UTBYGGINGSAVTALE

mellom

GAUSDAL KOMMUNE

og

VASRUD EIENDOM AS

knyttet til

MINDRE ENDRING AV OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR SKEI SØR - SLÅSETER HYTTEGREND – ETAPPE 5

Mellom utbyggere/grunneiere, heretter kalt Utbygger, og Gausdal kommune, heretter kalt Kommunen, er det inngått følgende avtale:

1. GENERELT

1.1. Parter

Gausdal kommune, org.nr. 961 381 274, og
Vasrud Eiendom AS, org.nr. 919 267 135.

1.2. Formål

Avtalen har som formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved gjennomføring av reguleringsplanen. Avtalen skal også skape forutsigbarhet når det gjelder forutsetninger, forpliktelser og arbeidsdeling mellom partene, samt å sikre framtidsrettet og planmessig utnytting av det regulerte området.

1.3. Plan- og avtaleforutsetninger

1.3.1. Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtale i.h.h.t. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 17 er gjort av Gausdal kommunestyre i sak 03/24 den 25.01.2024, og Utbygger bekrefter å være kjent med dette vedtaket.

1.3.2. Nærværende avtale gjelder krav og forutsetninger som partene er enige om, og som er vilkår for å godkjenne mindre endring av reguleringsplanen for området.

1.3.3. I den grad avtalen inneholder elementer som går ut over plangrensene i reguleringsplanen, er dette forhold/tiltak som er vurdert som nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket og som kostnadsmessig står i rimelig forhold til utbyggingen, noe Utbygger erkjenner og aksepterer.

1.3.4. Kommunen har ved inngåelse av denne avtalen ikke bundet opp sin reguleringsmyndighet etter plan- og bygningsloven, og Utbygger må til enhver tid rette seg etter foreliggende vedtatte planer med bestemmelser og vedtak av plan- og bygningsmyndighetene.

1.3.5. Ethvert tiltak innenfor reguleringsplanområdet skal bekostes og utføres i samsvar med rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen for området dersom ikke annet framgår av denne avtalen.

1.3.6. Ved motstrid mellom reguleringsplanen og denne utbyggingsavtalen, rangerer reguleringsplanen foran utbyggingsavtalen.

1.4. Område

1.4.1. Avtalen gjelder utbygging av fritidsbolig i henhold mindre endring av reguleringsplan for Skei sør med tilhørende reguleringsbestemmelser. Til sammen er det regulert 7 nye tomter for fritidsbebyggelse; 5 tomter innenfor området FB4 og 2 tomter innenfor området FB10, jfr. kart over planområdet i vedlegg 1.

1.4.2. Følgende gnr./bnr. omfattes av avtalen:

Gnr/bnr.	*Grunneier*
180/1	Johannes Vasrud

1.5. Andre forhold

Ingen spesielle forhold.

2. UTBYGGERS ANSVAR OG BIDRAG

2.1. Gjennomføring og finansiering

Utbygger har ansvar for å gjennomføre og bekoste alle tiltak som følger av planen og sørge for utførelse i samsvar med planen, dersom ikke annet framgår av denne avtalen.

2.2. Grunnerverv

Utbygger er selv ansvarlig for å sikre seg grunnerverv til hele planområdet eller på annen måte sikre seg rettigheter til å gjennomføre de tiltak som kreves i henhold til reguleringsplanen og denne utbyggingsavtalen. Utbygger skal også påse at alle nødvendige godkjenninger fra offentlige myndigheter/instanser, samt andre relevante parter som strømleverandør, teleoperatør m.m., er innhentet. Utbygger som underskriver denne avtalen forplikter seg til å gi fri grunn til gjennomføring av tiltak i avtalen.

2.3. Valg av entreprenør

Utbygger kan fritt velge entreprenør til å utføre det arbeid som skal gjøres i henhold til planen. Entreprenøren skal ha godkjenning for det aktuelle arbeidet. Dette gjelder ikke for tiltak der Kommunen skal stå for gjennomføring av tiltak i avtalen.

