

# UTBYGGINGSAVTALE FOR TROLLDALEN I EIDSVOLL KOMMUNE

Mellom **GT Trolldalen AS** org. nummer: 919 739 231 (betegnet utbygger) og **Eidsvoll kommune** (betegnet kommunen) er det inngått følgende avtale for utbygging av gbnr. 13/23 m.fl. - Trolldalen. Avtalen er inngått med bakgrunn i Eidsvoll kommunestyrets prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i sak 72/06 som er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 64a.

## 1. Avtalens formål

Formålet med utbyggingsavtalen er å regulere utbyggingstakt, økonomi, og plikter mellom utbygger og kommunen for å sikre en helhetlig utvikling av boligområdet med tilhørende servicetilbud slik at innbyggerne tilbys et attraktivt bomiljø. Utbygger forplikter seg til å gjøre denne avtalen kjent for kjøpere av boenheter som omfattes av denne avtalen.

## 2. Reguleringsplan

Området skal bygges ut iht. «PlanId 0237039- Reguleringsplan for gbnr. 13/23 m.fl.» med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt av Eidsvoll kommunestyre den 05.09.2005, mindre endring vedtatt 16.04.2018.

## 3. Utbyggingstakt og oppfølging av avtalen

Reguleringsplanens bestemmelser og utnyttelsesgrad er førende for antall boenheter innenfor planområdet, og for antallet som kan bygges ut i perioden 2018 - 2023. Utbygger plikter i denne perioden å gi kommunen tilbakemelding på status for utbyggingen av området. Rapport om dette skal sendes kommunen ved utgangen av hvert år innenfor avtaleperioden, senest 31. desember hvert år. Dersom avtalt utbyggingstakt ikke blir gjennomført skal utbygger sørge for reforhandling av dette punktet i avtalen. Dersom det i løpet av avtaleperioden blir klart at prosjektet ikke kommer til gjennomføring, eventuelt at det blir en vesentlig reduksjon av prosjektet, plikter utbygger straks denne blir oppmerksom på dette å gi kommunen tilbakemelding slik at avtalen kan annulleres, eventuelt reduseres i omfang.

Utbygging som er planlagt skal skje i følgende rekkefølge og takt forutsatt at det blir inngått avtale med berørte grunneiere:

- Etappe 1, boliger med adkomst fra SKV7:  
2018/2019:  
Utbygging av tomter innenfor BFS1-6, som har adkomst fra SKV7.  
Tomter: 22 stk.
- Etappe 2, boliger med adkomst direkte fra eller via SKV1:  
2019/2020:  
Utbygging av tomter innenfor BFS6-12, som har adkomst fra SKV1.  
Tomter: 26 stk.
- 2020/2021:  
Utbygging av konsentrert småhusbebyggelse BKS2 og BKS3 + resterende  
Leiligheter: ca. 32 stk.
- 2021/2022:  
Utbygging av konsentrert småhusbebyggelse BKS1 og resterende tomter for B6-12  
Leiligheter: ca. 12 stk.  
Tomter: ca. 10 stk.

## 4. Framføring av tekniske anlegg

Utbygger er ansvarlig for å finansiere og bygge ut alle veger med tilhørende veglys og overvannssystem, både offentlige og private, etter de krav som framgår av reguleringsplanen med tilhørende planbestemmelser, og kommunens vegnorm.

Utbygger er også ansvarlig for å finansiere og bygge ut alle vann- og avløpsanlegg som må anlegges for å betjene bebyggelsen innenfor planområdet. Vann- og avløpsanlegg skal bygges i henhold til den VA-norm

# UTBYGGINGSAVTALE FOR TROLLDALEN I EIDSVOLL KOMMUNE

som til en hver tid er gjeldende for utførelse av slike anlegg i Eidsvoll kommune. Planer for veg- og VA anleggene skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse på anleggene. Utbygger er ansvarlig for å innhente nødvendige avtaler for fremføring av veg- og VA-anlegg.

Utbygger plikter å utbedre alle skader på vei, vann- og avløpsanlegg som skyldes gjennomføring av utbyggingstiltaket.

