



**ALVER**  
KOMMUNE

# Realiseringsavtale

Utbygger: Egill Danielsen Stiftelse





22.1.2020

## 1. Parter

Egill Danielsen Stiftelse, heretter kalt EDS  
Nygaten 8  
5017 Bergen

Orgnr. 877 154 602

og

Alver kommune, heretter kalt AK  
Kvernhusmyrane 41  
5914 ISDALSTØ

Orgnr. 920290922

## 1. Geografisk område

Avtalen er knyttet til utbygging av gnr. 23, bnr. 617, byggefelt BU4, innenfor detaljreguleringsplan for Danielsen skole, planID 1256 2011 0005, vedtatt den 10.05.17.

## 2. Bakgrunn – forholdet til utbyggingsavtale mellom Danielsen skole og Alver kommune

Denne realiseringsavtalen er en tilleggsavtale til utbyggingsavtale mellom EDS og AK dat. 22.1.2020. Utbyggingsavtalen fastsetter partenes ansvar for finansiering og opparbeiding av infrastrukturtiltak som det er stilt rekkefølgekrav om i reguleringsplan for Danielsen skole, jf. utbyggingsavtalens pkt. 4. om forholdet til rekkefølgebestemmelsene.

I utbyggingsavtalens pkt. 5.2. er det fastsatt at deler av EDSs forpliktelser skal ytes som en realtytelse, ved at EDS skal detaljprosjekttere og opparbeide veg o\_SKV5 med tilhørende fortau (Holtermandsvegen), se nærmere denne avtalens pkt. 5.

Realiseringsavtalen omhandler nærmere krav til detaljprosjektering av tiltakene, utførelse, dokumentasjon og AKs rett til informasjon, utførelse av kontroll, vilkår for overtakelse mm.



Utbyggingsavtalen inngås med hjemmel i kommunens kompetanse etter plan- og bygningsloven, jf lovens Kap 17 om utbyggingsavtaler. Realiseringsavtalen inngås av AK som vegmyndighet og veieier etter vegloven, og på privatrettslig grunnlag som framtidig eier og drifter av tiltakene.

### **3. Partenes representanter og samhandling**

Prosjektansvarlig hos EDS er Elisabeth Næverlid Sævik, som har de nødvendige fullmakter til å opptre på vegne av EDS i dialog med AK om gjennomføring av utbyggingsavtalen og denne realiseringsavtalen.

Kontaktperson i AK er Harry Finseth, med mindre annet er presisert i avtalen nedenfor eller avtales senere.

Henvendelser om gjennomføring av realiseringsavtalen skal skje til partenes representanter, eller til senere oppnevnte kontaktpersoner, og besvares av den annen part uten utgrunnet opphold.

Ved beregning av frister fastsatt i avtalen skal det tas hensyn til ferier (sommer, jul og påske) og offentlige høytidsdager.

### **4. Tiltak omfattet av realiseringsavtalen**

EDS skal i henhold til utbyggingsavtalens pkt. 5.2.1. opparbeide;

- o\_SKV5 med tilhørende fortau SF5, SF8 og med anna veggrunn

### **5. Tekniske planer og godkjenning**

#### **5.1. Tekniske planer**

I henhold til planbestemmelsenes § 2.2.2. skal det utarbeides detaljerte tekniske planer for alle nye og endrede offentlige veiareal i planen. De tekniske planene skal inneholde mellom annet nødvendige detaljtegninger for kryss, rundkjøringer, støttemurer, fyllinger, skjeringer mv, veglys, håndtering av overvann og skiltplan. Planene skal godkjennes av vegmyndighetene før det kan bli gitt igangsettingstillatelse innenfor planområdet.



I tillegg til det som er beskrevet i planbestemmelsen skal detaljprosjektering og tekniske planer utarbeides i samsvar med;

- 1) Statens vegvesens normal for Veg- og gateutforming N100, N200 – veibygging og V129 – universell utforming
- 2) Statens vegvesens håndbok R700
- 3) NS 3420, med unntak av priser

Dersom kvalitetskrav til materialer og utførelser ikke er angitt i de ovennevnte grunnlag, gjelder slike kvalitetskrav som er vanlige for tilsvarende arbeider.

