UTBYGGINGSAVTALE
for området Lyngveien/«Furumo Hageby» gnr 88 bnr 433, 494, 506, 508 og 510
Geithus, Modum kommune

1 Generelt

Det er inngått avtale om utbygging av området Furumo Hageby i Geithus, Modum kommune. Avtalen bygger på reguleringsplan for Furumo, vedtatt av kommunestyret den 25.10.1983, revidert 20.06.2001 og utkast reguleringsplan Furumo Hageby, 1. gangs godkjent av teknisk hovedutvalg 28.08.2019

Parter:

Eiendom	Hjemmelshaver	Utbygger
Gnr. 88 bnr. 433 Gnr. 88 bnr. 494 Gnr. 88 bnr. 506 Gnr. 88 bnr. 508 Gnr. 88 bnr. 510	Varp Eiendom AS Org.nr 990 698 511	Varp Eiendom AS Org.nr 990 698 511

og

Modum kommune, org. nr. 970 491 589, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 17.

1.1 Hjemmel for bruk av utbyggingsavtale:

I henhold til kommuneplanbestemmelsene § 2-2, kan kommunen kreve utbyggingsavtale ihht. pbl § 17-1 før søknad om byggetillatelse kan fremmes. Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å pålegge utbygger å gjennomføre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Kommunens krav til utbygger skal stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag, jf. pbl § 17-3 tredje ledd. Hovedprinsippet er at utbygger skal bekoste all nødvendig teknisk og grønn infrastruktur innenfor planområdet.

1.2 Varsel om forhandlinger om utbyggingsavtale

Det ble den 10.11.2020 varslet oppstart for forhandlinger om utbyggingsavtale for området Lyngveien og «Furumo Hageby» (gnr. 88 bnr 494, 508 og 510), Geithus.

1.3 Formål

Denne utbyggingsavtale har til formål å regulere rettigheter og forpliktelser mellom Varp Eiendom AS som utbygger og Modum kommune som plan- og bygningsmyndighet ved utbygging av området «Furumo Hageby». Avtalen gjelder utførelse av teknisk infrastruktur for Lyngveien og nord-østlig del av «Furumo Hageby», vist i reguleringsplankart, herunder veg, vann og avløp.

2 UTBYGGERS ANSVAR

Omfanget av utbyggingen

Utbygger prosjekterer og bekoster de anlegg som bygges i henhold til avtalen. Før arbeidet påbegynnes skal det fremmes egen byggesak for de tekniske anleggene. Detaljplan bestående av tegninger, profiler og beskrivelse skal utarbeides av ansvarlig prosjekterende og skriftlig godkjennes av kommunen.

Anleggsarbeidet skal utføres av utbygger med entreprenør(er) som skal godkjennes av kommunen. Utbygger skal ta kontakt med kabeletater senest når planlegging/prosjektering starter.

2.1 Utarbeidelse av VA-plan

Utbygger er ansvarlig for utarbeidelse av plan for vann og avløp (VA) på gnr 88 bnr 494, 508 og 510 («Furumo Hageby») og Lyngveien. Planen skal ha følgende minstekrav:

- Alle tegninger og beskrivelsen skal utarbeides i anerkjente dataprogram av kompetent person. Planleggingen utføres i henhold til kommunens VA-norm med tilhørende VA/Miljøblader
- Plantegning i M = 1:500 eller 1:1000 der hovedledninger for vann, spillvann og overvann med tilhørende kummer, sluk og avgreningsledninger er inntegnet. Tegningen skal oversendes kommunen både i PDF, papirformat og i SOSI-format
- Lengdeprofil som viser alle rørenes plassering og høyde i grøfta. Både eksisterende og ferdig heiset terreng skal være vist på tegningen. Minimumsfall som kan aksepteres er 0,6 cm/m.
- Det skal opparbeides ringledning for vann, med tilkobling i kommunal kum i Lyngveien.
- Vann- og avløpsledninger inne på området, som kommunen skal overta, skal ligge på fellesareal, ikke på de enkelte boligtomtene.
- Plassering av brannkummer skal være godkjent av brannvesenet før ferdigattest.
- Detaljtegninger av kummer, sluk og snitt grøft
- Tilbudsbeskrivelse hvis det skal innhentes tilbud på arbeidene eller arbeidsbeskrivelse hvis det skal utføres med egne mannskaper. Det kreves at utførende rørlegger i grøfta har ADK-bevis. Dette er et absolutt krav og skal tas med som uthevet punkt i beskrivelsen. Der skal det også framgå tydelig at arbeidene skal utføres i henhold til Modum kommunes VA-norm med tilhørende VA/Miljøblader og at det er entreprenørens ansvar å ha nødvendig kunnskap om normen og bruken av den
- Kommunen skal kontaktes tidlig i prosessen for å påvise hvor det skal sette inn kummer for påkobling av eiendommer.
- Kommunen skal skriftlig ha godkjent alle tegningene og beskrivelsen før arbeid igangsettes

