold, overtaking, drift og vedlikehald (privat/offentleg), samt tinglysing av hefter m.m.
	2. GRUNNERVERV
F	2.1 Utbyggar er sjølv ansvarleg for å erverve eller sikre naudsynt grunn og rettar både innanfor og utanfor utbyggingsområdet, så langt dette er naudsynt for å gjennomføre utbygginga og gjere tomtene byggeklare.
F	2.2 Utbyggar må dokumentere fullmakt til å underskrive frådelings- og samenføyningsbegjæringar, stifte tinglyste rettar og forpliktelser i eigedommane, samt opprette kjøpekontrakter og skøyte
F	2.3 Før eventuell ekspropriasjon må utbyggar dokumentere gjennomførte forhandlinger og søke naudsynt ekspropriasjonsheimel
	3. PLANLEGGING, PROSJEKTERING OG OPPARBEIDING AV TILTAK
	3.1 PLANLEGGING OG OPPARBEIDING
F	3.1.1.Tiltakshavar har ansvar for å planlegge og bygge ut planområdet iht. plankart med føresegner.
F	3.1.2 All prosjektering og anleggsarbeid skal gjennomførast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande: <ul style="list-style-type: none">• lover og retningsliner• kommunale planar, vedtekter, VA-norm, vegnormer og retningsliner m.m.
F	3.1.3 Detaljplanar og byggeplanar for tekniske anlegg som skal overtakast av kommunen skal utarbeidast av utbyggar og leggast fram for den aktuelle avdelinga for godkjenning.
F	3.1.4 Utbyggar skal planlegge alle grøntstrukturar, leikeplasser m.v.. i samsvar med til ei kvar tid gjeldande regelverk . Utomhusplan skal godkjennast etter plan- og bygningslova.
	3.2 KOMMUNAL OPPFØLGING OG KONTROLL

F	3.2.1 Utbygger skal sende framdriftsplan for prosjektet, dessutan oppfølgjande referat frå byggjemøte. Ved behov kan utbygger kalle inn aktuelt personell fra kommunen.
	3.3 BUSTADSOSIAL INFRASTRUKTUR
	3.3.1 Kommunen har forkjøpsrett/tildelingsrett til xx tomter og xx leiligheter. Desse er vist på kart (vedlegg) eller skildra i Tilleggstekst nedanfor. For avtalt pris vert det vist til det til avtalen pkt. 5.
	3.4 PARK OG LEIKEOMRÅDE
	3.4.1 Leikeplassar skal vere godkjende av uavhengig og sertifisert leikeplasskontrollør før kommunal overtaking
	3.5 VEGAR OG GATER
F	3.5.1 Vegar og gater som skal overtakast av kommunen skal byggast i samsvar med kommunale normer
F	3.5.2 Som del av utbygginga har utbygger ansvar for å førebu vedtak, bekoste og installere trafikkskilt og skilt med vegnamn.
	3.5.3 Ved utsett asfaltarbeid etter gjennomført sluttsynfaring/overtakingsforretning skal underlag for evt. slitelag reingjerast.
F	3.5.4 Før overtaking skal alle vegar reingjerast/feiast.
F	3.5.5 Før overtaking skal alt teknisk utstyr som gatebelysning, trafikkskilt, gatenamnskilt, sluk, kum- og slukmerking m.m. vere etablert
	3.5.6 Private vegar byggast i samsvar med reguleringsplanen, eller som skildra i tilleggstekst nedanfor
	3.6 OVERVASS- OG FORDRØYNINGSANLEGG
F	3.6.1. Overvassanlegg og fordrøyningsmagasin skal utførast på ein terrengtilpassa og skånsom måte. Dersom OV-leidningar vert lagt over eller under annanmanns eigedom må dette avtalast skriftleg med den enkelte grunneigar.
F	3.6.2 Nye OV-leidningar skal førast til godkjend resipient eller infiltrerast på eigen grunn. Påkobling av OV-leidningar mot kommunal fellesledning skal ikkje skje med mindre dette er skriftleg avklart med kommunen
	3.6.3 Etablering av fordrøyningsmagasin skal utførast i samsvar med godkjende planar og igangsettellesløyve.
F	3.6.4 Overflateavrenning i samband med utbygginga skal planleggast og gjennomførast slik at det ikkje er til ulempe for tilstøytande eigedommar
	3.7 VASS-, AVLØPS- OG RENOVASJONSANLEGG (VAR)
F	3.7.1 Etablering av VA-leidningar, påkobling mot kommunalt nett m.m. skal utførast i samsvar med kommunen si VA-norm og godkjende planar.
	3.8 KULTURMINNE
	3.8.1 Kulturminne skal stellast i samsvar med reguleringsplanen sine føresegner eller eventuelt etter godkjend skjøtelsplan. Dersom skjøtsel av kulturminner skal hefte ved sameigeforening

