

Realiseringsavtale

Utbygger: Kvassnesvegen 33 AS



1. Parter

Kvassnesvegen 33 AS, heretter kalt KV33
Kvassnesvegen 33
5914 ISDALSTØ
Org.nr.. 994 540 351

og

Alver kommune, heretter kalt AK
Postboks 4
5906 FREKHAUG
Org.nr.. 920 290 922

2. Geografisk område

Avtalen er knyttet til utbygging av delområde BKB2, gnr. 188, bnr. 384, 416 og 421, innenfor områdeplan for Knarvik Sentrum, planid 1263-201002, vedtatt 18.6.2015 (+ planendring)

3. Bakgrunn – forholdet til utbyggingsavtale

Denne realiseringsavtalen er en tilleggsavtale til utbyggingsavtale mellom KV33 og AK datert 24.02.2023. Utbyggingsavtalen inngås med hjemmel i kommunens kompetanse etter plan- og bygningsloven, jfr. lovens kapittel 17 om utbyggingsavtaler.

Utbyggingsavtalen avklarer partenes ansvar for finansiering og opparbeiding av infrastrukturtiltak som det er stilt rekkefølgekrav om i Knarvikplanen for utbygging av delområde BKB2, jfr. utbyggingsavtalens pkt. 4. om forholdet til rekkefølgebestemmelsene.

I utbyggingsavtalens pkt. 5.1 er det fastsatt at KV33 skal yte sitt anleggsbidrag som en reolytelse, ved å opparbeide offentlige tiltak som ligger i tilknytning til BKB2.

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

Realiseringsavtalen inngås av AK som vegmyndighet og veieier etter vegloven, og på privatrettslig grunnlag som framtidig eier og drifter av offentlig torg, o_SGT3.

4. Partenes representanter og samhandling

Prosjektansvarlig hos KV33 er Kurt Henning Oppedal som har de nødvendige fullmakter til å opptre på vegne av KV33 i dialog med AK om gjennomføring av utbyggingsavtalen og denne realiseringsavtalen.

F.s.

Kontaktperson i AK er Daniella Svindal Fernando med mindre annet et presisert i avtalen nedenfor.

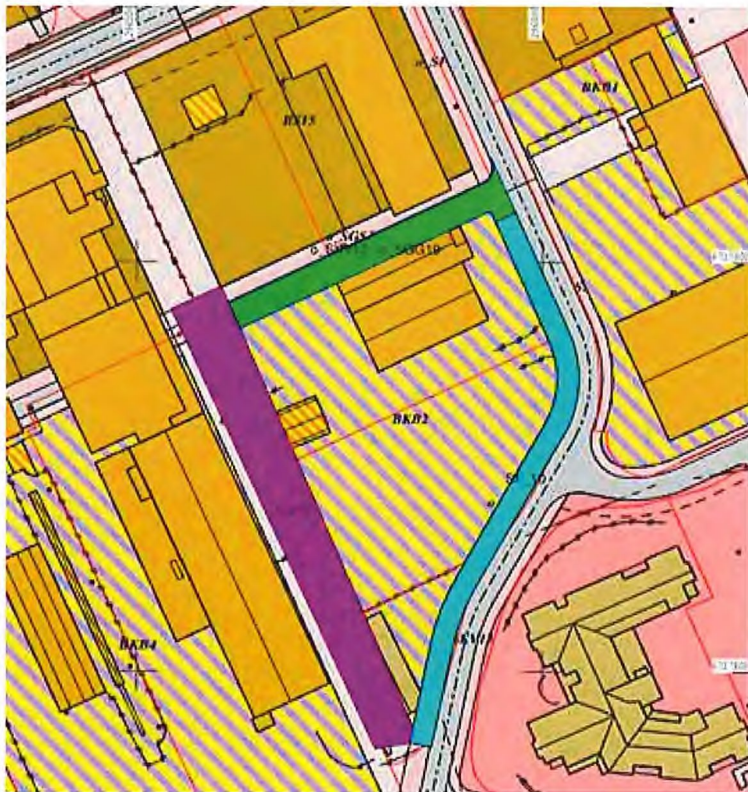
Henvendelser om gjennomføring av realiseringsavtalen skal skje til partenes representanter, eller til senere oppnevnte kontaktpersoner, og besvares av den annen part uten utgrunnet opphold.

