

OVERTAKELSE AV TEKNISKE ANLEGG – PRINSEN BOLIGFELT - RATVIKA



Tegning 01

1. GENERELT

Avtalen gjelder utbygging og overtakelse av kommunaltekniske anlegg for veg, friområde vann og avløp i forbindelse med utbygging av boligområde «Prinsen Boligfelt».

Følgende hovedretningslinjer regulerer denne avtalen:

- Arealplan for Ålesund kommune vedtatt av Ålesund bystyre
- Detaljregulering – Ratvika - reguleringsendring for Prinsen-området, vedtatt av Ålesund bystyre 03.12.2020, Planid: 2020000021
- Tekniske planer utarbeidet av Mulvik AS, 10.02.25, som er vedlegg 8.1 til denne avtalen.
- Kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre; Veg og gatenorm for Ålesund kommune, datert 20.04.2017, VA-norm Ålesund kommune, datert 21.09.2020.

Utbyggingsområdet etter denne avtalen omfatter boliger (frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse). Anlegget omfatter opparbeiding av nye anlegg for vei, grønt, vann og avløp i samsvar med ovennevnte tekniske planer. Utbygger ønsker kommunal overtakelse av offentlig regulerte veier og grøntområder, samt hovedledninger for vann og avløp. Dette skal skje ved overtakelsesforretning.

Avtalen inngås etter §17.1 i Plan og bygningsloven.

1.1 PARTER

Ålesund kommune

org.nr. 929 911 709

Din Bolig AS

Org.nr. 988 973 424

1.2 DEFINISJONER

Igangsettingstillatelse: Bygningsmyndighetenes godkjenning som grunnlag for at arbeidet etter denne avtalen kan igangsettes.

Planområde: Det området som fremgår av stadfestet reguleringsplan (tegning 01)

Byggetrinn: Utbyggingen skal skje sammenhengende som ett byggetrinn.

Teknisk infrastruktur: Opparbeiding av veg, vann og avløp slik det fremgår av ovennevnte tekniske planer.

Grønn infrastruktur: Friområder, lekeareal, turveger m.v. jf. pkt. 2.7 nedenfor.

1.3 FORMÅL

Avtalen har til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbygging av område «Prinsen Boligfelt».

1.4 UTBYGGINGSOMRÅDE/ GEOGRAFISK AVGRENSNING/ EIERFORHOLD

Tegningshefte er vedlegg 8.1 til denne avtalen. Avtalen omfatter deler av det som fremgår av reguleringsplan for «Prinsen, Ratvika».

1.5 FORHOLDET REGULERINGSSITUASJON / AVTALE

Stadfestet reguleringsplan med bestemmelser skal være del av denne avtalen, jf. pkt.1. Generelt.

2. UTBYGGERS ANSVAR (TEKNISK- OG GRØNN INFRASTRUKTUR)

2.1 OMFANGET AV UTBYGGINGEN

Utbygger er ansvarlig for gjennomføringen av de anlegg innenfor området som fremgår av denne avtalen. Tekniske detaljplaner for området er godkjent av kommunen. Utbygger skal utføre anleggene slik de fremgår av kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre, og ellers i samsvar med de krav som vil fremgå av brev fra kommunen i sakens anledning.

2.2 GRUNNERVERV

Utbygger skal selv sikre seg nødvendige rettigheter for gjennomføring av prosjektet. Utbygger skal før overtakelse av anleggene finner sted, overdra eiendomsretten til aktuelle friområder, veger og ledningsanlegg, samt overskjøte aktuelle regulert friområde og veggrunn vederlagsfritt til Ålesund kommune.

I den grad kommunaltekniske anlegg berører privat eiendomsrett, må utbygger sørge for at kommunen sikres tinglyst rett til å ha liggende, vedlikeholde og anlegge nye anlegg som etter kommunens vurdering er nødvendig av hensyn til anleggets funksjon.

2.3 VALG AV ENTREPRENØR

Kveen Anlegg AS er valgt som entreprenør for anlegget.

