

# UTBYGGINGSAVTALE

for

**Fjerdingby**

mellom

JM Norge AS  
org.nr.: 829 350 122

og

Tom Erling Aamodt  
p.nr .....

og

RÆLINGEN KOMMUNE  
org.nr.: 952 540 556

## 1. **Partene**

- 1.1. JM Norge AS er part i avtalen som grunneier og utbygger av gnr 100, bnr 41 og 42 (område Ac) og utbygger av gnr 100, bnr 51 (område B) som det er inngått opsjonsavtale om kjøp av.
- 1.2. Tom Erling Aamodt er part i avtalen som grunneier av gnr 100, bnr 1 og 51 og trer inn i de rettigheter og forpliktelser JM påtar seg for gnr 100 bnr 51 (område B) dersom JM ikke utøver opsjonen for utbygging av område B.
- 1.3. Kommunen er part i avtalen som forvaltningsmyndighet og som grunneier av gnr 99, bnr 94 (område Aa og Ab), gnr 99, bnr 44 og 182, samt gnr 100, bnr 40 og 41 (område Ac). I henhold til opsjonsavtale kommunen har inngått for salg av gnr 99, bnr 94 er intensjonen at de rettigheter og plikter som følger av avtalen for kommunen som grunneier helt eller delvis skal videreføres til utbygger av delområdene.

## **2. Avtalens hensikt og omfang**

- 2.1. Hensikten med avtalen er å fordele ansvaret for å bygge ut offentlig infrastruktur og felles tiltak for å utvikle områdene Aa, Ab, Ac, Ba og Bb i henhold til områdereguleringsplan for Fjerdingby, vedtatt den .....
- 2.2. Den enkelte utbygger har ansvaret for infrastruktur innenfor eget delområde med mindre annet er presisert i avtalen.
- 2.3. Rælingen kommune kan sikre avtalt andel av påløpte kostnader i de eiendommene som etter denne avtalen skal dekke kostnaden, jfr. pkt. 4.6.

## **3. Infrastruktur som inngår i avtalen**

- 3.1. JM Norge As har ansvar for opparbeidelse av følgende:
  1. Etablere tosidig vanntilførsel til område B. Mellom VK 12203 og VK 12294.
  2. Etablere V4 med fortau frem til adkomst til Bb som avsluttes med avkjørselsfri vendehammer.
  3. Etablering av fortau mellom Øvre Rælingsveg og V4. Det kan tillates opparbeidning av midlertidig fortau / gangvei som tilfredsstiller kommunale krav dersom forholdene ikke er tilrettelagt for å etablere fortauet slik som regulert. Eventuell senere ferdigstillelse av fortauet gjennomføres ved utvikling av område Ac og kostnadene dekkes av denne utbyggingen.
- 3.2. Rælingen kommune har ansvar for følgende tiltak:
  1. Legge ny avløpsledning fra område A til pumpestasjon ved Nitelva.
  2. Utbedre pumpestasjon for avløp ved Nitelva. Legge ny pumpeledning i Nitelva, fra pumpestasjon til Lillestrøm ved Nedre Romerike Avløpssekskap.
  3. Etablere ny kum VK12203 med tilkoblingsmuligheter for ny påkobling av vannledning.
  4. Fortau og busslomme langs område Ac på nordøst siden av Øvre Rælingsvei
  5. Oppfylling av ravinen for å tilrettelegge området for fordrøyning av overvann fra område A og B.
  6. Etablere fordrøyningsmagasin i ravinen med kapasitet til å håndtere overvann fra områdene A og B.
  7. Opparbeide torg på område G mellom Aa og Ab
  8. Fremføring av ny kraftkapasitet til Fjerdingby, fra høyspentanlegg.

## **4. Kostnadsfordeling og anleggsbidrag**

- 4.1. JM Norge AS skal dekke egne kostnader for prosjektering og gjennomføring av tiltak under punkt 3.1.
- 4.2. JM Norge AS skal yte anleggsbidrag til Rælingen kommune for gjennomføringen av de tiltak som er opplistet under punkt 3.2 i henhold til følgende:

1	Avløpsledning fra A til Nitelva	10 000 000,-	kr 255,- /m <sup>2</sup> BRA
2	Pumpeledning i Nitelva	3 000 000,-	kr 76,- /m <sup>2</sup> BRA
3	Etablere VK12203	1 825 000,-	kr 46,- /m <sup>2</sup> BRA
4	Fortau og busslomme langs Ac	1 575 000,-	kr 49,- /m <sup>2</sup> BRA

## Utbyggingsavtale for Fjerdingby

---

5	Oppfylling av ravinen	2 320 000,-	kr 59,- /m <sup>2</sup> BRA
6	Fordrøyningsmagasin i ravinen	2 000 000,-	kr 51,- /m <sup>2</sup> BRA
7	Opparbeide torg på område G mellom Aa og Ab	6 539 100,-	kr 167,- /m <sup>2</sup> BRA
8	Fremføring av ny kraftkapasitet	2 000 000,-	kr 51,- /m <sup>2</sup> BRA
SUM			kr 754,- /m <sup>2</sup> BRA

Samlet oversikt over regulert bruksareal (BRA) fremgår i eget vedlegg til avtalen. Eventuelle endringer i reguleringsbestemmelsene medfører tilsvarende justering av anleggsbidraget pr m<sup>2</sup> BRA.