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

5. Tiltak omfattet av realiseringsavtalen

KV33 sine realytelser etter utbyggingsavtalens pkt. 5.3 er følgende tiltak:

- Deler av o_SKV12 - kjøreveg og tilhørende fortau o_SGG19
- o_SF10 fra o_SKV12 og til og med innkjørsel til gnr. 188/240.
- KV33 sin andel av o_SGT3, «Leikeløypa» fase 1 innenfor gnr. 188, bnr. 384, 416 og 421, samt gbnr 188/240.



Avgrensning av o_SKV12, o_SGG19 og o_SF10 er vist på kart ovenfor.

Frist for opparbeidelse er regulert i utbyggingsavtalens pkt. 5.3.4.

5.1 VA

KV33 skal opparbeide offentlig VA- anlegg for Alver kommune i SKV12 og o_SGT3 i forbindelse med gjennomføring av reolytelsene etter utbyggingsavtalen. Dette reguleres i egen avtale.

6. Detaljprosjektering og byggeplan

6.1 Detaljprosjektering - dokumentasjonsgrunnlag

KV33 skal sørge for detaljprosjektering og byggeplan for tiltakene i samsvar med:

1. Forprosjekt Leikeløypa mm, Norconsult datert 05.05.20
2. Skisseprosjekt Byrom, Norconsult datert 05.05.20
3. Områdeplan for Knarvik sitt plankart, planbestemmelser, kvalitetsprogram og sjekklister
5. Gatebruks- og belyningsplan for Knarvik sentrum
6. Vegnorm for Hordaland og Alver kommune (veitiltakene)
7. Statens vegvesens normal for Veg- og gateutforming N100, N200 – veibygging og V129 – universell utforming (veitiltakene)
8. VA-norm for Alver kommune

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

Forprosjekt og skisseprosjekt datert 05.05.20 følger avtalen som **vedlegg 1 og 2**.

6.2. Godkjenning av detaljprosjektering, byggeplan og kommunaltekniske planer

Før det kan søkes om rammetillatelse for o_SGT3, og før arbeidene med øvrige tiltak kan settes i gang, skal detaljprosjektering med byggeplan og kommunaltekniske planer oversendes AK v/ byggesaksavdelingen. Det må påregnes 12 ukers behandlingstid hos AK, forutsatt at materialet er komplett.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. Forholdet til offentlige myndigheter, kabel- og ledningseiere og naboer

KV33 er ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter, herunder:

1. Søknad etter pbl. vedrørende o_SGT3 til Byggesaksavdelingen
2. Søknad om gravetillatelse, se «Retningslinjer for gravearbeider i kommunal veg» jfr. AK sitt gravemeldingsskjema
3. Arbeidsvarslingsplan utarbeidet av godkjent foretak

KV33 plikter å koordinere prosjekterings- og gjennomføringsarbeidet med både offentlige og private kabel- og ledningseiere.

F.S.

8. Krav til kompetanse

Firma som skal stå for detaljprosjektering og utførelse på vegne av KV33 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. For opparbeidelse av o_SGT3 avklares krav til tiltaksklasse ved søknad om byggetillatelse.

9. Materialer og produkter spesifisert av AK

Lysmaster og annen offentlig belysning som innenfor områdeplanen skal være like, skal defineres av AK, men KV33 skal stå ansvarlig for komplett levering og montering. KV33 har ansvaret for fundamenter, montering og trekkør med tilhørende elektrisk opplegg i samsvar med godkjent standard. Nærmere omfang og plassering av lysmastene skal avklares i forprosjekt og detaljprosjekt.

Øvrig belysning inngår i KV33 sin realytelse.

AK bærer risikoen for anvendeligheten av materialer og navngitte produkter AK krever brukt.

10. Byggefasen

10.1 Varsel om oppstart - oppstartsmøte

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse, skal KV33 til orientering sende AK en framdriftsplan for opparbeidelse av tiltakene.

AK skal varsles og gis anledning til å delta på oppstartsmøte med KV33 sin entreprenør.

10.2 Dialog og kontroll i byggefasen

AK skal gis anledning til å delta jevnlig på byggemøter, og skal få tilsendt kopi av referat fra alle byggemøtene.

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 gjennomføringsavtalen, skal AK straks melde fra til KV33. På forespørsel har AK også rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og framdrift.

Er KV33 sin utførelse i strid med byggeplanen eller vilkår i realiseringsavtalen, kan KV33 likevel ikke påberope seg at den er utført under AK sin kontroll, med mindre AK

skriftlig har godkjent avviket.