	eller eidegdommar, skal dette tinglysast på den enkelte eidegdom																				
	3.9 ANNA TEKNISK INFRASTRUKTUR																				
F	3.9.1 For riks- og fylkesveganlegg, eller arbeid i tilknytning til desse, må naudsynt godkjenning innhentast fra Statens vegvesen .																				
F	3.9.2 Framføring av straum (fordelingsnett og veglys), telefon og kabelanlegg skal utførast med jordkablar. Utbyggjar er ansvarleg for å kontakte alle kabeletatar og samordne dei i felles plan.																				
F	<p>3.9.3 Utbyggjar pliktar å legge til rette for elektronisk kommunikasjon, herunder legge trekkerør for fiber. Trekkerør og eventuelle andre fremføringsvegar skal gå inn i den del av infrastrukturen som vederlagsfritt vert overført til kommunen. Utbyggjar pliktar å gjere skriftleg avtale med netteigar og/eller operatør for høghastighetskommunikasjon. Avtalen skal forplikte netteigar og/eller operatør til å etablere nett som:</p> <ul style="list-style-type: none"> • forbyr ei kvar form for diskriminering av tenesteleverandørar, netteigarar eller operatørar • stiller krav om ope og veldefinert teknologisk og merkantilt grensesnitt for tilgang • imøtekjem eikvar rimeleg anmodning om å inngå eller endre avtale om tilgang til nettet, om samtrafikk, samlokalisering eller anna utnytting av infrastruktur. Vilkår for tilgang skal vere objektive og rimelege og ikkje diskriminerande, bygge på saklege kriteria og vere offentleg tilgjengelege • stille krav om at tilgang for sluttkunde skal skje på objektive, transparente og ikkje diskriminerande vilkår <p>Avtale om bruk knytt til trekkerør eller andre framføringsvegar for hastighetskommunikasjon skal godkjennast av kommunen. Kommunen kan kreve at avtalen vert tinglyst. Tilkobling til nettet for den enkelte husstand skal vere frivillig. Kommunen avgjer sjølv kva trekkerøra skal innehalde.</p>																				
	3.10 OPPRETTING AV SAMEIGEFORENING																				
	3.10.1 Utbyggjar skal syte for framtidig drift og vedlikehald av fellesareal (friområde, leikeplasser, kulturminne, vegareal, private anlegg m.m.) gjennom etablering av sameigeforening eller tilsvarande.																				
	4. KOSTNAD OG ANSVARSDELING																				
F	4.1 MATRISE FOR OPPARBEIDING, EIGARSKAP OG DRIFT/VEDLIKEHALD																				
	4.1.1 Matrisen nedanfor gir eit enkel oversyn over reguleringsplanen sitt innhald med tilhøyrande ansvar for opparbeiding, framtidig eigarskap, samt framtidig ansvar for drift og vedlikehald:																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tiltak/område</th> <th>Opparbeiding</th> <th>Framtidig eigarskap</th> <th>Framtidig drift- og vedlikehald</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Tiltak/område	Opparbeiding	Framtidig eigarskap	Framtidig drift- og vedlikehald																
Tiltak/område	Opparbeiding	Framtidig eigarskap	Framtidig drift- og vedlikehald																		

