

UTBYGGINGSAVTALE

N/K/T 3 CAMPUS (HOTELL)

1. PARTER

Mellom Utbygger Campus Hotel AS, org.nr. 932730278, heretter kalt utbyggeren, og Grimstad kommune org.nr. NO 864 964 702, er det inngått følgende avtale om opparbeidelse av næringsområde.

2. GEOGRAFISK AVGRENSNING / AVGRENsing I TID.

2.1

Utbyggingsavtalen omfatter de arealer og tekniske anlegg som på vedlagte avtalekart datert 15.08.2024. Bilag 1 og 2.

Avtalen er gjeldende inntil egen overtakelsesavtale foreligger.

Delovertakelse for områder i forbindelse med ferdigstilling av felt, skal avklares før igangsettelse av felt(et).

2.2

Alle anlegg som omfattes av avtalen, skal være ferdig bygd innen det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til første delfelt innenfor utbyggingsområdet.

Det skal utarbeides en detaljert fremdriftsplan for ferdigstilling av hele feltet, med angivelse av kommunal medvirkning, kontroll og godkjenning. Dersom anleggene ikke er avsluttet og overlevert innen 12 mnd. fra det fastsatte tidspunkt, kan kommunen tre inn å avslutte arbeidene for utbyggers regning.

2.3

Det er utarbeidet reguleringsplan for NKT 3 næringsområde. Planen er vedtatt i kommunestyret sak/..... og siste revisjon er datert

3. GRUNNERVERV

3.1

Utbyggeren må erverve, eller gjennom avtaler sikre rett til bruk av, all privat grunn som inngår i avtaleområdet. Også utenforliggende grunn som er nødvendig for fremføring av ledninger og lignende må utbyggeren inngå avtaler om.

Der kommunen skal overta ledninger, men grunnen i h.h.t. utb. avtalen ikke skal være kommunal, må kommunens skjema og regler for gravetillatelse benyttes. Disse avtaler overleveres kommunen.

Avtalene skal kunne godkjennes av kommunens fagenhet. Avtalen må tinglyses.

De arealer som eies av Grimstad kommune og som inngår i avgrenset område kan ikke disponeres uten det er inngått egen avtale om dette.

Kommune og utbygger forhandler om samarbeidsavtale som dekker dette punktet, og er en forutsetning for at utbyggingsavtale kan inngås/signeres.

3.2

Utbygger og Kommunen gjennomgår i forkant av signering av denne avtalen hvilke arealer som omfattes av utbyggingen.

Utbygger er selv ansvarlig for å erverve nødvendig grunn og rettigheter både innenfor og utenfor utbyggingsområdet så langt dette er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen og gjøre tomtene byggeklare.

3.3

Utbygger bekrefter ved underskrift av denne avtalen at utbygger disponerer nødvendig grunn og rettigheter for det arealet som skal bygges ut.

3.4

Dersom utbygger ikke oppnår frivillig avtale med impliserte grunneiere for fremføring av eksterne tekniske anlegg, kan det søkes Grimstad kommune om erverv av nødvendig grunn for gjennomføring av en rasjonell utbygging.

Utbygger plikter da så tidlig som mulig å ta initiativ til forhandlinger med grunneier/rettighetshaver av slike arealer. Det er viktig at forhandlinger føres uten vesentlig opphold og føres på en slik måte at man kan vise tilbake på disse ved behov i etterkant.

Ved søknad om aksept til gjennomføring av ekspropriasjon til Grimstad kommune vil det på et skjønnsmessig grunnlag vurderes om utbygger har ført reelle forhandlinger og om inngrepet er ønskelig og rimelig ut fra hensyn til ekspropriaten. Man vil også foreta en samfunnsmessig vurdering. Grimstad kommune stiller høye krav til utbygger ved en slik skjønnsmessig vurdering og bruk av ekspropriasjon er siste utvei når forhandlinger om grunn ikke fører frem.

Slike avtaler vil så midlertidig bli overdratt til utbyggeren.

Kostnadene som påføres Grimstad kommune skal betales av utbyggeren.

3.5

Utbyggeren må i god tid før utbyggingen starter sørge for at alle grensemerker m.m. sikres for senere skjønn.

4. PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

4.1

Utbygger er ansvarlig for at arealene planlegges og opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan, reguleringsbestemmelser, kommunale normer, godkjente tekniske planer og utomhusplan, herunder sikringsplan. Slike planer skal forelegges fagetatene og være godkjent før det søkes om tillatelse til tiltak.

Utbyggeren har ansvaret for byggeledelsen.

Kontaktperson for kommunen må holdes orientert om arbeidet, og skal blant annet i god tid varsles om alle byggemøter, trykkprøvings- og TV-kontroller, asfalteringsarbeider m.m.

Hver av partene oppgir kontaktperson for prosjektet.

De tekniske anlegg for næringsområde skal prosjekteres og utføres i h.h.t.:

- Grimstad kommunes VEI - NORM vedtatt 20/6 – 2014.
- Veilysnormal for Østre Agder samarbeidet – siste versjon på Grimstad kommunes hjemmeside - med RENblad 4540 sjekklister og veileder, for utførelse.
- Grimstad kommunes VA – NORM, inkl installasjoner, finnes på linken: va-norm.no/grimstad/. Der hvor det ikke er samsvar mellom lokale og generelle bestemmelser, gjelder lokale før generelle bestemmelser.
- Kommunens utomhus norm vedtatt 31.08.2015.

Detaljer som avklares mellom kommunen og utbyggeren under prosjektering og utførelse av de tekniske anlegg må avklares skriftlig.

Dersom en av partene ikke er enig i det som fremkommer i byggemøtereferatene, må dette fremsettes skriftlig.

Kommunen kan pålegge utbyggeren mindre endringer under opparbeidelsen dersom dette er nødvendig for en fremtidig rasjonell drift og vedlikehold av de tekniske anlegg. Eventuelle pålegg skal være begrunnet og gis skriftlig.

I de tilfellene det er inngått avtale om anleggsbidrag etter plan- og bygningsloven kapittel 17, og kommunen har inngått egne avtaler med entreprenører om oppføring av infrastruktur, skal utbygger koordinere arbeidene mellom de enkelte aktørene.

4.1a

~~IA For nedgravde avfallsanlegg gjelder Forskrift om husholdningsavfall og retningslinjer for avfall vedtatt i Grimstad kommunestyre 06/12 – 2022.~~

~~Plassering og dimensjonering av nedgravde avfallsecontainere må på forhånd avklares med kommunen, delegert til Agder Renovasjon IKS. Etter overtakelse har kommunen (Agder renovasjon IKS, ansvar for tømning, teknisk vedlikehold og fornyelse. ARIKS har egen overtakelse, som må framvises for kommunen. Generell fremkommelighet rundt containere er abonnentenes ansvar.~~

4.2

Alle vann- og spillvannsledninger trykkprøves etter NS EN 1610. Før feltet overtas til kommunalt vedlikehold skal spillvannsledningene og overvannsledningene TV-kontrolleres, og vannledninger skal klores og pluggkjøres. Dersom kommunalsjef for samfunn og miljø, finner grunn til det, kan også vannledningen i feltet bli krevd TV- kontrollert. Kostnadene dekkes av utbyggeren.

All innmåling og høydeangivelse av ledninger med stikk, samt kummer og sluk foretas av utbyggeren som leverer dette inntegnet på kart (som bygget) når anlegget er utført.

Alle punkt skal koordinat bestemmes.

Grimstad kommunes retningslinjer for innmåling og kartlegging av VA-ledninger skal følges. Alle kostnader dekkes av utbyggeren. Ledningskartet skal ved skriftlig melding være godkjent av kommunens ansvarlige faghet.

Utbygger er ansvarlig for at vann- og brannkummer blir merket med markør som viser avstand til vann- og brannkum i utbyggingsperioden. Utbygger er ansvarlig for vedlikehold av disse inntil kommunen overtar ledningene til eie og vedlikehold.

Kum anvisere skal monteres etter nærmere avtale med kommunens ansvarlig fagenhet. Alle kostnader dekkes av utbyggeren.

4.3

Asfaltering: På adkomstveier og samleveier $\text{ÅDT} < 1500$, skal øvre bærelag fungere som anleggsdekke og midlertidig dekke. Slitelag skal legges etter at mesteparten av boligbyggingen og tomteopparbeidelse er ferdig, men innenfor en tidsramme på min. 1 år og maks. 2 år etter legging av øvre bærelag.