2.4 FREMDRIFT/ AVTALENS VARIGHET

Utbyggeren forplikter seg til å ferdigstille anleggene og overlevere alle anlegg omfattet av denne avtale til Ålesund kommune innen 30.06.2027. Kommunen kan bryte denne avtalen dersom tidspunktet for overlevering overskrides.

På grunnlag av vedtatte tekniske retningslinjer og normer skal kommunen godkjenne tekniske anlegg innenfor boligfeltet som omfattes av denne avtalen før overtagelse finner sted.

2.5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rekkefølgebestemmelsene skal følge gjeldende reguleringsbestemmelser for planområdet. Utdrag av relevante rekkjefølgekrav for området:

Pkt. 9. Fortau langs Ratvikvegen (o_SKV1), fra kryss med Borgundvegen og fram til og med kryss med f_SKV3, inkludert start av fortau vest for krysset.

Pkt. 10. Fortau langs Grønvikvegen (o_SKV2), fra kryss med f_SKV3 og fram til Ratvikvegen (o_SKV1).

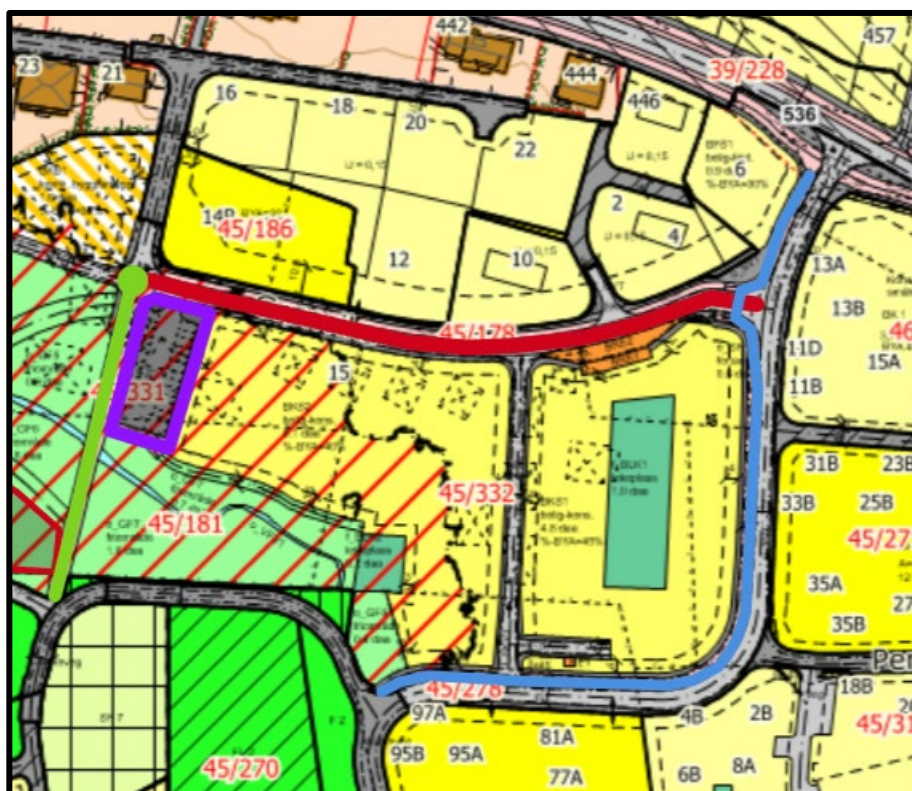
Pkt. 17. Før utfartsparkering o_SPP1 eller ny utvidet inngangsparti i o_GF4 og 5 med turveg o_GT2 tas i bruk (tiltak 16), skal fortau langs Grønvikvegen (o_SKV2) og trafiksikkerhetstiltak i vegen (fartshump) være ferdigstilt (tiltak 17).