F	4.2 KOSTNADSFORDELING OG KOSTNADSNIVÅ			
	4.2.1 Matrisen nedanfor viser fordeling av kostnader for teknisk infrastruktur, leikeområde og andre allment tilgjengelege tiltak som vert etablert gjennom utbygginga. Feltinterne tiltak vert dekt av utbygger, medan felteksterne tiltak vert avklart gjennom forhandlingar.			
	Tiltak/område	Feltinterne kostnader	Felteksterne kostnader	Kommentar
f	4.3 KOSTNADER SOM FØLGJE AV UTBYGGINGA			
	4.3.1 Alle kostnader til opparbeiding, herunder også planlegging, prosjektering og naudsynt administrasjon skal dekkast av utbygger. Kommunen dekker sine kostnader i samband med eiga oppfølging og kontroll av dei enkelte anlegga eller delanlegga som skal overtakast av kommunen			
F	4.3.2 Alle kostnader i samband med ekspropriering, innløyising, hefte og erstatningskrav skal dekkast av utbygger			
F	4.3.3 Utbygger betaler kommunale gebyr etter det til ei kvar tid gjeldande regulativ			
	4.4 FRIKJØP			
	4.4.1 For frikjøp av parkeringsplasser vert det vist til kommuneplanen sine føresegner			
	4.5 REFUSJON			
F	4.5.1 Utbygger fråfell alle refusjonskrav overfor kommunen; herunder område for veganlegg, OV-anlegg, VA-anlegg, lelk, friområde, veggrunn m.m.			
	4.6 MOMSKOMPENSASJON/MOMSREFUSJON			
F	4.6.1 Kommunen og utbygger kan inngå avtale om anleggsbidrag eller justeringsrett dersom dette gir kommunen momskompensasjon for investeringar eller kommunen kan føre inngåande meirverdiavgift på kostnadane til frådrag. Dette skal i så fall avtalast i eigen avtale			
	4.7 GARANTJAR			
F	4.7.1 Utbygger pliktar å stille bankgaranti som tryggleik for ferdigstilling av anlegg (veg, vatn, avløp og andre naudsynte anlegg) i området i samsvar med framdriftsplan knytt til denne avtalen. Bankgaranti skal leggast fram og godkjennast av kommunen før arbeid vert sett i gang. Ved delovertaking kan det vere aktuelt å reduserer garantien tilsvarande.			
F	4.7.2 Dersom utbygger ikkje oppfyller dei pliktene han har teke på seg ved denne avtalen har kommunen rett, men ikkje plikt, til å fullføre/igangsette anleggsarbeida med dekning i den avtalte sikkerhet. Kommunen trer i så fall inn i utbyggaren sine avtaler med grunneigar(ane). Så lenge kommunen oppfyller avtaleforpliktelsane har grunneigar ingen rett til å heve avtalen.			
	5. OVERTAKING AV GRUNN OG ANLEGG			
	5.1 OVERFØRING AV EIGEDOM			
F	5.1.1 Ved søknad om igangsetting skal utbygger samstundes søkje om frådeling av dei areala kommunen skal overta. Utbygger er ansvarleg for gjennomføring av overdraging for all grunneigedom som skal skøytast over til kommunen			
F	5.1.2 All fast grunn som kommunen skal overta skal skje vederlagsfritt og utan hefte for kommunen. Utbygger dekker gebyr og avgifter herunder; dokumentavgift, tinglysing, hefter,			