## 5. Overtagelse tekniske anlegg

Kommune skal overta veggrunn SKV1 og SKV7 som vist i reguleringsplanen. Vegarealer som skal overtas av kommunen skal fradeles og overdras til kommunen, og være ferdig opparbeidet med asfalt, veglys, trafikkskilt, vegnavnskilt, og ha overdekte skjæringer og fyllinger, før overtagelse kan finne sted. Kommunen fastlegger hvilke tekniske anlegg for vann, spillvann og overvann som kommunen vil overta som kommunale anlegg. Overtagelse skal skje i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 18-1, og etter rutiner fastlagt i kommunens VA-norm. For ledningsanlegg som berører privat eiendom, og som skal overtas av kommunen, skal det før overtagelsen fremlegges erklæring om at Eidsvoll kommune har rett til å ha ledningene liggende samt har rett til å gjøre nødvendige arbeider på disse i tilknytning til drift og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at slike erklæringer er tinglyst på de enkelte eiendommene før kommunal overtagelse.

Det skal lages egen avtale mellom utbygger og kommunen på momsrefusjon etter justeringsmodellen iht. prinsippsak vedtatt 08.09.2015.

Veger og va-anlegg som ikke blir overtatt av kommunen vil utbygger eie og vedlikeholde sammen med regulerte fellesarealer. Eventuelt at utbygger ved kontrakt overfører disse forpliktelsene til framtidige grunneiere i området.

## 6. Garanti og sikkerhetsstillelse

Som sikkerhet for gjennomføring av de anleggene som kommunen skal overta, innen fastsatt tid og med fastsatt kvalitet, forplikter utbygger seg overfor kommunen å utstede en påkravsgaranti fra godkjent kredittinstitusjon. Påkravsgarantien skal være uten utløpsdato og skal godkjennes av kommunen før kommunestyrets godkjenning av avtalen.

Garantibeløpet er satt til kr 960 000,-.

Garantisummen skal justeres ved neste planlagte utbyggingsetappe, til inntil 10% av entreprisekostnad eks mva.

Dersom anleggene som kommunen skal overta ikke fullføres i samsvar med denne avtalen står kommunen fritt til å fullføre anleggene for utbyggers regning og herunder benytte seg av påkravsgarantien etter at skriftlig varsel er gitt utbygger og påkrav sendt kredittinstitusjonen. Beløpet skal utbetales straks, uten hensyn til innsigelser ved første skriftelige påkrav. Garantien påberopes senest ved utbyggers endelige overlevering av anleggene til kommunen, med unntak av utsatte arbeider og skader som oppstått i garantitiden.

Utbygger forplikter seg til i en periode på 3 år etter overlevering til kommunen, uten omkostninger for kommunen, å rette feil og utbedre skader som skyldes feil utførelse av anlegget. Påkravsgarantien benyttes i garantitiden. Garantien reduseres til 3 % av garantibeløpet det første året, 2 % det andre, og 1 % det tredje året. Påkravsgarantien reduseres når prosjektet er overtatt av kommunen. Kommunen meddeler kredittinstitusjonen når garantien kan reduseres. Dersom anleggene etter det 3.garantiåret har godkjent tilstand skal kommunen meddele dette skriftlig til utbygger slik at garantien kan slettes.

## 7. Velforeninger / huseierlag

Utbygger forplikter seg til ved salg av tomter/boliger å sørge for at alle beboere innenfor utbyggingsområdet ved kontrakt forplikter til å delta i stedets velforening/huseierlag, og at disse skal ta sin del av felleskostnadene.

# UTBYGGINGSAVTALE FOR TROLLDALEN I EIDSVOLL KOMMUNE

## 8. Krav fra 3. person

Eventuelle krav fra 3. person i forbindelse med utbygging av området som omfattes av denne avtalen er kommunen uvedkommende.

## 9. Særskilte bestemmelser

Enhver tvist mellom partene om forståelsen og gjennomføringen av denne avtalen skal søkes avklart gjennom forhandlinger mellom partene. Fører ikke disse forhandlingene fram, skal tvisten vanligvis avgjøres av de ordinære domstolene. Eiendommens verneting er rett verneting.

## 10. Gyldighet

Denne avtalen gjelder bare mellom utbygger og kommunen. Avtalen kan ikke overdras til andre uten kommunens skriftelige samtykke.

## 11. Godkjenning

Utbyggingsavtalen er gyldig når den er godkjent av kommunestyret og undertegnet av begge parter. Avtalen er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder et hver.

Eidsvoll 24.05.2018

---

Eidsvoll kommune



---

GT Trollidalen AS