- 4.3. Anleggsbidraget på kr 754,- pr m<sup>2</sup> regulert BRA for område B i henhold til reguleringsplan forfaller til betaling ved rammetillatelse for hvert deltrinn.
- 4.4. Anleggsbidraget på kr 754,- pr m<sup>2</sup> regulert BRA for JM sine andeler av område Ac i henhold til reguleringsplanen forfaller til betaling ved rammetillatelse for hvert deltrinn.
- 4.5. Dersom torget, se punkt 4.2.7, ferdigstilles senere enn 3 år etter brukstillatelse for første byggetrinn av område Bb bortfaller anleggsbidrag fra område Bb for opparbeidelse av torget.
- 4.6. Dersom tiltak igangsettes og kostnader forskutteres skal det tinglyses en pantobligasjon på den part som eventuelt ikke går inn og betaler eller garanterer for sin andel på starttidspunktet. For kostnadene som forskutteres av den utførende part skal den andre part betale rente lik Nibor+2,5% på det utestående for å dekke kapitalkostnadene. Rentene kapitaliseres årlig. Utestående sum inkl renter forfaller til betaling senest 30 dager etter at byggelån er etablert.
- 4.7. Når anleggsbidrag er innbetalt, vil kommunen anse rekkefølgekravet knyttet til avløpsledning fra utbyggingsområdene frem til påkobling pumpeledning ved Nitelva som oppfylt.

### **5. Rekkefølge og forhold til grunneiere og andre delområder innenfor reguleringsplanen**

- 5.1. Rælingen kommune forplikter seg til å arbeide for gjennomføring av utbygging av områdene Aa og Ab slik at disse realiseres forut for eller parallelt med utbyggingen av område Bb som JM Norge AS har ansvar for utvikling av.
- 5.2. Rammetillatelse for B forutsetter at det er gitt rammetillatelse for bygging på område Aa eller Ab. Dersom rammetillatelse for område Aa eller Ab ikke foreligger innen tre år fra vedtak av reguleringsplan kan det gis rammetillatelse til utbygging av område Bb og området kan utvikles uavhengig av fremdriften i område Aa og Ab.
- 5.3. Reguleringsplanen er utformet slik at utbygging av vei V4 forutsetter grunnerverv eller makeskifte for opparbeidelse av vei slik denne er planlagt. Dersom frivillig forhandlinger med berørte grunneiere ikke fører frem forplikter Rælingen kommune seg til å forestå ekspropriasjon og innhente forhåndstiltredelse til nødvendige arealer. Alle kostnader til ekspropriasjon dekkes av JM Norge AS.
- 5.4. Avtalen fratrar ikke JM Norge AS retten til å søke refusjon ved utbygging av den infrastruktur som JM har ansvar for.

## **6. Nærmere om detaljprosjekteringen**

- 6.1. Tiltak gjennomføres overensstemmende med gjeldende lover, forskrifter, reguleringsplan(er) med tilhørende bestemmelser, normer, retningslinjer og vedtak som gjelder for Rælingen kommune. Ved motstrid mellom kommunale normer/retningslinjer og reguleringsbestemmelser gjelder reguleringsbestemmelsene
- 6.2. Planer for VA-anlegg, veisystem og anlegg for felles renovasjon internt på området skal utarbeides i henhold til Rælingens lednings-, veg- og veglysnorm. Disse planene skal godkjennes av kommunalteknisk enhet i kommunen og av Romerike avfallsforedling (ROAF).
- 6.3. I samråd med Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR) skal planene ta hensyn til behovet for slokkevann og brannhydranter. Hvis en av partene har behov for prosjekteringsmøte, avtales dette direkte mellom utbygger og ansvarlig i kommunen.
- 6.4. Overvann fra tak og overflater skal håndteres lokalt og ikke ledes direkte til kommunal ledning eller bekk. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Overvann skal fordrøyes og ikke tilføres terreng raskere enn før tiltak startes. Etablering av fordrøyning som beskrevet i punkt 3.2 nr 5 og 6 aksepteres som kompensasjon for lokal fordrøyning.
- 6.5. Overvannsutslipp til elv eller bekker skal erosjonssikres, jfr. VA-retningslinjen.
- 6.6. Veier skal dimensjoneres og bygges i henhold til vedtatt reguleringsplan.
- 6.7. Detaljplan for fylkesvei 301 skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 6.8. Offentlige veier dimensjoneres og bygges i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N200. Kontrollplan utarbeides og godkjennes av kommunen før arbeidene starter på vei og VA. Kontrollplan leveres en gang pr. måned for godkjenning mens arbeidet pågår.
- 6.9. Gatebelysning langs de kommunale veiene innenfor området skal være fjernstyrt og ha egne strømmålere, og det benyttes LED-lamper. Gatebelysningen i fylkesvei 301 må avklares med Statens vegvesen.
- 6.10. Utbygger skal sørge for aktuelle planer for de kabelanlegg som skal etableres i forbindelse med utbyggingen. Slike planer skal sikre at det skjer en god samordning i forhold til øvrige tekniske planer i området. Kabler/rør for energitransport kan legges i samme trase som anlegg som skal overtas av kommunen. Alle nye kabler skal legges i bakken.

