

# UTBYGGINGSAVTALE

Mellom tiltakshaver Jubar Eiendom AS (JE) og Røyrvik kommune (RK), er det inngått følgende avtale:

## 1. GENERELT

### 1.1 Parter

Jubar Eiendom AS, Th. Sommerschiolds gate 5, 7800 Namsos, org.nr. 871 649 642.  
Røyrvik Kommune, Røyrvikveien 5, 7898 Limingen, org.nr. 964 982 120.

### 1.2 Utbyggingsområde/ geografisk avgrensing

Avtalen gjelder for tomtene i regulert boligområde på eiendommen gnr/bnr 71/8 sør for Røyrvik sentrum.

### 1.3 Forholdet til reguleringssituasjon

De nevnte tomtene er regulert i planID 2009003 Røyrvik sentrum.

### 1.4 Formål

Avtalen har som formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbygging av nevnte område i Røyrvik sentrum. Avtalen gjelder teknisk infrastruktur, veger og fellesanlegg.

### 1.5 Omfanget av utbyggingen

JE og RK er ansvarlig for å bygge ut teknisk infrastruktur i planområde for Røyrvik sentrum, tilknyttet kommunale anlegg ved området, jfr kapittel 2. JE forplikter seg til å planlegge, gjennomføre utbygging og ferdigstille området for bebyggelse. All teknisk utbygging skal samordnes mellom partene.

### 1.6 Grunnerverv

JE forplikter seg til å ha avtale med aktuelle hjemmelshavere. JE skal også stille nødvendig areal utenfor reguleringsplanens avgrensning til framføring av tekniske anlegg. Det skal være samsvar mellom utbyggers avtale med grunneier om grunnerverv, og utbyggingsavtalen med Røyrvik kommune.

### 1.7 Forholdet til utbygger

JE er avtalepartner med utbygger om retten til å bygge på de nevnte tomtene. Inngåtte avtaler skal også omfatte refusjon for å dekke planleggingen og investering i nødvendig infrastruktur (se neste hovedpunkt 2).

### 1.8 Fremdrift

Skjer etter rekkefølgebestemmelsene.

### 1.9 Rekkefølgebestemmelser

Oppstart av bygging av fritidsboliger kan ikke påbegynnes før infrastruktur og internveg for tilhørende byggeområde er ferdigstilt.

## 2 TEKNISKE ANLEGG OG GRØNNE OMRÅDER

## **2.1 Prosjektering og valg av entreprenør**

JE står ansvarlig for å prosjektere og engasjere entreprenør. Det forutsettes at valgte entreprenører har godkjenning som ansvarlig utførende.

## **2.2 Trafikkområder**

Tilførselsveg og interne atkomstveger tilknyttet ulike tomter og byggeområder i planområdet skal være private. JE er ansvarlig for at utbygging av veger og adkomst følger reguleringsplanen.

JE har rett til å kreve refusjon for andel og utbyggingskostnader for veger mot utbygger/fester. Refusjonsstørrelsen fastsettes etter man har antatt og anbud og før anleggsarbeidet igangsettes.

Drift og vedlikehold av private interne veger og felles tilførselsveg gjennom planområdet skal avklares og forankres i kontrakter mellom JE, grunneiere, rettighetshavere og framtidige eiere av boliger innenfor boligområdet.

## **2.3 Vann og avløp**

JE prosjekterer og bygger ut vann- og avløpsledninger for planområdet, tilknyttet eksisterende kommunaltekniske anlegg i området. Dette inkluderer vanntilførselsledning fra kommunal hovedledning på Rørfoss, og hovedledning for avløp fra tomter i nevnte boligområde og frem til kommunens fellesanlegg for avløp.

JE har rett til å kreve refusjon for utbyggingskostnader mot utbygger/fester. Refusjonsstørrelsen fastsettes etter man har antatt og anbud og før anleggsarbeidet igangsettes.

Utbygger/fester har allerede gjennom refusjon av utbyggingskostnadene betalt for tilknytningen til vann- og avløpsanlegget. RK kan derfor ikke kreve tilknytningsavgift for disse tomtene.