Tab. 2.1 Overbygning i Veinormal for Grimstad kommune 26/06 - 2014.

Asfalten som er lagt skal dokumenteres med kvalitet type og mengde.

Avkjørsler skal være etablert med asfalt før overtagelse. Eventuelle skader før overtakelse er utbyggers ansvar.

Alle veiens senterlinje skal være innmålt som bygget og koordinatene skal være i formatet som Statens kratverk og Grimstad kommune benytter. Dette gjelder også private sideveier, minimum 15 meter fra veikryss. Avkjørsler skal måles i senterlinje 5 meter fra aktuell vei.

Alt teknisk utstyr på veiens areal skal være innmålt og beskrevet, og dokumentasjonen overlevert og godkjent av Grimstad kommune før en formell overtakelsesbefaring avtales.

4.4

Fremføring av strøm, telefon og eventuelle kabelanlegg, skal utføres med jordkabler etter nærmere anvisning fra fremtidig eier, og må være i henhold til kommunens grave instruks. Alle ledninger/kabler må ha minst 60 cm overdekning og skal være innmålt. Data og beskrivelse må overleveres kommunalsjef for samfunn og miljø, eller den kommunen bemyndiger. Samme regler for innmåling som for VA-anlegget gjelder (se pkt. 4.2).

4.5

Utbygger plikter å tilrettelegge for moderne elektronisk kommunikasjon herunder å tilrettelegge for bredbånd ved at det anlegges trekkør i kabelgrøft. Trekkør og eventuelle andre fremføringsveier, skal inngå i den del av infrastrukturen som skal overtas vederlagsfritt av kommunen. Utbygger plikter å inngå skriftlig avtale med netteier og/eller operatør for høyhastighetskommunikasjon. Avtalen skal forplikte netteier og/eller operatør til å etablere et nett som sikrer åpenhet og nøyaktighet, herunder bl.a.:

- Forby enhver form for diskriminering av tjenesteleverandører, netteiere eller operatører
- Stille krav om åpent og veldefinert teknologisk og merkantilt grensesnitt for tilgang
- Å imøtekomme enhver rimelig anmodning om å inngå eller endre avtale om tilgang til nettet, om samtrafikk, samlokalisering eller annen utnyttelse av infrastruktur. Vilkår for tilgang skal være objektive og rimelige og ikke diskriminerende, bygge på saklige kriterier og være offentlig tilgjengelige
- Stille krav om at tilgang for sluttkunde skal skje på objektive, transparente og ikke diskriminerende vilkår.

Avtale om bruk knyttet til trekkør eller andre fremføringsveier for hastighetskommunikasjon skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan kreve at avtalen skal tinglyses. Tilkoblingen til hastighetsnettet for den enkelte husstand skal være frivillig. Kommunen må bli enig med seg selv for hva trekkeørene skal inneholde.

4.6

Veilys skal monteres etter plan som er godkjent av kommunalsjef for samfunn og miljø, eller den han bemyndiger.

Veilysnormal for Østre Agder samarbeidet – siste versjon på Grimstad kommunes hjemmeside – skal følges.

RENblad 4540 sjekkliste for utførelse er vedlagt veilysnormalen på kommunens hjemmeside.

Eier/kunde av veilysanlegget skal være utbyggeren, og veilysanlegget overdras vederlagsfritt til kommunalt vedlikehold/eierskap i forbindelse med en formell overtakelse av hele vei anlegget. Utbygger må selv bekoste drift av veibelysning frem til formell kommunal overtakelse av feltet, og kommunen skal ikke meldes inn til kraftselskapet som fremtidig eier/kunde.

Godkjenning av lysanlegget gjøres etter at anlegget er satt i normal drift og det er utført en funksjonstest og kontroll av anlegget, alle påpekte feil og mangler er rettet, samt innmålings- og registreringsdata er bekreftet godkjent av kommunens prosjektansvarlige.

4.7

Det skal monteres trafikkskilt og gate/veinavnskilt i næringsområdet, og koordinatbestemmes.