Pkt. 14. Rekkefølgekrav for BKS1: Opparbeidelse av leikeplass f_BLK1 og o_GF10 og tilkomst til disse, herunder felles turveg f_GT3

2.6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Utbygger ønsker kommunal overtakelse av følgende veger:

- Oppgradert offentlig kjøreveg o_SKV2 med fortau, som vist på tegning 02 med rød strek (kostnadsfordeling med kommunen)
- Fortau langs o_SKV1, som vist på tegning 02 med blå strek
- Gangveg O_SGS1, som vist på tegning 02 med grønn strek (ikke krav til opparbeiding)
- Parkeringsplass O_SPP1, som vist på tegning 02 lilla omriss (jf. makebytteavtale med eksisterende parkeringsareal)



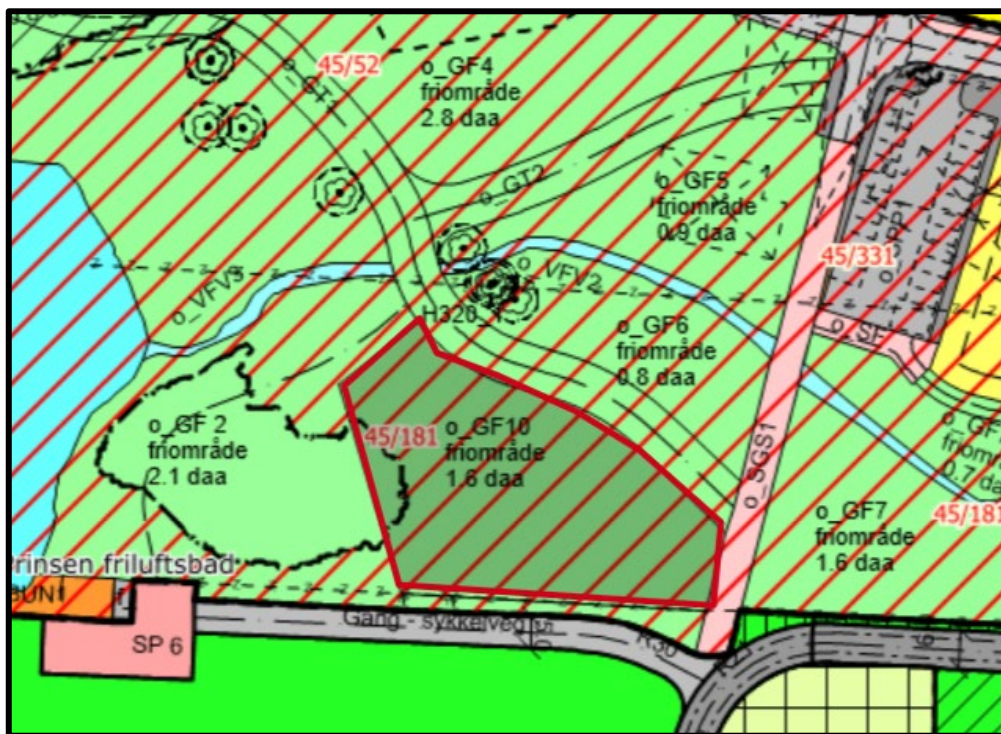
Tegning 02

Grunnlaget for overtakelse er at godkjente tekniske planer legges til grunn for opparbeidelsen, og at opparbeidelsen ellers skjer i henhold til pkt. 2.1 ovenfor. Det er også en forutsetning at vegopparbeidelsen skjer i samsvar med stadfestet reguleringsplan og at vegsystemene opparbeides samtidig.

2.7 OFFENTLIGE FRIMRÅDER

Utbygger ønsker kommunal overtakelse av følgende offentlige friområde:

- Leikeplass O_GF10, med kvartalsleikeplassfunksjon, vist med rødt omriss i utsnitt under



