

**UTBYGGINGSAVTALE**  
**mellom**  
**LESJA KOMMUNE**  
**og**  
**Christie Eiendom**  
**knyttet til**  
**Systerenga II**  
**gnr. 2 bnr. 1283**  
**PROSJEKT NR 7xxx - FOND xxx**

Mellom Christie Eiendom AS, heretter kalt utbygger, og Lesja kommune, er det inngått følgende avtale:

**1. GENERELT**

1.1. Parter

Lesja kommune, org nr. 964 949 204, PROSJEKT NR 7xxx - FOND xxx  
Christie Eiendom AS, org nr. 983 250 742.

1.2. Formål

- 1.2.1. Avtalen gjelder teknisk og grønn infrastruktur med formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbyggingen av området som omfattet av reguleringsplan Systerenga II (planID 0512143).
- 1.2.2. Avtalen kan inneholde elementer som går utover plangrensene i nevnte reguleringsplan. F. eks vil et sammenhengende sti- og løypenett være nødvendig for utbygging innenfor et større geografisk område.
- 1.2.3. Forholdet til andre relevante parter (f eks Statens Vegvesen, Eidefoss, grunneierlag) er regulert i egne avtaler.

1.3. Utbyggingsområde/Geografisk avgrensning

- 1.3.1. Avtalen omfatter området avgrenset av reguleringsplanen Systerenga II, samt det område som naturlig hører med til "Bjorli-området" når det gjelder skiløyper og annen infrastruktur.

1.4. Forholdet reguleringssituasjon/utbyggingsavtale

- 1.4.1. Avtalen gjelder krav og forutsetninger som Lesja kommune stiller som vilkår for å godkjenne reguleringsplan Systerenga II (plan ID 05120143)

**2. UTBYGGERS ANSVAR**

2.1. Omfanget av utbyggingen

- 2.1.1. Utbygger er ansvarlig for å bygge ut etter reguleringsplan Systerenga II. Utbygger forplikter seg til å utbygge og ferdigstille området for hyttebygging med tilhørende infrastruktur slik denne avtalen fastsetter.
- 2.1.2. Utbygging omfatter anleggstiltak hvor nesten alt er søknadspliktig.

2.2. Grunnerverv

- 2.2.1. Utbygger er 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.

Sign:

Sign:

- 2.3. Valg av entreprenør
  - 2.3.1. Utbygger kan fritt velge entreprenør til å utføre det arbeid som skal gjøres i henhold til plan. Entreprenøren skal ha sentral eller lokal godkjenning for det aktuelle arbeidet. Godkjenningen kontrolleres gjennom søknad om tiltak, jfr punkt 2.1.2.
- 2.4. Framdrift
  - 2.4.1. Oppstart tekniske anlegg og første hytte oppsatt så tidlig markedet tillater dette.
- 2.5. Rekkefølgebestemmelser.
  - 2.5.1. Teknisk infrastruktur skal senest etableres samtidig med godkjenning av byggesøknad av hytter.
- 2.6. Offentlige trafikkområder
  - 2.6.1. Privat veg i reguleringsområdet skal bygges i tråd med søknad om godkjenning av infrastrukturanlegget og i tråd med reguleringsplanen. Det skal være tilfredsstillende stigning på veien. Vegbredde minimum 3,5 meter pluss skulder.
  - 2.6.2. All prosjektering og utførelse av VA-anlegg skal skje i tråd med VA-norm som er å finne på [www.va-norm.no](http://www.va-norm.no).
  - 2.6.3. Alt anlegg knyttet til drikkevann skal tilfredsstille kravene i drikkevannsforskriften, §§ 5 og 12.
  - 2.6.4. Hovedledning for vann og avløp kan koples på fra Lesja kommune sin hovedledning, som vil bli videreført frem til Liarbergvegen (se kartskisse). Hovednettet for vann skal ha minste innvendig dimensjon på 100 mm. Hovednettet for spillvann skal ha minste innvendig dimensjon på 150 mm.
  - 2.6.5. Kommunen kan overta hovedanlegget/hovedstrenger for VA etter nærmere avtale med utbygger. Hvilke strekninger dette gjelder må avtales i en senere forhandling etter infrastrukturens søknad er kommet inn til kommunen. Overtakelse kan ikke skje før anlegget er ferdig bygget ut og godkjent. Overtagelse av vei er ikke aktuelt.
  - 2.6.6. I tillegg til kommunal VA-norm krever Lesja kommune at alle ledninger, kummer, vinkelendringer på ledningstrase må leses inn å koordinatfestes. Dette skal overleveres kommunen på SOSI-format sammen med et VA-kart, korrekt ved ferdigstilling, også i digital form.
- 2.7. Turvei, skiløyper, skiløypetraseer, lekearealer og annen grønn infrastruktur
  - 2.7.1. Utbygger har ansvar for å gjennomføre opparbeiding av interne sti- og skiløypetraseer innenfor planområdet, jfr. planbestemmelsene pkt 3.1, jfr. pkt 2.7.2.
  - 2.7.2. Utbygger plikter å ta inn følgende formulering i kjøpekontrakten med den enkelte kjøper og tinglyse denne avtalen på den enkelte eiendom:  
*"Kjøper av tomte plikter å betale et årlig beløp til vedlikehold av skiløyper, skiløypetraseer, turstier og felles friområder. Beløpet er for tiden kr 600 pr år*

*som reguleres av velforeningen/Bjorli fritidsboligforening. Beløpet innbetales til velforeningen."*

## 2.8. Velforening

2.8.1. Utbygger plikter å legge til rette for at tomtekjøperne etablerer ny eller blir med i bestående velforening. Utbygger skal lage forslag til vedtekter og kalle inn de berørte partene til fellesmøte for å stifte foreningen. Dette skal skje seinest når 10 hytter er oppført. Lesja kommune skal inviteres til oppstartsmøtet.

