



UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM

TIME KOMMUNE ORG.NR. 859 223 672 (TK)

OG

FROMA EIGEDOM AS, ORGNR 999 034 209 (UTBYGGER)

1. FORMÅL

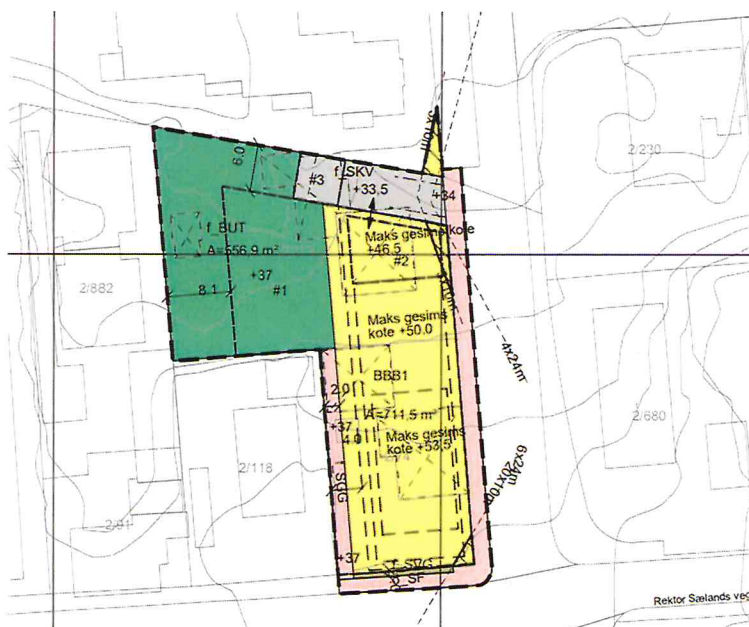
Avtalen har til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbygging av området. Avtalen gjelder både teknisk og grønn infrastruktur og regulerer den nærmere gjennomføring og finansiering av de kommunaltekniske anlegg, samt nødvendig grunnnerv i forbindelse med utbyggingen.

2. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Time kommunestyre godkjente plan 1121.0512.00 den 21.06.2022
«Detaljregulering for bustader i Biskop Hognestads gate 7 og 9, Bryne».

3. GEOGRAFISK AVGRENSNING

Utbyggingsområdet tilsvarer planområdet og tilstøtende kommunaltekniske anlegg.



4. PLANLEGGING

Godkjent reguleringsplan med bestemmelser og gjeldende kommunaltekniske normer skal ligge til grunn for all planlegging. Eventuell søknad om dispensasjon fra reguleringsplan og/eller kommunaltekniske normer skal rettes til TK før arbeid blir utført.

TK gir ikke igangsettelsestillatelse før tekniske planer er godkjent. Teknisk godkjenning gir ikke tiltakshaver, ansvarlig prosjekterende eller utførende ansvarsfritak eller økonomisk fritak for eventuelle feil, funksjonsfeil eller mangler som oppdages i ettertid. Eventuelle feil/mangler eller forhold som ikke er i samsvar med reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og/eller kommunaltekniske normer kan bli krevet utbedret/endret.

5. FREMDRIFT

Utbygging av området kan skje så snart godkjent reguleringsplan foreligger. Det tas sikte på at utbyggingen vil skje i perioden 2025-2027.

Ved etappevis utbygging og overlevering skal hvert byggetrinn og overlevering fremstå som et avsluttet byggeprosjekt som tilfredsstiller estetiske hensyn uten skjemmende branngavler eller lignende, eller andre foreløpige løsninger som virker skjemmende for omgivelsene. Etapper skal avklares med TK. Arbeidene skal fullføres med rimelig fremdrift i henhold til utbyggingstakt.

Det må søkes veiholder om periodevis avsperring/stenging av offentlig areal.

6. UTBYGGERS OG TIME KOMMUNE SITT ANSVAR

- A. Utbygger skal om nødvendig etablere eller skifte ut gatelys på alle offentlige veier i planområdet. Arbeidet skal planlegges og koordineres med energileverandør.
- B. Utbygger skal bygge nytt fortau. Etter avtale om anleggsbidrag kan Time kommune etablere fortau etter sanering av Biskop Hognestads gate.
- C. Time kommune skal etablere 3 kummer i Biskop Hognestads gate for tilkopping av utbyggers boligblokk.
- D. Time kommune skal etablere nedgravd renovasjonsanlegg i Rektor Sælunds veg. Utbygger skal betale anleggsbidrag til Time kommune på NOK 500 000. Beløpet vert fakturert ved gitt brukstillatelse for bustadblokk.
- E. Planområdet har 2 boenheter som er tilknyttet offentlig VA-nett. Dersom det vert betalt abonnement på disse 2 boenhetene fram til brukstillatelse skal det kun betales tilknytning for resterende boenheter.



7. ØKONOMI

Etter merverdiavgiftsloven og merverdiavgiftsforskriften kap. 9 skal Utbygger overdra retten til å kreve fradrag eller momskompensasjon for merverdiavgift som Utbygger har betalt for vann-, avløpsanlegg og annen infrastruktur som skal overtas av TK etter ferdigstilling. Overføring av denne justeringsretten eller gjennom anleggsbidragmodellen skjer etter egen avtale mellom partene og før TK sin overtakelse av de samlede offentlige infrastrukturiltakene for området.

8. GRUNNAVSTÅELSE OG EIENDOMSJUSTERINGER

Før overtakelse kan skje, skal grunn regulert til offentlig formål som ikke er i TK's eie, være ferdig opparbeidet, godkjent og vederlagsfritt overdratt til TK.