## **7. Eksisterende VA-ledninger**

- 7.1. Den som har ansvar i henhold til punkt 3.1 i avtalen skal besørge omlegging av eksisterende VA-ledninger som følge av utbyggingen, både innenfor og utenfor byggefeltet inkl. overvannsledninger. Dette gjelder også VA-ledninger som eventuelt må legges om på grunn av nye hovedledninger og hvor de gamle må koples ut.
- 7.2. Hvis utbyggingen skjer i nærheten av eksisterende VA-anlegg, skal utbygger sikre at dette ikke fører til umiddelbare eller driftsmessige komplikasjoner (belastningsskader, frost mv.)

7.3. Utbygger kan knytte seg til eksisterende vann- og avløpsnett der kommunen påviser.

## 8. **Kommunal overtagelse**

- 8.1. Vei- og VA-anlegg som er regulert til og opparbeides i henhold til kommunal norm skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold. Kommunal overtagelse skjer etter en egen forretning i det enkelte tilfelle og etter gjeldende retningslinjer. Eiendomsretten til offentlige anlegg skal overføres til kommunen.
- 8.2. Installasjoner som lysmaster, el-skap, kummer, sandfang m.m. skal stå innenfor kommunal veigrunn. Utbygger er ansvarlig for å avklare eventuelle avvik med berørte grunneiere.
- 8.3. Søknad om kommunal overtakelse av VA-anlegg og veier fremmes av utbygger så snart de anlegg som skal driftes og vedlikeholdes av kommunen er ferdig utbygd. Vedlagt søknaden skal følge "som-byggetdokumentasjon" og annen dokumentasjon som viser hvor og hvordan anleggene er bygd og at de tilfredsstillende på forhånd definerte kravene til utførelsen.
- 8.4. Veier som skal overtas av kommunen skal ved overtagelse være ferdig opparbeidet med asfalterte veier, veilys, skilt, overdekte skjæringer og fyllinger, i henhold til kommunens vegnorm og veglysnorm. Utbygger legger slitelag etter nærmere avtale med kommunen.
- 8.5. For veier som skal overtas av kommunen er utbygger ansvarlig for utbedring av skader fra anleggstrafikk og eventuelle setningsskader som skyldes feil i fundamenteringen i 3 år regnet fra overtakelsesdato. Dette gjelder også erosjon med slamming av grøfter og kummer. Før veiene overtas kreves at de er nyasfaltert og uten skader.
- 8.6. Alle vann- og kloakkledninger skal trykkprøves etter NKF-normen og det kreves TV-inspeksjon på samtlige avløpsrør. Kommunen kan stille krav om desinfeksjon av vannledningene. Utbygger må dekke eventuelle kostnader til slike arbeider. I forbindelse med forretningen skal utbygger overlevere "som-byggetdokumentasjon" med innmåling og høydeangivelse av ledninger, med stikkledninger samt kummer og sluk. Dette arbeidet skal utføres i h.h.t VA-norm for innmåling og kartlegging av VA-anlegg i Rælingen kommune, slik at dataene kan inngå i kommunens digitale ledningskartverk.
- 8.7. Kommunen er ansvarlig for å kalle inn til overtagelsesforretning når utbygger har varslet at anlegget er ferdig for overtagelse.
- 8.8. Det skal inngås spesiell avtale om overtakelse av tekniske anlegg i henhold til NS 8430, med unntak av opplegget for garantisummer som følger av denne avtalens pkt. 10.3.
- 8.9. Før kravene til kommunal overtakelse er oppfylt fra utbyggers side, har utbygger selv, evt. beboerne på feltet i fellesskap, ansvaret for drift, vedlikehold og evt. utbedringer av de aktuelle anleggene. Denne forpliktelsen skal framgå av de kontrakter utbygger inngår med tomte- eller huskjøper i området. Utbygger er ansvarlig for drikkevannskvalitet inntil kommunen har tatt over anlegget.