Tegning 03

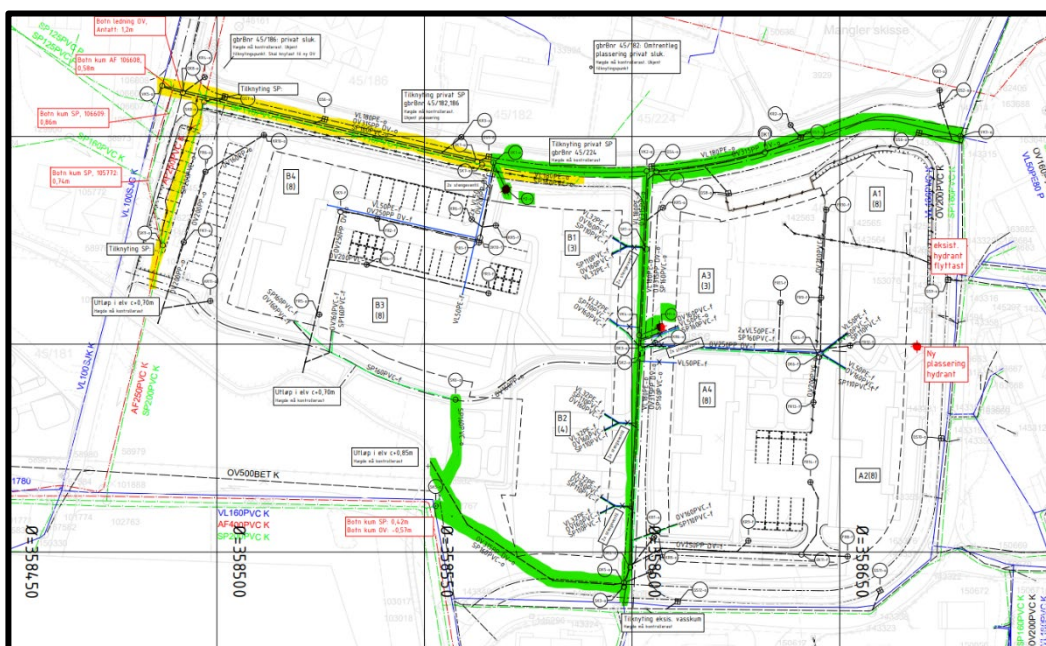
Grunnlaget for overtakelse er at godkjente tekniske planer legges til grunn for opparbeidelsen, og at opparbeidelsen ellers skjer i henhold til pkt. 2.1 ovenfor. Det er også en forutsetning at opparbeidelsen skjer i samsvar med stadfestet reguleringsplan og at friområdene opparbeides samtidig.

Lekeområder som skal overtas av kommunen skal ha en tredjepartskontroll forutfor overtakelse.

2.8 VANN OG AVLØP

Utbygger ønsker overtakelse av ledningsanlegg slik det fremgår av tekniske tegninger for VA:

- Gul markering: Kommunens bidrag.
- Grønn markering: Utbyggers bidrag.
- Områdene som er fargelagt gul og grønn er objekt for overtakelse



Tegning 04

Stikkledninger frem til det enkelte bygg overtas ikke av kommunen. Grunnlaget for overtakelse er at endelige godkjente tekniske planer legges til grunn for opparbeidelsen, og at opparbeidelsen ellers skjer i henhold til pkt. 2.1 ovenfor.

Private ledningsanlegg skal omsøkes etter kommunens sanitærreglement.

Tilknytningsavgiften for private stikkledninger beregnes etter de satser som gjelder på det aktuelle tilknytningstidspunktet.

2.9 FORDELINGSANLEGG STRØM, EL-, TELE- OG KABELTV-ANLEGG

Forholdet mellom utbygger og kabeleiere av eksempelvis strøm, fiber, tele og fjernvarme, reguleres i egne avtaler når det gjelder økonomiske spørsmål. Tekniske planer for kabeletatene skal være i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre under sak 117/06 i møte 5.10.2006.

3. KOMMUNENS ANSVAR (TEKNISK- GRØNN- OG SOSIAL INFRASTRUKTUR)

3.1. GENERELT

3.1.1

Ålesund kommune står for innmåling av vann- og avløpsledninger, etter hvert som anleggsarbeidene skrider frem. Utbygger skal varsle kommunen i god tid for innmåling før grøfter legges igjen.

3.1.2

Ålesund kommune innkrever avgift for tilknytning til ledningsnett etter de til enhver tid gjeldende satser, fra og med det kalenderåret ledningsnett er satt i virke.