Dersom det i byggefasen oppstår feil ved utførelsen, eller skader som KV33 har risikoen for, skal KV33 varsle AK så snart KV33 blir klar over forholdet. KV33 plikter deretter å rette feilene og skadene og skal melde fra til AK hvorledes og når utbedring vil bli foretatt.

11. Overtakelse

11.1 Tidsrom

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

11.2 Ferdigbefaring

AK skal varsles og gis anledning til å delta sammen med KV33 på ferdigbefaring av tiltak før overtakelsesforretning skal avholdes, sammen med KV33 sin entreprenør. KV33 skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

11.3 FDV-dokumentasjon

KV33 skal levere forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV-dokumentasjon) til AK senest 4 uker før overtakelsesforretning. Dersom ikke annet er avtalt, skal dokumentasjonen overleveres både i elektronisk format og i papirformat.

Dokumentasjonen skal inneholde:

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

11.4 Overtakelsesforretning

11.4.1 Innkalling

KV33 skal innkalle AK til overtakelsesforretning med minimum 2 ukers frist.

Innkallingen skal opplyse om:

- Hvilke tiltak overtakelsesforretningen gjelder
- Eventuelle gjenstående arbeider

Om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring

11.4.2 Gjennomføring

KV33 og AK skal delta på overtakelsesforretning med KV33 sin entreprenør, og AK overtar tiltakene simultant med at tiltakene er overtatt KV33.

Overtakelse skal skje samlet for alle tiltakene omfattet av denne avtalen, med mindre det er avtalt overtakelse for enkelttiltak.

Ved overtakelsesforretning skal KV33 framlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

KV33 og AK skal ved overtakelsesforretning i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring av tiltakene. Det forutsettes at AK har gjennomgått mottatte FDV-dokumenter.

11.4.3 Protokoll

Det skal føres egen protokoll fra overtakelsesforretningen i forholdet mellom KV33 til AK, som skal angi:

- a) Hvem som er til stede
- b) Mangler som ble påvist, 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 noe ut over mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har praktisk betydning for den forutsatte bruken av tiltakene.

AK kan også nekte å overta dersom kommunen ikke har mottatt dokumentasjon som beskrevet. AK kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen har liten betydning for forvaltning, drift eller vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at AK skal kunne vurdere om avtalens krav er oppfylt.

Hvis AK urettmessig nekter å overta kontraktsgjenstanden, skal overtakelse anses å ha funnet sted.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede i to eksemplarer, ett til KV33 og ett til AK.

11.5 Virkning av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a. Eiendomsretten til tiltakene og grunnen går over fra KV33 til AK
- b. AK får rett til å ta tiltaket i bruk
- c. Risiko for tiltaket går over fra KV33 til AK
- d. Reklamasjonsfristen i pkt. 13.1 begynner å løpe
- e. Sikkerhet som KV33 har stilt nedtrappes til 3 % i 3 år av avtalt kompensasjon for realytelsene. Sikkerheten faller deretter bort.

12. Etableringsskjøtsel

KV33 plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressareal, beregnet fra overtakelse.

Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskjæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst oppnås.

AK kan kreve utskifting av planter/trær med dårlig hold, og for disse forlenges perioden for etableringsskjøtsel med 3 år fra plantene/trærne er skiftet ut.

13. Reklamasjon ved feil og mangler ved realytelsene

13.1 Reklamasjonsfrist

AK plikter å varsle KV33 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.

13.2 Plikt til utbedring

KV33 plikter å utbedre feil og mangler for egen regning innen en rimelig frist fastsatt av AK. Dersom det ikke er til klar ulempe for AK eller brukere av arealene kan utbedring av mangler, som er påberopt etter overtakelsen, skje samlet innen ett år fra overtakelsen.

Dersom påvist mangel ikke rettes innen fastsatt frist, kan AK utføre retting for KV33 sin kostnad og herunder benytte seg av garantien, jfr. utbyggingsavtalen pkt.5.7

13.3 Reklamasjonsbefaring

KV33 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.

14. 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 utbygging av BKB2 innen år 2035, jfr. utbyggingsavtalens pkt. 10.

15. Transport av avtalen

KV33 kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra AK. AK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

16. 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 skal gjelde.

17. Eksemplar av avtalen

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

18. Vedlegg

1. Forprosjekt Leikeløypa mm, Norconsult, datert 05.05.20
2. Skisseprosjekt Byrom, Norconsult, datert 05.05.20

19. Partenes signaturer

Helkøy, 24.2.2023 Fredrik Skjerve
Sted / dato, Kvassnesvegen 33 AS

Sted / dato Alver kommune