Utbygger utarbeider skiltplan som sendes Statens vegvesen for godkjenning og skiltvedtak.

Utbygger bekoster innkjøp og oppsetting av trafikkskilt og veinavnskilt.

4.8

Tiltak for sikring av vern av varig vegetasjon i grønt korridorer, i friområder, lekeplasser etc. skal fremgå av utomhusplan. Stup og rasfarlige områder må sikres under opparbeidelsen av området. Sikring og utomhusplan må forelegges kommunens fagenhet og godkjennes før det søkes om tillatelse til tiltak.

4.9

~~IA. Utbyggeren skal utarbeide plan for opparbeidelse og utstyr på lekeplassene i boligfeltet. I alle friområder skal det foretas landskapspleie. Planene skal godkjennes av kommunens fagenhet.~~

4.10

~~IA. Utbyggeren skal opparbeide lekeplassene og utstyre dem i følge godkjent plan.~~

~~Opparbeidelsen av lekeplassene forutsettes å finne sted i takt med utbyggingen av boligfeltet, slik at lekeplassene står klare når de første beboerne flytter inn i feltet.~~

4.11

Utbygger skal utarbeide plan for flomveier i næringsområde, som godkjennes av kommunen.

4.12

Utfylling ut over formålsgrense mot grønnstruktur er ikke tillatt uten etter særskilt avtale med kommunen. Utbygger er ansvarlig for opprydding i grønnstrukturen under anleggsperioden slik at byggerester, stein etc. ikke er til fare eller sjenanse for næringsområde området.

Håndtering av tipplass for overskuddsmasser i og utenfor feltet skal avtales med kontaktperson for kommunen. Tipplasser skal etter avslutning planeres ut og jordkles etter nærmere avtale.

4.13

Gjennomgå rekkefølgekravene og hvem som er ansvarlig for kravene. Dersom noe fravikes eller rekkefølgebestemmelsene løses på annen måte skal det stå her.

5. FREMDRIFT OG UTBYGGINGSTAKT

(Det benyttes entydig frist for ferdigstillelse av samtlige anlegg da dette har sammenheng med garantistillelsen. Derimot må kommunen i praksis vise fleksibilitet dersom for eksempel markedsutviklingen (reduert omsetning/salg) skulle tilsi at det er rimelig å kreve opprettholdelse av den opprinnelige fristen overfor utbygger. Ny frist skal da reforhandles og korrigeres både i avtale og garanti).

5.1

Utbygger skal utarbeide framdriftsplan. Av framdriftsplanen skal det fremgå opparbeidelse av tekniske anlegg, opparbeidelse av offentlig grønnstruktur, annonsering av tomter/boliger og når tomtene forventes byggeklare.

Framdriften for eventuelle anlegg som også skal betjene andre utbyggingsfelt i området må koordineres med framdriftsplan for disse, slik at ønsket utbyggingstakt kan holdes.

5.3

Offentlige samferdselsanlegg (vei, vann, avløp etc.) skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen senest før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til første delfelt innenfor utbyggingsområdet.

6. DISPONERING AV TOMTER / BOLIGER

6.1

IA. Salgsmateriell med dekkende opplysninger om området og bebyggelsen utarbeides av utbygger.

6.2

IA. Utbygger plikter å inngå skriftlig avtale med kjøperne av tomter med hensyn til byggeplikt. Avtale om byggeplikt skal forplikte kjøper til å besørge tomtene bebygde etter reguleringsplanens forutsetning innen to år etter at tomten er skjøtet over til kjøper. Avtalen mellom utbygger og kjøper skal inneha bestemmelser om at dersom tomten ikke bebygges innen to år, og det ikke foreligger særlige grunner, anses dette som et mislighold av kontrakt og tomtesalg skal heves. Når tomtesalg heves skal utbygger selge tomten til ny kjøper. Bestemmelser om byggeplikt skal inntas i skjøteformularet.

6.3

IA Kommunen skal ha fortrinnsrett til å kjøpe 10% av boligene/tomtene i området. Erverv skal gjennomføres til markedspris.

Utbygger skal sammen med kommunen utarbeide en oversikt der kommunens tomter fremgår. Oversikten skal godkjennes av kommunen innen områdene kan igangsettes.