2.4. Vann og avløp

2.4.1. Anleggene prosjekteres og bygges i henhold til Gausdal kommunes VA-norm slik at abonnentene sikres vann- og avløpstjenester i samsvar med de leveringsvilkår som til enhver tid gjelder for abonnenter ved Gausdal kommunes VA-anlegg. Anleggene skal anmeldes til Kommunen for godkjenning og skal dimensjoneres etter kommunens VA-Norm. Den finnes her: https://www.va-norm.no/gausdal/

2.4.2. Tilknytningspunkt for VA avtales med Kommunens VA-ansvarlig.

2.4.3. Utbygger plikter å sikre tinglyst stedsvarig rett for anleggseier til å ha liggende de ledninger og tekniske innretninger som skal etableres i forbindelse med VA-anlegget, herunder rett til nødvendig tilgang i forbindelse med drift, tilsyn, utbedringer og utskiftinger. Dokumentasjon over dette skal fremlegges for Kommunen senest samtidig med at anlegget varsles ferdigstilt etter avtalens pkt.

5. Kommunen overtar ikke eventuelle forpliktelser Utbygger måtte ha pådratt seg ovenfor den/de aktuelle grunneiere i forbindelse med erverv av slik rett.

2.4.4. Utbygger er innforstått med at alle framtidige tilkoblinger til ledningsnettet utløser krav om tilknytningsavgifter og årlige avgifter for vann og kloakk etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser i Kommunen.

2.4.5. Utbygger har ikke krav om anleggsbidrag (refusjoner) fra områder i og utenfor reguleringsområdet etter ferdigstillelse og overdragelse av ledningsnettet.

2.5. Annen infrastruktur

2.5.1. I rekkefølgebestemmelsene til kommunedelplan for Skei står det at før det gis tillatelse til utbygging (rammetillatelse/tillatelse til tiltak) på nye tomter i byggeområdene, skal det være inngått utbyggingsavtaler for de angitte områdene. For mindre endring av områdereguleringsplan for Skei Sør, Slåseter Hyttegrend – Etappe 5, er dette på plass gjennom foreliggende avtale.

2.5.2. Bruk av utbyggingsavtalemidler i henhold til foreliggende avtale skjer i samsvar med rekkefølgebestemmelser i kommunedelplan for Skei og områderegulering for Skei Sør.

2.6. Velforening og avtale med kjøpere

2.6.1. Utbygger skal tilrettelegge for at tomtekjøperne etablerer ny eller blir med i bestående hytteeierforening. Utbygger skal lage forslag til vedtekter og kalle inn de berørte til fellesmøte for å stifte foreningen. Dette skal skje senest når minst halvparten av tomtene er solgt.

2.6.2. Utbygger plikter å ta inn følgende formuleringer i kjøpekontrakten med den enkelte kjøper, som også tinglyses som heftelse på den enkelte eiendom/leilighet: *"Den som til enhver tid eier eiendommen plikter å være medlem av hytteeierforeningen for feltet eller tilsvarende organisasjon for området."*

2.6.3. Utbygger plikter videre å ta inn følgende formulering i kjøpekontrakten med den enkelte kjøper, som ved overskjøting påføres den delen av skjøtet som ikke skal tinglyses:
"Den som til enhver tid eier eiendommen plikter å betale et årlig beløp til vedlikehold av skiløyper, turstier og sykkelstier på Skeikampen. Beløpet er kr. 1.000 + mva pr. år. Beløpet skal reguleres i henhold til endringene i konsumprisindeksen med utgangspunkt i indekstallet pr. 1.1.2011 hvert 3. år og første gang pr. 1.1.2014. Beløpet innbetales fortrinnsvis til hytteeierforeningen for feltet eller tilsvarende organisasjon for området, som viderebetaler det til den som har ansvaret for vedlikehold av sti- og løypenettet for området."
Beløpet som skal innbetales er etter indeksregulering pr. 01.01.26 kr. 1.510 + mva.

2.7. Framdrift, rekkefølgebestemmelser

2.7.1. Det vises til rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen og pkt. 2.5 i utbyggingsavtalen. Dersom tilgang på midler etter utbyggingsavtalen er for liten til å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i rett tid, skal det føres reforhandling av avtalen for å unngå at utbygginga stopper på grunn av dette.

2.8. Investeringsmidler

2.8.1. Til definerte infrastrukturtiltak i utbyggingsavtalen, samt til fellestiltak utenfor planområdet, skal Utbygger betale anleggsbidrag ("investeringsmidler") som beskrevet i avtalens kapittel 4. Midlene skal innbetales til Kommunen, jfr. pkt. 3.2.

2.8.2. Utbygger plikter hvert år å levere inn skriftlig rapport til Kommunen over henholdsvis gjennomførte fellestiltak og antall solgte enheter i perioden 01.01-31.12. Rapporten leveres uoppfordret til Gausdal kommune innen den 01.03 etterfølgende år. Kommunen kan kreve innsyn i regnskap for gjennomførte tiltak.