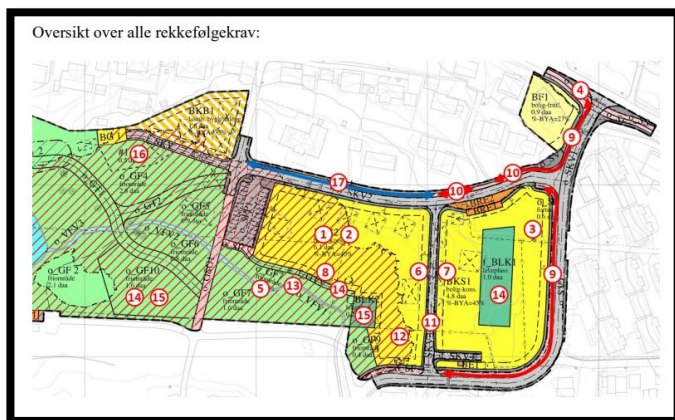
3.1.3

Etter overdragelse av anlegg til Ålesund kommune, overtar kommunen i egenskap av eierskap, ansvar for drift og vedlikehold.

3.2 ØKONOMISK ANSVAR

Kommunen er ansvarlig for å dekke følgende kostnader innenfor tiltaksområdet til utbygger, jf. Kostnadsfordeling, i vedlegg 8.3:

- Etablering av fortau, herunder oppgradering av veg, fra ny parkeringsplass fram til grensesnitt utbygger, jf. kommunens forpliktelser i reguleringssaken, der pkt. 17 er overlatt til kommunen, se bilde under.



- Etablere ringledning for vannforsyning i nord og fornye spillvannsledning i vest og nord innenfor utbyggingsområdet markert gult på tegning 04, samt trekke vannledning Ø63 fra VK5 til tilkoblingspunkt i sør på eksisterende vannledning.

Kommunens økonomiske ansvar går fram av løpende oppdatert bilag til avtale.

Faktura til Ålesund kommune VA inkluderer mva., og faktureres løpende pr. måned ihht. betalingsplan.

4. ØKONOMISKE BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING

4.1 GARANTI

4.1.1

4.1.1.1

For å sikre kommunen og tredjeperson at anlegget ferdigstilles innenfor avtalte tidsfrister, skal utbygger stille bankgaranti overfor Ålesund kommune før arbeidet igangsettes. Garantien skal knyttes opp mot og skal kunne gjøres gjeldende mot manglende fullføring og overskridelser på avtalens tidsfrister, og for feil og mangler i tre år etter overtakelse av anlegget. Garantien skal utgjøre minimum 10 % av sum i linje D i tabell 1 under punkt 4.1.2. Kommunen skal ha dokumentasjon for de reelle anleggskostnadene etter anbudet som er lagt til grunn for denne avtalen om overtakelse av tekniske anlegg.

4.1.1.2

I henhold til pkt. 3.2 skal Ålesund kommune bidra med sin andel av utbygging av infrastruktur. I stedet for bankgaranti som beskrevet i pkt. 4.1.1.1 er partene enige om denne andelen kan benyttes som garanti, slik at andelen (garantien) kan benyttes til ev. ferdigstilling av prosjektet jf. avtalen. Den delen av kommunens andel som erstatter garantien betales ikke ut før garantiperiodene er utløpt. 70% av garantibeløpet blir betalt ut når anlegget blir ferdigstilt, mens resterende 30 % av garantibeløpet blir betalt ut etter 3 år, jf. pkt. 4.1.3. Den delen av beløpet som utgjør garanti skal verken inflasjons- eller rentejusteres i løpet av utbyggingsperioden / garantiperioden.

4.1.2

Oversikt over estimerte kostnader for anlegget:

A	Samlet anleggskostnad i henhold til fremlagt tilbud oversendt 19.09.2025, vedlegg 8.3.	kr.17 517 000,-
B	Av dette utgjør kostnaden for anlegg som skal overtas av kommunen (alt som skal tas over av friområder, veg og VA)	kr.17 744 609,-
C	Av dette utgjør kostnader som skal betales av kommunen	Kr.7 730 710,-
D	Beløp det skal stilles garanti for (linje B – linje C)	Kr.10 013 899,-
E	Garantibeløp 10 % av sum i linje D	kr. 1 001 390,-

Tabell 1. Alle summer er eks mva.