Kravene til arbeidsutførelsen er gitt i kommunens VA- norm, som er tilgjengelig på www.va-norm.no. Det er en forutsetning at alle lover og forskrifter som gjelder for slike arbeider blir fulgt.

Utbygger har ansvaret for at det utarbeides og tinglyses de avtaler/ erklæringer som er nødvendige for å legge og ha liggende felles ledninger over annen manns grunn. Avtalene skal inneholde bestemmelse om tilgang til ledninger for vedlikehold samt kostnadsfordeling og ansvar for ledningene.

Kommunen vil kreve inn tilknytnings- og årsavgifter for vann og avløp i samsvar med de til enhver tid gjeldende satser fra den enkelte tomtekjøper/husbygger.

Konkrete avtaler:
Utbygger dekker alle arbeidskostnader inne på tomteområdet.

Drenering av overflatevann skal gjøres i grunnen på egen tomt.

2.2 Utbygging av veier

Utbygger er ansvarlig for å planlegge og bygge veier innenfor reguleringsplanområdet i samsvar med foreslått reguleringsplan for området og Modum kommunes retningslinjer for kommunale veier. Bilveier skal ha fast dekke, gatelys og drenering.

Utbygger er ansvarlig for utarbeidelse av plan for veiene. Planen skal ha følgende minstekrav:

- Alle tegninger og beskrivelsen skal utarbeides i anerkjente dataprogram av kompetent person. Planleggingen utføres i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker N100 og N200.
- Plantegning i M = 1 : 500 eller 1 : 1000 der veiene med vist skråningsutslag er inntegnet. Tegningen skal oversendes kommunen både i PDF, papirformat og i SOSI-format.
- Lengdeprofil som viser terrenghøyde og høyde ferdig vei. Både eksisterende og ferdig heiset terreng skal være vist på tegningen. Veiene må der det er flatt planlegges med små høy- og lavbrekk så det blir mulig å lede veivannet til sluk.
- Tverrprofiler som viser terrengnivået, både opprinnelig nivå og heiset nivå, topp veidekke og alle lagene i overbygningen samt veigrøfter og skjæring/fylling.
- Typiske snitt av veiene der alle forhold av betydning for veiutformingen er beskrevet både i tegning og tekst.
- Tilbudsbeskrivelse hvis det skal innhentes tilbud på arbeidene eller arbeidsbeskrivelse hvis det skal utføres med egne mannskaper. Der skal det framgå tydelig at veiplanen er utført i henhold til vegvesenets håndbøker N100 og N200, at anleggsarbeidene skal utføres som beskrevet i vegvesenets håndbok N200, og at det er entreprenørens ansvar å ha nødvendig kunnskap om håndbøkene og bruken av dem.
- Kommunen skal skriftlig ha godkjent alle tegningene og beskrivelsen før arbeid igangsettes.

Kravene til arbeidsutførelsen er gitt i Vegvesenets håndbøker N100 og N200 samt Modum kommunes "Retningslinjer for dimensjonering av veier med tilhørende arealer". Det er en forutsetning at alle lover og forskrifter som gjelder for slike arbeider blir fulgt.

Veiene asfalteres ett lag før kommunal overtagelse. Når utbygging av tomtene mot Lyngveien er fullført, skal utbygger legge ett asfaltlag til. Det gis ikke ferdigattest for siste bolig før dette er gjort. Kommunen skal varsles før asfaltering påbegynnes for godkjenning av underlaget.

Konkrete avtaler:
Lyngveien skal utføres i klasse A1.