Kommunen forplikter seg til å ta standpunkt til erverv snarest og senest innen 6 uker etter at andel/fordeling er avklart og salgs/leiebetingelser er oversendt kommunen. Dersom fristen ikke overholdes, faller kommunens rett bort.

7. ØKONOMISKE BETINGELSER

7.1

Utbygger har det økonomiske ansvaret for gjennomføringen av avtalen.

7.2

Partene har vurdert avtalen i forhold til lovens krav om forholdsmessighet og anser kravet for å være oppfylt

7.3

IA. Utbygger betaler bidrag til kommunen for grunn og offentlige anlegg.
Bidraget er satt til kr. xxx

Det skal gis en samlet oppstilling over de økonomiske krav partene har til hverandre. Dette gjelder bidrag til veier, rørledninger med mer samt de bidrag utbygger skal betale for fellesanlegg, tilknytningsavgift etc. eventuelle betalinger kommune skal foreta.

Bidrag forfaller til betaling etter følgende betalingsplan:

Kr. når anlegg igangsettes avtalt til xx.xx.xx

Kr. pr xx.xx.xx med tillegg av x% p.a. regnet ut fra datoen ovenfor

(Det skal tilstrebes at betalingsbetingelser knyttes til entydige forfallsdatoer og ikke i henhold til prosent av opparbeidelse eller i henhold til tomtesalg. Forfallsdato styres til 1/6 eller 1/12 av hensyn til standardisert kontraktsoppfølging ved Grimstad eiendom. Alle oppgjør skal oppgis med en siste frist for fullt oppgjør).

(Andre ytelser fra partene må fremkomme. Det skal være fri grunn for fremføring av anlegg el.) (Det skal tilstrebes at kommunen ikke skal være delaktig ved innkrevingen av refusjonskrav).

7.4

Utbygger er selv ansvarlig for å kreve inn eventuell refusjon fra andre grunneiere for opparbeidelse av tekniske anlegg. Utbygger skal ikke fremme refusjonskrav overfor kommunen.

Fordeling av refusjon gjøres i h.h.t. avtaler med grunneiere hvor slike avtaler finnes. Der det ikke foreligger avtaler, kan det kreves inn refusjon i h.h.t. bygningslovens bestemmelser. Utbygger er gjort oppmerksom på plan- og bygningslovens kapittel 18. Dersom reglene i disse paragrafer ikke følges, faller rett til refusjonskravet bort.

7.5

Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer.

7.6

IA Kommunen og utbygger kan inngå avtale om anleggsbidrag etter plan- og bygningsloven dersom dette gir kommunen rett til kompensasjon etter merverdiavgiftskompensasjonsloven, eller fradrag etter merverdiavgiftsloven for inngående merverdiavgift på anskaffelsene. Kommunen og utbygger forplikter seg i så fall til å inngå en egen tilleggsavtale.

7.7

Utbygger plikter å stille bankgaranti på 50 % eks. mva. av total kostnadene på 6,5 mill. eks. mva. som sikkerhet for ferdigstillelse av anlegg (vei, vann, avløp og andre nødvendige anlegg) i området i henhold til fristene i foreliggende avtale. Bankgaranti tilsvarende kr 3.250.000 skal fremlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. Ved delovertakelse av anlegg kan det være aktuelt å redusere garantien forholdsmessig.

(Beløpets størrelse må sees i sammenheng med omfanget av de tekniske anlegg - normalt tilstrebes et beløp tilsvarende 100% av kostnadene på det tidspunkt avtalen inngås. Bankgarantien vil på et senere tidspunkt og i samråd med fagetatene aksepteres redusert i henhold til ferdigstillelse).

Garantien for ferdigstillelse til de forskjellige modellene vil være - beløp eks. mva.:

- 100% for Anleggsbidragsmodellen.. Dvs. (50 % ved inngåelse av utbyggingsavtale og ytterlige 50 % ved inngåelse av anleggsbidrags avtale = 100 %)
- 50% for Justeringsmodellen,
- 50% for generell utbyggingsavtale uten anleggsbidragsavtale og justeringsrettavtale.