Tilbud er vedlegg 8.3 i denne avtalen

4.1.3

Etter at anlegget er overtatt reduseres garantien til 3 % for forhold som påberopes de 3 (tre) første årene etter overtakelsen. Garantien bortfaller når garantitiden er ute. Garantien skal stilles før oppstart av anleggsarbeidene.

4.2 JUSTERINGSRETT

4.2.1

Dersom utbygger og kommunen skal inngå avtale om overføring av retten og plikten til å justere inngående merverdiavgift jf. merverdiavgiftsforskriften kapittel 9, er det følgende krav til dokumentasjon fra utbygger:

- anskaffelseskostnad uten merverdiavgift,
- total merverdiavgift,
- opplysninger om det er fradragsført merverdiavgift ved anskaffelsen,
- fordeling av innbetalt mva. på friområde, veg, vann og avløp.

Revisor eller regnskapsfører skal bekrefte tallene. Til bekreftelsen skal det følge utskrift fra regnskapet som viser følgende: leverandør, bilagsnummer, dato, beløp eks. mva. og beløp inkl. mva.

4.2.2

Det blir inngått egen avtale om overføring av justeringsplikt og justeringsrett til kommunen, og hvor utbygger beholder 50% mva. tilknyttet friområde, veg, vann og avløp som skal overtas av kommunen, jf. vedtak i sak 22/3619.

Partene har blitt enige om at kommunen kan overføre sin del av refusjonen til utbygger som en andel av nedbetalingen av kommunen sine kostnader i prosjektet.

Utbygger vil dermed motta 10% av mva. hvert år i 10 år, gjeldende fra og med det år overføring av eiendom skjer.

I tillegg vil kommunen måtte betale resterende kostander ved anleggets ferdigstillelse. Dette med unntak av garantibeløpet, tilsvarende 3%, som vil bli betalt ut etter 3 år.

5. OVERTAKELSE

5.1 VILKÅR FOR OVERTAKELSE

Kommunen skal vederlagsfritt, med unntak av avtalte forhold i punkt 3.2, overta all teknisk infrastruktur etter forutgående overtakelsesforretning.

5.1.1

Anlegg som omfattes av avtalen skal senest være overtatt av kommunen innen 3 måneder etter ferdigstillelse og innen avtalt dato ref. pkt. 2.4.

Veganlegg som blir overtatt etter 1. oktober må utbygger påregne å vinterdrifte påfølgende vintersesong.

5.1.2

Før overtakelse skal all grunn som er regulert til offentlig vegformål være overskjøttet til kommunen før kommunen overtar ansvar for vegvedlikeholdet.

Rettigheter til å ha liggende ledninger utenfor område som overtas av kommunen, skal være tinglyst før overtakelse, jf. punkt. 2.2.

Det skal leveres inn kart som viser alle fradelte eiendommer som omfattes av utbyggingen med gårds- og bruksnummer. Opplysninger om hvilke eiendommer som har avgitt tinglyste rettigheter vedr. ledningsanlegg og andre tiltak, og hvilke vegarealer som er overskjøttet til kommunen, skal fremgå av kart.

5.1.3

Før overtakelse skal all nødvendig dokumentasjon være oversendt til kommunen for gjennomgang.

Kommunen skal ha anledning til å foreta en forbefaring for nærmere kontroll av de tekniske anlegg, basert på innsendt dokumentasjon og godkjente tekniske planer, forut for overtagelsesforretningen.

5.1.4

Tvister med private parter (f.eks. entreprenør og berørte grunneiere) skal være avklart og opplyst om, før kommunen overtar.

5.2 OVERTAKELSESFORRETNING

Utbygger skal i rimelig tid før kontraktarbeidet er ferdig, skriftlig innkalle kommunen til overtakelsesforretning. En frist på 14 dager regnet fra mottakelsen av innkallelsen skal normalt anses som rimelig.