2.8.3. Dersom rapporteringsfristen misligholdes, påløper et løpende gebyr stort kr. 1.000,- pr. uke inntil rapporten er innlevert/oversendt Kommunen. Gebyret kan innkreves av Kommunen på ethvert tidspunkt. Innbetalt gebyr skal tilføres samme fond som investeringsmidlene, jfr. pkt. 3.2.

2.8.4. Rapportplikten opphører når avtalen er oppfylt.

2.8.5. Andre avtaler: Utbygger inngår partnerskapsavtale med organisasjonen for felles infrastruktur på Skeikampen (for tida Skeikampen Pluss BA) om samarbeid om fellestiltak, herunder vedlikehold av sti- og løypenettet.

3. KOMMUNENS ANSVAR OG BIDRAG

3.1. Kommunen skal legge til rette for rask og ryddig saksbehandling av de søknader/saker som har direkte tilknytning til denne avtalen og Utbyggers arbeid med realisering av reguleringsplanen.

3.2. Kommunen forplikter seg ved denne avtale til å administrere fond for fellestiltak. Utbygger innbetaler midlene som beskrevet i avtalens kapittel 4 til kommunen som sørger for at disse settes på et bundet fond som Kommunen forvalter og bruker i samråd med organisasjonen som står for felles infrastrukturtiltak (for tiden Skeikampen Pluss BA). Kommunens ansvar omfatter tilsyn med korrekt innbetaling og rapportering fra Utbygger.

3.3. Kommunen har ansvar for at hovedledningsnettet for vann og avløp inn til reguleringsområdet til enhver tid tilfredsstiller normalkravene til kapasitet og er i samsvar med de leveringsvilkår som til enhver tid er vedtatt for abonnenter tilknyttet Gausdal kommunes VA-anlegg.

3.4. Kommunen blir eier av ledningsnettet som de overtar, jfr. avtalens pkt. 2.4, og har etter gjennomført kontraktsmessig overtakelse det fulle ansvar for framtidig vedlikehold.

3.5. Med bakgrunn i rapport etter pkt. 2.8.2 skal kommunen utarbeide rapport som viser innestående beløp på investeringskonto, hva som er utbetalt siste år og til hvilket formål.

4. ØKONOMISKE BETINGELSER

4.1. <u>Prinsippvedtak</u>

Utbygger er gjort kjent med at kommunestyret i Gausdal i KS-sak 03/24 den 25.01.2024 spesielt for Skei-området med hjemmel i pbl kap. 17 vedtok følgende prinsipper:

1 *"Grunneier/utbygger må betale inn til fond for fellestiltak:*
a. Tomter til fritidsbebyggelse: 10% av tomteverdi. Tomteverdien inkluderer kostnad til veg, vann og avløp. Ved uenighet om tomteverdi kan det kreves takst.
b. Leilighet til privat fritidsbebyggelse: Kr. 50.000 pr. enhet.
c. Ervervsmessig utbygging: Kr. 700 pr. m2 BRA.
d. Beløpene justeres hvert 3. år i takt med konsumprisindeksen, med utgangspunkt 01.01.2011.

2 *Skeikampen Pluss lager forslag til årlig handlingsplan for bruk av utbyggingsavtalemidler. Planen godkjennes av kommunen slik at bruken samsvarer med den enkelte utbyggingsavtale.»*

4.2 Utbygger aksepterer overnevnte prinsipper og forplikter seg for de 8 nye tomtene å betale disse beløp som investeringsmidler til de fellestiltak som omfattes av kommunestyrets vedtak, jfr. avtalens pkt. 2.5.2.

4.3 Beregningsmåte og forfallstidspunkt

4.3.1 For leiligheter og tomter til fritidsformål legges antallet godkjente enheter til grunn for beregningen av de investeringsmidler Utbygger skal betale, her: 7 tomter. For ervervsmessig utbygging legges tillatt utnyttelsesgrad etter reguleringsplanen til grunn.

4.3.2 Ved salg av tomter og leiligheter skal Utbygger gi beskjed til Kommunen senest 14 dager etter at skjøte over den enkelte enhet er tinglyst over på den aktuelle kjøper. For ervervsmessig utbygging gis tilsvarende beskjed senest når byggesøknad sendes. Kommunen sender ut faktura med 30 dagers betalingsfrist. Ved forsinket betaling påløper den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Kommunen kontrollerer Utbyggers innbetalinger mot tilsendt årsrapport for det enkelte år og krever inn eventuelle ubetalte midler, inklusive forsinkelsesrenter.