Kommunale VA-anlegg skal etableres på offentlig grunn. Dersom det er nødvendig å legge offentlige ledninger over privat grunn er det utbyggers ansvar å sikre kommunen tinglyst rett til å ha anlegget liggende, samt rett til å utføre nødvendig drift og vedlikehold. Erklæring skal tinglyses på den enkelte eiendom før kommunen overtar anlegget.

For fremføring av hovedvannledning over eiendommene gnr/bnr 71/15 og gnr/bnr 71/7 vil RK bistå med å sikre tinglyst rett til å ha ledning liggende.

Tekniske planer for vann- og avløpssystem skal godkjennes av kommunen, og det utarbeides forpliktende avtale på teknisk utforming av VA-anlegg, trasèvalg, kapasitet og tilkoblingspunkt mot eks. kommunale anlegg.

Krav til slukkevann iht plan- og bygningsloven antas ivaretatt gjennom prosjekteringen.

Posisjon og dybde på ledningsgrøfter, koblinger, kummer og annet tilhørende VA-anlegg skal måles inn av entreprenør under legging. RK skal overta innmålingsdata ved overtakelse av anlegg.

Avløpsledninger skal legges etter separatsystemet. Drenering og overvannsbehandling legges til åpne grøfter eller bekker.

Ved nye anlegg har utbygger ansvaret for drift og vedlikehold inntil kommunen overtar.

RK skal overta offentlig VA-anlegg vederlagsfritt til fremtidig drift og vedlikehold når dette er godkjent og ferdig. RK er ansvarlig for fremtidig drift av anlegget.

## **2.4 Fordelingsanlegg strøm, tele og kabel-TV-anlegg**

JE skal avklare kapasiteter og samordne de tekniske planene og utbygging med leverandører av el-kraft, telelinjer, og aktuell bredbåndløsning. JE har rett til å kreve refusjon for sin eventuelle andel av utbyggingskostnader fra utbyggere eller festere. Refusjonsstørrelsen fastsettes etter man har antatt og anbud og før anleggsarbeidet igangsettes.

Valgt leverandør skal være ansvarlig for driften av denne typen anlegg.

# **3 DIVERSE**

## **3.1 Transport av avtalen**

Dersom JE overdrar hele eller deler av området til en annen før utbyggingen er ferdig, må den nye eieren erklære skriftlig overfor kommunen at avtalen tiltres.

## **3.2 Avtale om anleggsbidrag**

Etter kommunestyrevedtak i sak 28/23 kan RK og JE inngå egen avtale etter modell om anleggsbidrag der RK trer inn i avtalen JE har med entreprenører for utbygging av VA-anlegg.

## **3.3 Avtale om teknisk utforming av VA-anlegg**

Jfr. punkt 2.3 utarbeides det forpliktende avtale på teknisk utforming av VA-anlegg, trasèvalg og tilkoblingspunkt mot eks. kommunale anlegg.

## **3.4 Varighet**

Avtalen gjelder fram til området er ferdig utbygget i henhold til reguleringsplanen.

## **3.5 Mislighold**

Mislighold mellom partene utløser vanlige rettsvirkninger så som krav på erstatning for tap, og vesentlig mislighold gir hevingsrett.

## **3.6 Tinglysing**

JE plikter å tinglyse avtalen på de gårds- og bruksnummer som JE disponerer, og som vil være omfattet av nærværende avtale ved igangsettelse av utbyggingen. Det gjelder ingen prioritetsforutsetning.

### **3.7 Tvister**

Enhver tvist mellom partene som springer ut av denne avtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger. Oppnås ikke enighet, blir tvisten avgjort ved voldgift i henhold til Lov om voldgift av 14. mai 2004. Dersom en av partene krever saken anlagt for de ordinære domstoler, skal søksmål anlegges ved Namdal tingrett.

### **3.8 Ikrafttredelse**

Avtalen trer i kraft fra det tidspunkt den er underskrevet av begge parter.

Sted/ dato.....

Sted/dato.....

.....  
For Jubar Eiendom AS  
Styreleder

.....  
For Røyrvik kommune  
Ordfører