I garantitiden skal utbyggeren stille en selvskyldner bankgaranti overfor Grimstad kommune på 3 % av de totale utbyggingskostnadene. Sikkerhetsstillelsen gjelder 3 år fra kommunal overtakelse av feltet. Utbygger er ansvarlig for innkalling til ettårs befarings. Reklamasjonsperioden skal gjelde i 5 år fra overtakelsen.

8. OVERTAKELSE AV GRUNN OG ANLEGG

8.1

Ved søknad om igangsettingstillatelse av utbyggingen skal utbygger samtidig søke om fradeling av de arealene som kommunen skal overta.

8.2

Kommunen skal overta eiendomsretten til alle offentlige regulerte anlegg og grøntstruktur i utbyggingsområdet. I de tilfellene det inngås Anleggsbidragsavtale skal kommunen overta eiendomsretten til de arealer som omfattes av nevnte avtale før arbeidene igangsettes. Arealene skal overtas vederlagsfritt og frie for heftelser/servitutter av enhver art. Utbygger utarbeider foreløpig, jf bilag 1 og 2, og endelig overtakelseskart som viser hvilke arealer og anlegg som kommunen skal eie og hvilke anlegg kommunen skal vedlikeholde. Arealene skal overtas med påstående anlegg og innretninger. De arealer som kommunen skal eie i henhold til overtakelseskartet, skal være sammenføyd til ett bruksnummer før overtakelsen. Eventuell deling og/eller sammenføring av arealer samt overskjøting skal bekostes av utbygger. Det tas forbehold om at overtakelseskartet kan endres tilsvarende eventuelle endringer i reguleringsplan og i planer for tekniske anlegg og utomhusplan.

8.3

Dersom kommunen overtar tekniske anlegg som går over eiendom som ikke skal overtas av kommunen, skal utbygger sikre kommunen nødvendige rettigheter til ettersyn og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at erklæringen blir tinglyst som heftelse på vedkommende eiendom, og at dette blir forelagt kommunen, alt uten omkostninger for kommunen. Utbygger skal besørge arealene etter punkt 8.1 overskjøtet til kommunen før kommunen overtar tekniske anlegg etter punkt 8.8. Tilsvarende gjelder mht. tinglysing av erklæringer etter punkt 8.2.

8.4

IA Dersom det gjennomføres utbygging i flere plan (anleggseiendom) og kommunen evt. det offentlige skal stå som grunneier til arealer (overflaten), så skal det utarbeides en egen erklæring/avtale som sikrer eiers ansvarsfrihet for skader som oppstår ved normal drift og

vedlikehold. Utbygger skal besørge at avtale / erklæring tinglyses på berørt / tiliggende eiendom/-er.

8.5

De anlegg som kommunen skal overta eiendomsrett til og forestå fremtidig vedlikehold av må være anlagt i h.h.t. bestemmelser i denne avtale. I tillegg må Grimstad kommunes normer for VA, vei, avfall og utomhusanlegg følges. Det gjøres spesielt oppmerksom på at alle vannledninger skal trykkprøves og desinfiseres. Alle spillvannsledninger inkludert kummer skal tetthets- eller trykkprøves. Alle spillvanns- og overvannsledninger skal rør inspiseres.

8.6

Utbygger skal besørge innmåling og dokumentasjon i henhold til kommunaltekniske normer av vann og avløpsledninger, kabler, lysmaster, kabelskap/trafo, sikringsgjerder, veier, fortau, gang- og sykkelveier og konstruksjoner i forbindelse med veier m.m.

8.7

Når de anlegg kommunen skal bli eier av og foreta framtidig vedlikehold av er ferdig opparbeidet og nødvendig dokumentasjon/innmålingsdata er levert og godkjent, skal utbygger innkalle til ferdigbefaring. Utbygger er forpliktet til umiddelbart etter befaringen å foreta utbedring av eventuelle feil og mangler. Dersom utbygger ikke umiddelbart etter ferdigbefaringen utfører de plikter som følger av første ledd, kan kommunen besørge arbeidene utført for utbyggers regning.

8.8

Etter overtakelse av anleggene til kommunal drift og vedlikehold, kan andre eiendommer utenfor reguleringsplanen (hvis der ikke foreligger en egen refusjonsavtale, se pkt. 7.4) tilkople anleggene uten å måtte betale refusjon til utbygger.