## **5.2. Godkjenning av tekniske planer**

Før arbeidene med o\_SKV5 kan settes i gang, skal tekniske planer være godkjent av AK v/ Egedomsforvaltning, avdeling Samferdsle, veg og VA. Det må påregnes 1 måneds behandlingstid hos AK, forutsatt at materialet er komplett.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **6. Forholdet til offentlige myndigheter, kabel- og ledningseiere og naboer**

EDS er ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter, herunder;

- 1) Eventuelle søknader etter plan- og bygningsloven
- 2) Søknad om gravetillatelse, se «Retningslinjer for gravearbeider i kommunal veg» jf. AKs gravemeldingsskjema
- 3) Arbeidsvarslingsplan utarbeidet av godkjent foretak

EDS plikter å koordinere prosjekterings- og gjennomføringsarbeidet med både offentlige og private kabel- og ledningseiere.

Arbeider som ikke er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven skal varsles berørte naboer før arbeidene igangsettes.



## **7. Krav til kompetanse**

Firma som skal stå for detaljprosjektering og utførelse på vegne av UB skal ha tilstrekkelig faglig kompetanse til å gjennomføre tiltakene, tilsvarende kravene til godkjenning av ansvarsrett i plan- og bygningsloven. Det kreves sentral godkjenning i tiltaksklasse 2 for prosjektering og opparbeidelse av vegtiltakene.

## **8. Byggefasesen**

### **8.1. Varsel om oppstart - oppstartsmøte**

Før arbeidene starter skal EDS til orientering sende AK en framdriftsplan for opparbeidelse av tiltakene.

AK skal varsles og gis anledning til å delta på oppstartsmøte for vegtiltaket med EDSs entreprenør.

### **8.2. Dialog og kontroll i byggefasesen**

Partenes byggeledere og prosjektledere skal ha jevnlig koordineringsmøter om framdrift, grensesnitt mm.

AK skal få tilsendt kopi av relevante referat fra EDS's byggemøter.

AK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for befaring og kontroll med materialer, utførelse og arbeidet for øvrig. Blir AK oppmerksom på at tiltakene ikke er utført i samsvar med realiseringsavtalen, skal AK straks melde fra til EDS. På forespørsel har AK også rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og framdrift.

Er EDSs utførelse i strid med byggeplanen eller vilkår i realiseringsavtalen, kan EDS likevel ikke påberope seg at den er utført under AKs kontroll, med mindre AK skriftlig har godkjent avviket.

Dersom det i byggefasesen oppstår feil ved utførelsen eller skader som EDS har risikoen for, skal EDS varsle AK så snart EDS blir klar over forholdet. EDS plikter deretter å rette feilene og skadene uten ugrunnet opphold.



## 9. Overtakelse

Overtakelse i perioden 1. oktober til 1. april kan bare skje dersom klimatiske forhold legger til rette for det.

### 9.1 Ferdigbefaring

AK skal varsles og gis anledning til å delta sammen med EDS på ferdigbefaring av tiltak før overtakelsesforretning skal avholdes, sammen med EDS's entreprenør. EDS skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

### 9.2. FDV-dokumentasjon

EDS skal levere forvaltnings-drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV-dokumentasjon) til AK senest 3 uker før overtakelsesforretning. Dersom ikke annet er avtalt skal dokumentasjonen overleveres i elektronisk format.

Dokumentasjonen skal inneholde;

- Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet
- Spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak
- Bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg
- Sjekklistene i VA norm og vegnorm
- Vegdata (koordinatbestemt senterlinje, vegkant, skilt, sluk og veglys) i format som kreves av oppmålingsavdelingen
- Innmålingsdata for øvrig teknisk infrastruktur

### 9.3. Overtakelsesforretning

EDS og AK skal delta på overtakelsesforretning med EDS's entreprenør, og AK overtar tiltakene like i etterkant av at tiltakene er overtatt EDS.