Tillegg etter offentlig ettersyn:

2.3 Fastmerker og beliggenhetskontroll

Utbygger er ansvarlig for og dekker utgiftene ved å etablere nye fastmerker i området under anleggsperioden i samsvar med reguleringsplan. Ødelegges eller fjernes fastmerkene, må utbygger dekke utgiftene ved reetablering.

Utbygger er ansvarlig for at alle veger, VA-ledninger og kabelføringer måles inn etter vedtatt reguleringsplan og godkjent detaljplan.

Under anleggsarbeidet skal entreprenør kontinuerlig benytte GPS for utstikking og kontroll.

3 Overtagelse av kommunaltekniske anlegg

3.1 Anlegg som overtas

Når utførelsen er godkjent av kommunen og alle formelle plikter som nødvendige avtaler og tinglysinger er i orden, overtar Modum kommune eiendomsretten til og ansvaret for offentlige anlegg innenfor reguleringsplanområdet:

- Hovedledningsnettet beskrevet i punkt 2.1
- Veger merket som offentlige i reguleringsplanen, beskrevet i punkt 2.2

Aktuelle areal overskjøtes vederlagsfritt til kommunen før overtakelse. Arealene skal være fri for heftelser.

3.2 Overtakelsesforretning

Før kommunen overtar ansvaret for anleggene, skal utbygger kalle inn til og avholde overtakelsesforretning. Krav til utbedringer og til nødvendige avtaler og grunnerverv som i den forbindelse måtte bli stilt av kommunen, må oppfylles av utbygger for egen regning før overtakelsen skjer fra kommunens side.

3.2.1 Krav – veier og ledningsnett

Før de kommunaltekniske anlegg overtas av kommunen skal alle krav vedrørende rengjøring/desinfisering, tetthetsprøving og TV-inspisering i henhold til kravspesifikasjonen for ledningsanleggene være ivaretatt. Utbygger skal før overtagelse måle inn veier og

ledninger med kummer og oversende oppdaterte tegninger med koordinathenvisninger til kommunen i
samsvar med Modum kommunes krav til registrering og innmåling av veier og VA-ledninger.

4 Utbyggers økonomiske ansvar

Utgifter til følgende tiltak i forbindelse med utbyggingen dekkes av utbygger:

- Utgifter til lovpålagt annonsering i forbindelse med forhandlinger om utbyggingsavtale
- Utgifter til vei- og VA-plan og framføring av veger, gatelys, ledningsnett for vann, overvann og avløp, samt evt. reetablering av fastmerker. Erstatning i tilknytning til eventuelle anleggsskader
- Utgifter til kabeletater for framføring av strøm, telefon/bredbånd og evt. fellesantenne/ TV-kabel, samt skilt. Tilknytningsavgift belastes hver enkelt boenhet direkte
- Utgifter til grunnerverv og evt. rettigheter
- Alt areal, VA-anlegg og veier som skal overtas av kommunen, overdras vederlagsfritt. Oppmåling og overdragelseskostnader i denne forbindelse bæres av utbygger

Avtalen skal gjøres kjent for tomtekjøpere før kontraktsinngåelse. Kopi oversendes megler før salg starter.

5 Merverdiavgift

Det er inngått egen avtale om behandling av merverdiavgift for infrastruktur som skal overtas av kommunen, se vedlegg 1.

6 Sikkerhetsstillelse

Reklamasjonstiden er tre år regnet fra den formelle overtagelsen av hvert enkelt anlegg.
I reklamasjonstiden stiller utbygger en sikkerhet i form av selvskyldnerkausjon fra bank, forsikringsselskap, annen kredittinstitusjon eller transport av utførende entreprenørs sikkerhetsstillelse i henhold til NS 8405. Sikkerheten i reklamasjonstida på tre år utgjør 3 % av dokumenterte anleggskostnader. Sikkerheten faller bort ved utløpet av reklamasjonsfristen, med mindre kommunen har gjort ansvar gjeldende mot utbygger som kan kreves dekket av sikkerheten.

Bankgarantien overleveres Modum kommune senest ved overtagelsesforretningen og anleggene anses ikke overtatt av kommunen før bankgarantien foreligger.

7 Tvister

Tvister vedr. forståelse eller praktisering av denne utbyggingsavtalen eller rettsforhold forøvrig, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. I motsatt fall bringes tvisten inn for de ordinære domstoler. Verneting er den rettskrets hvor utbyggingen skjer.