	servitutter m.m. for eigedommar kommunen skal overta.
F	5.1.3 Dei anlegga som kommunen skal overta eiendomsrett til og vedlikehalde må vere bygde som avtalt. I tillegg må kommunen sine normer for VA veg mv vere følgde. Det vert gjort særleg merksam på at alle vannledningar skal trykkprøvast og desinfiserast. Alle spillvassleidningar inkludert kummer skal tetthets- eller trykkprøvast. Alle spillvass- og overvassleidningar skal rørinspiserast
	5.1.4 Utbyggar skal syte for innmåling og dokumentasjon av alle kommunaltekniske anlegg
	5.2 TINGLYSING AV RETTAR OG PLIKTER
F	5.2.1 Alle vann-, avløps og overvassleidningar over privat eigedom som skal overdragast til kommunen, skal tinglysast som hefte på den enkelte eigedom. Hefte skal gi kommunen rett til framtidig drift og vedlikehald, jfr. kommunal VA-norm.
F	5.2.2 I samband med etablering av sameigeforening eller tilsvarande skal utbyggar tinglyse alle fellesplikter og rettar på den enkelte eigedom/seksjon (adkomst, leikeområde, grøntområde etc.).
F	5.2.3 Allmenta si tilgjenge over privat eigedom, skildra i reguleringsplanen sine føresegner eller som tilleggstekst nedanfor, skal tinglysast på den aktuelle eigdommen.
	5.3 DOKUMENTTRANSPORT
F	5.3.1 Leverandørgarantier som følge av utbygginga, som omfattast av kommunal overtaking, skal transporterast kommunen ved overtaking. Garantiane skal inngå som del av sluttdokumentasjonen
F	5.3.2 Dersom utbyggar overfører sine rettar og plikter heilt eller delvis til andre utbyggarar, skal dette godkjennast av kommunen før overføring finn stad.
	5.4 OVERTAKINGSFORRETNING
F	5.4.1 Utbyggar kallar inn til ferdigsynfaring når anlegget er ferdig opparbeidd og naudsynt sluttdokumentasjon ligg føre. Utbyggar pliktar også å rette opp eventuelle feil og manglar snarast råd etter synfaringa. Dersom utbyggar ikkje umiddelbart rettar opp feil og manglar, kan kommunen gjere det på utbyggar si rekning.
F	5.4.2 Kommunen overtek eigedomsrett og driftsansvar for anlegga når eventuelle feil eller manglar er retta opp og avtalt sluttdokumentasjon ligg føre.
	6. TILLEGGSFØRESEGNER
	6.1 GENERELT
F	6.1.1 Utbyggar skal gjere alle kjøparar kjende med utbyggingsavtalen og vedlegg til denne
F	6.1.2 Utbyggar kan ikkje overføre sine rettar eller plikter til andre utbyggarar utan samtykke frå kommunen
	6.2 TVISTAR
F	6.2.1 Eventuell tvist mellom partane om forståing av denne avtalen skal primært løysast gjennom forhandlingar. Dersom partane ikkje oppnår semje, vert tvist avgjort ved ordinær domstol.
	6.3 MISLEGHALD
F	6.3.1 Den parten som vil gjere gjeldande misleghald, må reklamere skriftleg innan rimeleg tid

	etter at han oppdagar eller burde ha oppdaga misleghaldet.
F	6.3.2 Dersom ein part mislegheld pliktene sine etter denne avtale, kan den andre parten krevje erstatning for det direkte økonomiske tapet som følgje av misleghaldet. Partane har plikt til å erstatte eventuelle tap. Det kan ikkje krevjast erstatning for indirekte tap
F	6.3.3 Ved sein innbetaling i forhold til avtalt skal det betalast rente etter lov av 17. des 1976 nr 100
	6.4 TINGLYSING
F	6.4.1 Avtalen kan tinglysast som hefte på dei eigedommane som inngår i utbyggingsområdet. Den som krev tinglysing dekker kostnaden.
	6.5 UNDERSKRIFTER
F	Avtalen vert skriven i 2 – to – eksemplar, eitt til kvar av partane

Nordfjordeid den _____

UTBYGGAR v/NN _____

Eid KOMMUNE v/NN _____