#### 9.3.1. Innkalling til overtakelsesforretning

EDS skal innkalle AK til overtakelsesforretning med minimum 2 ukers frist.

Innkallingen skal opplyse om:

- Eventuelle gjenstående arbeider
- Om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring



### 9.3.2. Overtakelsesforretningen

Overtakelse skal skje samlet for alle tiltakene omfattet av denne avtalen, med mindre det er avtalt overtakelse for enkelttiltak. Ved overtakelsesforretning skal EDS framlegge oversikt over eventuelle mangler som ble notert ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

EDS og AK skal ved overtakelsesforretning i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring av tiltakene. Det forutsettes at AK har gjennomgått mottatte FDV-dokumenter.

### 9.3.3. Protokoll for overtakelse av LK fra EDS

Det skal føres egen protokoll fra overtakelsesforretningen i forhold til overtakelse fra EDS til AK, som skal angi;

- a) Hvem som er til stede
- b) Mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette
- c) Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell ferdigbefaring
- d) Om tiltak overtas eller nektes overtatt

AK kan nekte å overta tiltakene dersom det er påvist mangler, dvs uavhengig av om det foreligger rett for EDS til å nekte overtakelse fra entreprenør.

AK kan også nekte å overta dersom kommunen ikke har mottatt dokumentasjon som beskrevet i pkt. 10.2.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede i to eksemplar, ett til EDS og ett til AK.

## 9.4. Virkning av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger;

- a) Eiendomsretten til tiltakene går over fra EDS til AK
- b) AK får rett til å ta tiltaket i bruk
- c) Risiko for tiltaket går over fra EDS til AK
- d) Reklamasjonsfristen i pkt. 10.1 begynner å løpe.



## **10. Reklamasjon ved feil og mangler ved realytelsene**

### **10.1. Reklamasjonsfrist**

AK plikter å varsle EDS innen rimelig tid, dersom det viser seg feil eller mangler ved tiltakene etter overtakelsen.

Det foreligger en mangel dersom tiltak ikke er utført i samsvar med avtalt realytelse i utbyggingsavtalen og denne realiseringsavtalen, og som AK ikke oppdaget eller burde ha oppdaget under overtakelsesforretningen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen.

### **10.2. Plikt til utbedring**

EDS plikter å utbedre feil og mangler for egen regning innen en rimelig frist fastsatt av AK. Med mindre feilen/skaden utgjør en fare for publikum, skal en frist på 1 måned uansett ansees som rimelig i denne sammenheng.

Dersom påvist mangel ikke rettes innen fastsatt frist, kan AK utføre retting for EDSs kostnad og herunder benytte seg av garantien, jf pkt. 13.

### **10.3. Reklamasjonsbefaring**

EDS kaller inn til reklamasjonsbefaring 1 år etter overtakelse

Innen utløpet av reklamasjonsperioden på 5 år kan hver av partene kreve at det også holdes en felles avsluttende reklamasjonsbefaring av tiltaket.

## **11. Avtalens varighet**

Denne avtalen gjelder til begge parter har oppfylt sine plikter i henhold til avtalen.

Avtalen bortfaller likevel i sin helhet dersom det ikke er gitt igangsettingstillatelse for bygging av ny skole innen 31.12.2025.

## **12. Transport av avtalen**

EDS kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra LK. LK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.





### **13. Tvister**

Eventuelle tvister som måtte oppstå i sammenheng med avtalen, og som ikke har funnet en minnelig avklaring, skal løses etter norsk rett for ordinære domstoler. Eiendommens verneeting er Bergen tingrett.

### **14. Eksemplar av avtalen**

Denne avtalen undertegnes i 2 liklydende originaleksemplarer, ett til hver av partene.

### **15. Partenes signaturer**

---

Sted / dato

Egil Danielsen Stiftelse v/

---

Sted / dato

Alver kommune v/ Egedomsforvaltning