**9. Drift og vedlikehold**

- 9.1. Vedlikehold av private fellesledninger og stikkledninger for vann og avløp, private/felles veier og trafikkarealer, samt grønt- og utomhusarealer, er utbyggers/tomteeiernes ansvar.
- 9.2. De anlegg der det er gjennomført overtakelsesforretning i samsvar med avtalens hovedpunkt 8, driftes og vedlikeholdes av kommunen.
- 9.3. Drift og vedlikehold av torget skal forestås av gårdeier som grenser inn mot torget.

**10. Økonomiske forhold**

- 10.1. Alle kostnader for prosjektering og gjennomføring av utbyggingen innenfor planområdet, er utbyggers ansvar, dersom ikke annet fremgår av avtalen.
- 10.2. Alle kostnader for gjennomføring av de delprosjekter som omfattes av avtalen er utbyggers ansvar. Kommunen vil ikke bidra økonomisk til å ruste opp feltet i forhold til den standard utbygger etablerer i forbindelse med utbyggingen (f.eks. asfalt, gatelys, lekeplasser eller andre typer fellesanlegg).
- 10.3. I utbyggingstiden skal utbygger stille påkravgaranti på 10 % av kontraktssummen for de anlegg som skal overtas av Rælingen kommune for drift og vedlikehold. Garantien reduseres til 3 % i reklamasjonstidens første år, 2 % det andre året og 1 % det tredje året.

**11. Tilknytningsavgifter**

- 11.1. Tilknytningsavgifter for vann og avløp beregnes ut fra de til enhver tid gjeldende forskrifter og satser.

**12. Oppmåling**

- 12.1. Kart- og delingsforretningen skal utføres av kommunen. Betaling skjer i henhold til gjeldende gebyrregulativ.
- 12.2. Annen oppmåling som er nødvendig i forbindelse med utbygging, detaljprosjektering og tomteopparbeidelse foretas av utbygger selv eller av engasjert firma.
- 12.3. Alle oppmålingsarbeider skal skje slik at relevant informasjon kan legges digitalt inn i kommunes kartverk.

**13. Overdragelse av avtalens rettigheter og plikter**

- 13.1. Ved eventuell overdragelse av Grunneier/Utbyggers eiendom, skal rettigheter og plikter etter avtalen overdras sammen med eiendommen. Enhver overdragelse, helt eller delvis, av rettigheter eller plikter etter denne avtalen skal godkjennes av Kommunen før overføring finner sted. Kommunen kan ikke nekte slik godkjenning uten saklig grunn.

**14. Tvisteløsning**

- 14.1. Ved tvist mellom partene om tolkning eller gjennomføring av denne avtalen, skal tvisten fortrinnsvis søkes løst gjennom forhandlinger. Fører ikke forhandlingene frem, overføres tvisten til de alminnelige domstoler med mindre partene er enige om å la tvisten løses ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004 nr. 25.

**15. Fellesansvar**

- 15.1. Utbygger og kommunen skal hver for seg ha en komplett samling av de dokumenter som kreves for å overholde partenes gjensidige forpliktelser i henhold til herværende avtale.
- 15.2. Partene skal under arbeidet med planleggingen og utbyggingen utpeke hver sin person som er ansvarlig vis-a-vis den annen part. Den annen part skal informeres skriftlig hvis kontaktperson skiftes.

Denne utbyggingsavtalen er fra kommunens side betinget av kommunestyrets godkjenning. Før avtalen undertegnes skal skatteattest framlegges.

Avtalen kan tinglyses på gnr/bnr 100/51. Alle kostnader ved dette belastes utbygger av det aktuelle delområdet.

Denne avtale er i 3 -tre- eksemplarer med ett til hver av partene.

Fjerdingby den .....

Fjerdingby den .....

JM Norge AS  
Org.nr: 829 350 122

Rælingen kommune  
Org.nr.: 952540 556

Det godkjennes at utbyggingsavtalen og/eller forpliktelser som følger av denne tinglyses som heftelse på gnr.100, bnr. 51

Fjerdingby, den.....201..

Tom Erling Aamodt, personnr. ....

Vedlegg til avtalen:

*Områderegulering for Fjerdingby, vedtatt.....*

*Overordna VA plan, datert.....*

*Oversikt over fordeling i forhold til regulert bruksareal*