8 Samarbeid

Alle tekniske planer utarbeides i nært samarbeid med kommunen og skal godkjennes før igangsettelse. Det påhviler begge parter positivt å arbeide for en best mulig gjennomføring av prosjektet både i planleggings- og utbyggingsperioden.

Utbygger forplikter seg til å holde kommunen og tilstøtende grunneiere orientert om prosjektet og framdriften i dette.

9 Signering av avtalen

Utbygger signerer avtalen før formannskapets behandling, under forutsetning av at avtalen ikke blir vesentlig endret senere. Ordfører undertegner avtalen ved endelig vedtak etter offentlig ettersyn, etter godkjenning i formannskapet.

Behandling i formannskapet (dato, sak): 06.09.21 SAK 123/21
Periode for offentlig ettersyn:
Annonse i Bygdeposten 09.09.21
Frist for merknader 09.10.21
Endelig vedtak (dato):

Avtalen er opprettet i to eksemplar, hvorav partene beholder hvert sitt.

Sted/dato: Vikersund 16/8-21 Sted/dato: Vikersund .....

Som utbygger og hjemmelshaver til gnr 88 bnr 433, 494, 506, 508 og 510:	Modum kommune ihht. pbl. § 17:
VARP Eiendom AS VARP Eiendom AS Org.nr: 990698511	Sunni Grøndahl Aamodt, ordfører

Vedlegg: Avtale om justering av merverdiavgift

Vedlegg 1

AVTALE OM JUSTERING AV MERVERDIAVGIFT

Avtale mellom

Modum kommune, org.nr. 970 491 589 (*«Kommunen»*), og

VARP Eiendom AS, org nr: 990698511(*«Overdrager»*)

om justering av merverdiavgift.

1. **Hensikten med avtalen**

Hensikten med avtalen er å legge til rette for å gjennomføre justering av merverdiavgift i henhold til *merverdiavgiftsloven kapittel 9* og *Lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner og fylkeskommuner § 16* for anlegg som overdrager utfører og bekoster innenfor reguleringsplanen for *Furumo* og som kommunen skal overta vederlagsfritt, jf. kommunestyrets vedtak i sak 76/11 og utbyggingsavtalen for Lyngveien/«Furumo Hageby».

2. **Gjenstand for justering**

Overdrageren skal, jf. merverdiavgiftsforskriften § 9-3-5, avgi en skriftlig underskrevet oppstilling som inneholder de opplysninger som fremgår av forskriftens § 9-3-3 første ledd bokstav a-f. Mal for slik oppstilling skal utarbeides og ettersendes fra kommunen som vedlegg til denne avtalen. Oppstillingen skal være underskrevet av overdragers revisor.

Det skal fremgå av oppstillingen hvordan merverdiavgift som justeres, fordeler seg på henholdsvis merverdiavgiftspliktig og kompensasjonsberettiget virksomhet på kommunens hånd. Med «Overdragelsesdagen» i vedlegget menes datoen for datering av erklæringen om overtakelse til kommunal eie og drift.

3. **Gjennomføring av justeringen**

Overdrager avgir oppstilling som nevnt i pkt. 2 til kommunen innen overtakelsesforretningen i utbyggingsavtalen for Furumo Hageby. Overdrager skal sende påminnelse til kommunen om justeringskravet innen 15.11 det enkelte år så lenge justeringen pågår.

Kommunen fremmer krav om justering av merverdiavgift og kompensasjon på omsetningsoppgave for 6. termin hvert år.

Godskrevet og utbetalt beløp overføres overdrager, med fradrag av kr 10 000 årlig til dekning av kommunens kostnader. Kommunen kan kreve endring av fradraget ut fra endring i arbeidsmengde, kostnadsutviklingen og lignende.

4. **Forholdet til rammebetingelsene/ansvarsfraskrivelse**

Risikoen for regelendringer som medfører at justeringsretten endres eller bortfaller, påhviler overdrager. Kommunen påtar seg, ut over sine handleplikter etter pkt. 3 andre og tredje ledd, intet ansvar for at overdrager oppnår kompensasjonsfordelen.

5. **Antall eksemplarer**

Avtalen er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted/dato Vikersund 16/8-21

Overdrager

Rådmann