Utbygger dekker alle kostnader i forbindelse med grunnavståing som for eksempel gebyr for kart- og delingsforretning, tinglysing av målebrev og skjøte.

Utbygger har ansvar for bestilling og utføring av alle eiendomsjusteringer i og i direkte tilknytting til planområdet, og dekker alle kostnader i forbindelse med dette, som for eksempel gebyr for kart- og delingsforretning, tinglysing av målebrev og skjøte.

9. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG – OVERTAGELSE OG FREMTIDIG VEDLIKEHOLD M.M.

Offentlige veier, vann- og avløpsledninger som inngår i det offentlige nettet, skal holdes ved like av TK når brukstillatelse foreligger og alle offentlige areal er overskjøttet til TK. Det samme gjelder for alle forhold som skal tinglyses på eiendommene.

Tilsvarende gjelder for alle offentlige grøntarealer med utstyr, beplantning og gjerde innenfor utbyggingsområdet.

I forbindelse med godkjenning av tekniske planer skal Utbygger sende TK ledningsplan med søknad om godkjenning av vann- og avløpsledninger som skal være offentlige og overtas av TK.

Utbygger skal lage en skiltplan for offentlig veiareal. Skiltplanen skal godkjennes av TK og Statens vegvesen.

Før anlegget blir overført til TK skal stikkledninger og kummer være innmålt, og skisser med nødvendige mål for anlegget slik det ble bygd leveres til kommunen. Utbygger dekker kostnader til innmåling av stikkledninger og kummer. De innmålte data skal leveres TK i digital form (sosi-format).

Før TK tar over anlegget, skal utbygger levere TK en TV-rapport som stadfester at avløpsledningene er funksjonelle og innfrir kravene til teknisk utføring. Utbygger dekker kostnadene ved TV-kontrollen.

Før TK tar over anlegget skal det foretas befaring og føres overtakelsesprotokoll.

10. GARANTI

I reklamasjonstiden, som er 3 år etter overtakelsen av det enkelte byggetrinn, skal utbygger stille følgende garanti for offentlige kommunaltekniske anlegg:

1. år: 3% av opparbeidingskostnadene
2. år: 2% av opparbeidingskostnadene
3. år: 1% av opparbeidingskostnadene

Utbygger skal finansiere skjøtsel av alle grønt- og veiareal i reklamasjonstiden. Vintervedlikehold er unntatt.

11. OPPMÅLINGSARBEID

Oppmålingsarbeid i forbindelse med utbyggingen skal utføres etter retningslinjer for oppmålingsarbeid ved utbygging av private byggefelt. TK kan gi nærmere opplysninger om dette.

12. TILKNYTNINGSAVGIFT

Tilknytningsavgift for vann og kloakk skal betales etter det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ for TK, normal sats.

13. ANDRE FORHOLD

Ved gravearbeid i offentlig vei sørger Utbygger selv for gravetillatelse hos TK. Fører slikt arbeid til behov for midlertidig stenging av veien skal dette avklares med nærmeste politikontor.

Det skal om nødvendig i samarbeid med Lyse Nett AS legges til rette for bygging av nettstasjoner med tilfredsstillende atkomst og ventilasjon.

Plassering av riggområde (byggekraner, lagerplass for materiell m.m.) skal godkjennes av TK før byggearbeidene kan starte opp.

Utbygger er ansvarlig for eventuelle skader utenfor egen eiendom i forbindelse med byggearbeid på området.

For de kommunaltekniske anleggsarbeidene gjelder NS 8405 «Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av bygg- og anleggsarbeider» der annet ikke er nevnt.

Med hjemmel i Byggesaksforskriften (SAK10) §18-2 gjør TK unntak fra krav til saksbehandling og offentlighet for utbyggingsavtaler etter pbl §17-4.



Dersom andre enn Utbygger forestår hele eller deler av utbyggingen innenfor utbyggingsområdet, skal Utbygger følge opp de deler av denne utbyggingsavtalen som gjelder aktuelt utbyggingsområde(r). Utbygger må i slikt tilfelle, ved egen kontrakt, overføre avtalen til tredjemann som da trer inn i utbyggingsavtalen med TK på de samme utbyggingsvilkår.

Avtalen blir inngått under forutsetning av at nødvendig politisk godkjenning blir gitt.

14. TVISTER

Uenighet om tolking av denne avtalen, eller tvister som springer ut av dette rettsforholdet, skal avgjøres ved de ordinære domstoler med Jæren tingrett som vernetting.

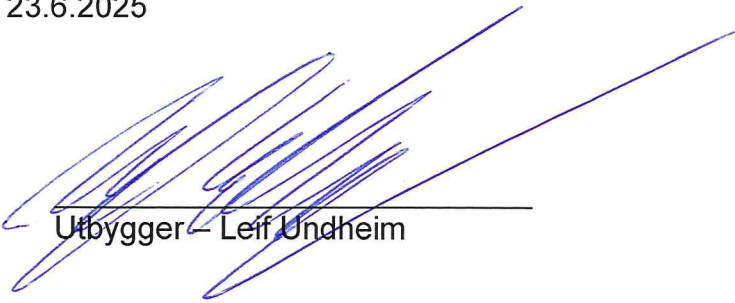
15. TINGLYSING

Utbygger har ansvar for tinglysing av rettigheter og plikter som påhviler den enkelte eiendom/tomt med hensyn til felles private anlegg så som lekeplasser, friområder, veier, gang- og sykkelstier, renovasjonsanlegg, anlegg for håndtering av overvann og vann- og avløpsledninger.

Avtalen er skrevet i to eksemplarer, hvor hver av partene beholder hvert sitt.

Bryne, den 23.6.2025

Time kommune v/kommunedirektør



Utbygger – Leif Undheim