Partene har plikt til å møte på overtakelsesforretning. Unnlater én av partene å møte uten gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakelsesforretning alene.

Når alle forhold er brakt i orden, dokumentert og eventuelt kontrollert, skal det utferdiges en overtakelsesprotokoll som bare er gyldig når begge parter har skrevet under.

5.3 KOMMUNENS RETT TIL Å NEKTE OVERTAKELSE

5.3.1

Kommunen kan nekte å overta kontraktarbeidet hvis det ved overtakelsesforretningen påvises slike mangler at disse eller utbedringen av dem vil hindre den forutsatte bruken av kontraktarbeidet.

5.3.2

Kommunen kan nekte å overta hvis det ikke foreligger slik innregulering eller prøving eller annen dokumentasjon som det er avtalt skal foreligge ved overtakelsen, og som er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om kontraktens krav på vesentlige punkter er oppfylt.

5.3.3

Kommunen overtar ikke anlegget til drift og vedlikehold før anlegget er utført i samsvar med vedtatte normer og retningslinjene og godkjente planer. Anleggsutførelse som er endret uten forutgående godkjenning blir i utgangspunktet ikke godkjent for kommunal overtakelse.

6. FRAVIKELSER, FEIL OG MANGLER

6.1 FRAVIKELSE FRA NORMER OG GODKJENTE TEKNISKE PLANER

Valg som avviker fra normer og godkjente tekniske planer kan skje ved skriftlig overenskomst mellom partene. Fravik som ikke er avtalt forplikter Ålesund kommune seg ikke til å akseptere.

6.2 KRAV SOM FØLGE AV FEIL OG MANGLER

Ålesund kommune forplikter seg til å fremme eventuelle oppståtte krav på grunnlag av mangler o.l., som oppstår så snart som mulig overfor utbygger som direkte kontraktspart. For forhold som ikke ble oppdaget før eller ved overtakelsesforretning, kan Ålesund kommune gjøre sine krav vedrørende eventuelle feil og mangler ved overtatte anlegg, gjeldende ovenfor entreprenør, dersom dette er avtalt mellom partene.

6.3 OPPFØLGING AV FEIL OG MANGLER

Feil og mangler som oppdages i forbindelse med overtakelsesbefaring, skal følges opp av utbygger. Entreprenør skal gis en siste frist å rette opp disse mangler. Skjulte feil og mangler som oppstår etter overtakelse skal følges opp av utbygger ovenfor entreprenør, på vegne av Ålesund kommune.

7. AVTALEMESSIGE FORHOLD

7.1 VARIGHET

Avtalen gjelder inntil ny avtale foreligger, jr. punkt 7.4.

7.2 TVISTER

Enhver tvist mellom partene som reguleres av avtaleforhold skal søkes løst i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten avgjøres ved ordinær rettergang. Sted for regulert anlegg gir verneting for alle søksmål som måtte utspringe av denne avtalen.

7.3 IKRAFTTREDELSE

Avtalen er gjeldende fra oppstart utførelse av arbeidene. Avtalen blir digitalt signert.

7.4 REFORHANDLINGER

Dersom utbygger eller kommunen finner det nødvendig å gjøre endringer i de godkjente planene, skal konsekvenser og ansvar reforhandles av partene før endringene kan gjennomføres.

7.5 TRANSPORT AV AVTALEN

Verken utbygger eller kommunen kan overdra sine forpliktelser etter denne avtalen uten samtykke fra den annen part.

8. VEDLEGG

8.1 Godkjente tekniske planer, datert 10.02.2025

8.2 Kostnadsfordeling Utbygger og Ålesund kommune, oversikt

8.3.Kostnadsfordeling Utbygger og Ålesund kommune, prisoppsett

Ålesund,

For utbygger Din Bolig As

For Ålesund kommune

.....

Roar Eiken

Dagleg leiar

.....

Jon Steven Hasseldal

kommunedirektør