8.9

Felles private adkomster, parkeringsplasser, lekeplasser og fellesområder skal overskjøtes den rettmessige eierandel av fellesareal som de har vedlikeholdsansvar for. Det kreves at det etableres sameierforeninger som administrerer fellesarealene.

8.10

Når eventuelle feil eller mangler er utbedret og anleggene med tilhørende dokumentasjon er godkjent av kommunen, samt utbyggers plikter etter pkt 8.3 er oppfylt, overtar kommunen eiendomsretten til anleggene. Det skal avholdes en formell overtakelsesforretning.

Ingen anlegg overtas til kommunalt vedlikehold før kommunen er hjemmelshaver til all offentlig grunn.

Vedlikehold og brøyting av de anlegg som kommunen skal overta må besørges og bekostes av utbygger inntil kommunen har overtatt anleggene.

Skjer overtakelsen etter 1. september kan det ikke forventes kommunalt vintervedlikehold før året etter overtakelsen.

8.11

IA Utbygger er ansvarlig for vedlikehold og sikkerhetskontroll av lekeplassutstyr som omfattes av Forskrift om sikkerhet for lekeplassutstyr av 19.07.96 nr. 703, inntil anleggene er overtatt av kommunen.

8.12

IA Lekeplasser og balløkker skal eies og vedlikeholdes av kommunen. Sandlekeplasser skal vedlikeholdes av beboerne i fellesskap gjennom velforening etter at disse er godkjent av kommunen. De plikter som påligger beboerne i denne forbindelse skal inntas i skjøtene.

8.13

Kommunen skal godkjenne skjøteformular / festebrev m.t.p. sikring av rettigheter (ledninger etc.) og bygge plikt.

Kommunen skal godkjenne skjøtene for de eiendommene kommunen skal overta.

9. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

9.1

IA Utbygger er ansvarlig for å opprette velforening, dersom dette ikke eksisterer for området. Velforeningen skal være etablert før kommunen overtar de tekniske anlegg og ha medlemskap i Velforbundet. Velforeningen kan ha lekeplassutstyr som omfattes av lekeplassforskriften på kommunale lekeplasser. Velforeningen inngår da driftsavtale med kommunen om plassering og vedlikehold av lekeplassutstyr.

9.2

Utbygger skal gjøre alle kjøpere/-festere kjent med utbyggingsavtalen og bilag til denne (herunder overtakelseskart) samt reguleringsplan med bestemmelser.

9.3

Utbygger kan ikke overføre sine rettigheter og plikter helt eller delvis til andre utbyggere uten kommunens samtykke. Overførsel kan ikke nektes uten sakelig grunn.

9.4

Twist som måtte oppstå med bakgrunn i denne avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom forhandlinger ikke løser tvisten skal tvisten løses ved de ordinære domstoler. Agder tingrett avtales som vernetting.

9.5 Mislighold / Reklamasjon / Erstatning

9.5.1

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdager eller burde ha oppdaget mislighetsholdet.

9.5.2

Dersom en part misligholder sine forpliktelser etter avtalen, kan den andre parten kreve erstatning for det direkte økonomiske tap som påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves

IA Forsinket betaling: Ved for sen innbetaling i forhold til denne avtale betales rente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100.

9.6

Denne avtalen er ikke bindende for Grimstad kommune før den er behandlet og godkjent politisk og signert av utbygger og ordfører.

Nærværende kontrakt er opprettet og undertegnet
i to eksemplarer, hvorav partene har hvert sitt.

10.0 UNDERSKRIFTER

Grimstad den

Grimstad den

For Grimstad kommune

For Utbygger

Ordfører

Campus Hotel AS,
styreleder Asbjørn Udjus

Kontaktpersoner:

For Grimstad kommune:

Tommy Egge
Fagleder samferdsel
Grimstad kommune
Tlf. 91638431
E-post: tommy.egge@grimstad.kommune.no

For Utbygger:

Håvard Bjorå
Prosjektleder
Campus Hotel AS
Tlf. 47969660
E-post: hb@jbu.no

Vedlegg / Bilag:

1. Foreløpig overtakelse for areal Kart 1 datert 15.08.2024
2. Foreløpig overtakelse for tekniske anlegg/ ledninger Kart 2 datert 15.08.2024