5. OVERTAKELSE OG DRIFTSFASE

5.1. Kommunen overtar vederlagsfritt etter ferdigstillelse, hovedledningsnett inkl. tekniske installasjoner som pumpestasjoner etc., for framtidig drift og vedlikehold. Garanti i forbindelse med utbygging etter NS 8405 overdras til Kommunen.

5.2. Kommunen kan akseptere overtakelse av deler av anlegget dersom dette anses hensiktsmessig. Ved delovertakelse kommer bestemmelsene i pkt. 5.3, 5.4 og 5.5 til tilsvarende anvendelse for den del som skal overtas.

5.3. Det påligger Utbygger å melde fra til kommunen om at VA-anlegget er ferdig. Sammen med ferdigmeldingen skal det følge fullstendig FDV-dokumentasjon i henhold til Gausdal kommune sin VA-norm.

5.4. Kommunen plikter å gjennomgå den tilsendte dokumentasjon så snart som mulig. Er dokumentasjon mangelfull, settes det opp en mangelliste og Utbygger gis frist for komplettering. Så snart dokumentasjonen kan godkjennes, innkaller Utbygger Kommunen til felles besiktigelse/overtakelsesforretning.

5.5. Under overtakelsesforretningen skal anlegget gjennomgås. Det skal føres protokoll fra befaringen der eventuelle gjenstående arbeider samt feil og mangler som oppdages påpekes. Slike forhold skal utbedres av Utbygger uten ugrunnet opphold og Kommunen kan sette utbedringsfrist. Protokollen dateres og underskrives av de personer som deltar.

5.6. Dersom kommunen skal overta justeringsrett for merverdiavgift for VA-anlegget, må det inngås en egen avtale om dette. Avtalen må tilfredsstille formalkravene i merverdiavgiftsloven med forskrift knyttet til overføring av justeringsrett for merverdiavgift. Avtalen bør inngås samtidig med kommunens overtakelse av anlegget. Utbygger må lage et oppsett som dokumenterer betalt merverdiavgift på det anlegget som kommunen skal overta.

6. REFORHANDLINGER

6.1. Partene kan kreve reforhandling av foreliggende avtale dersom forutsetningene skulle bli vesentlig endret. Partene kan gjøre mindre vesentlige endringer i avtalen uten å følge saksbehandlingsreglene i pbl kap. 17.

7. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbygger kan ikke overdra avtalen til ny utbygger uten Kommunens skriftlige samtykke. Slikt samtykke kan ikke nektes uten rimelig grunn. Forutsetningen for en eventuell transport av avtalen er under enhver omstendighet at den nye kontraktsparten er forpliktet etter avtalen på lik linje med Utbygger.

8. DIVERSE

8.1. Avdekking av kulturminner

Dersom det avdekkes kulturminner så er det Utbyggers ansvar å svare for eventuelle økonomiske eller andre forpliktelser.

8.2. Varighet

Avtalen gjelder inntil ny avtale eventuelt måtte foreligge, eller inntil avtalen er fullt ut gjennomført.

8.3. Mislighold

8.3.1. Oppfylles ikke vilkårene i denne avtalen, har Kommunen rett til å gjennomføre de tiltak som er nødvendig for Utbyggers regning.

8.3.2. Brudd på avtalevilkårene medfører at Kommunen kan nekte fradelingstillatelse på tomter innen planområdet

8.4. Tinglysning

Avtalen kan tinglyses på eiendommen(e) som er part i denne avtalen i den grad dette aksepteres av Statens Kartverk. Eventuell tinglysning gjøres av kommunen for kommunens regning. Manglende tinglysing har ingen betydning for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

8.5. Konfliktløsning

Enhver tvist om forståelsen av denne avtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger. Partene vedtar Sør-Gudbrandsdal tingrett som verneting for enhver tvist som springer ut av utbyggingsavtalen.

8.6. Ikrafttredelse

Denne avtalen underskrives av ordfører under forutsetning av at kommunestyret godkjenner avtalen. Avtalen gjelder fra kommunestyrets godkjenning.

Avtalen foreligger i to originaleksemplarer – ett til hver av partene.

Dato	Dato
Stein Vasrud	
.....	.....
Vasrud Eiendom AS, Stein Vasrud	Gausdal kommune

Vedlegg 1: Oversikt over de 7 nye tomtene.