2.8.2. I kjøpekontrakten med den enkelte kjøper plikter utbygger å ta inn følgende formulering og tinglyse denne avtalen på den enkelte eiendom:  
*"Eier av tomte plikter å være medlem i en hyttevelforening i området."*

## 3. KOMMUNENS ANSVAR

### 3.1. Grunnerverv

3.1.1. Lesja kommune er ansvarlig for å sikre seg rettigheter til å gjennomføre de tiltak som kreves i henhold til reguleringsplanen og denne utbyggingsavtalen, som kommunale anlegg.

### 3.2. Sosial infrastruktur

3.2.1. Lesja kommune plikter å stille nødvendig sosial infrastruktur, f.eks. helsetjenester, til rådighet.

### 3.3. Vann og avløp

3.3.1. Lesja kommune krever avgift for tilknytning etter gjeldende vedtekter.

3.3.2. Lesja kommune fører fram hovednett fram til Liarbergvegen. Hovednettet har dimensjonene 160 mm for vann og 160 mm for avløp. Se kartvedlegg.

3.3.3. Alt anlegg knyttet til drikkevann skal tilfredsstillere kravene i drikkevannsforskriften, §§ 5 og 12.

### 3.4. Offentlige trafikkområder/veier

Det er ikke offentlige veier i planområdet.

### 3.5. Turvei, skiløyper, skiløypetraseer, lekearealer og annen grønn infrastruktur.

3.5.1. Lesja kommune skal bidra til at det etableres et driftsselskap i Bjorli-området med ansvar for drift og vedlikehold av sti-, langrennsløypenettet og traseene for ski-inn/ski-ut.

### 3.6. Velforening

3.6.1. Lesja kommune forplikter seg til å delta på oppstartsmøtet i velforeningen, se 2.8. Kommunen bør møte på senere årsmøter.

## 4. ØKONOMISKE BETINGELSER

4.1.1. Ved bygging av fritidsboliger utbetaler utbygger et beløp til investeringer i fellestiltak. Midlene brukes til å finansiere investeringer i ikke-kommersielle tiltak. Som eksempel på dette nevnes tilrettelegging for løyper, turstier, opparbeidelse og vedlikehold av friområder. Omlegging av stier og løyper

direkte forårsaket av utbyggingen og interne løyper i utbyggingsområdet, skal normalt ikke finansieres av disse midlene, med mindre det er spesielt kostnadskrevende tiltak. Midlene skal brukes til grønne fellestiltak som er åpent for alle:

- Sommeraktiviteter (gapahuker, stier, sykling, etc.)
- Skiløyper i Bjorliområdet
- Skiløyperkryssingspunkt for skiløyper i nærheten av utbyggingsområdet, ski-in og ski-out nedfart i Bjorlia.
- Gapahuker, grillplasser etc.
- Annet.

4.1.2. Til finansiering av slike fellestiltak som nevnt i 3.2 og 4.1, skal utbygger betale et fast beløp for hver tomt som fradeles. Beløpet settes til:

kr 40.000,- per tomt for tomter i Systerenga 2

Dette gjelder tomtene 7, 8, 9, 10, 11, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29.

Tomt 31, 32 og 33 skal betales av Lesja kommune da det gjelder egne avtaler og andre grunneiere her.

4.1.3. Beløpet innbetales til Lesja kommunes fond for teknisk og grønn infrastruktur på Bjorli ved overskjøting av tomt til kjøper.

4.1.4. Prosjektnummeret er **xxxx**, og alle innbetalinger til fond administrert av Lesja kommune. Faktura sendes utbygger for disse tomtene ved salg av tomter. Alle innbetalinger merkes med navn på eier og Gnr og bruksnr, samt prosjektnummer/navn på feltet.

## 5. OVERTAKELSE OG DRIFTSFASE

5.1. Lesja kommune kan, men plikter ikke, til å overta hovedstrenger av Vann og avløpsledning etter ferdigstilling av anlegget.

5.2. Anlegget skal beføres av utbygger og Lesja kommune før en eventuell overdragelse.

5.3. Før overdragelse skal skje, må utbygger dokumentere at anlegget har vært desinfisert og tilfredsstillende kravene i drikkevannsforskriften §§ 5 og 12.

5.4. Fullstendig og korrekt ledningskart pr overtakelsestidspunkt skal leveres Lesja kommune ved overtakelse, i digital form, SOSI.

## 6. REFORHANDLINGER

6.1. Partene kan kreve reforhandling av foreliggende avtale hvis forutsetningene skulle bli vesentlig endret.

## 7. TRANSPORT AV AVTALEN

7.1. Overdrar utbygger utbyggingen av området til andre, står utbygger fremdeles ansvarlig for gjennomføringen av det som her er avtalefestet inntil det blir gjort kjent gjennom ny avtale at ny utbygger har overtatt alle plikter etter denne avtalen.

Sign:

Sign:

**8. DIVERSE**

8.1. Varighet

8.1.1. Avtalen gjelder inntil ny avtale foreligger, jfr. 7.

8.2. Mislighold

8.2.1. Oppfylles ikke vilkårene i denne avtalen, gis Lesja kommune/utbygger rett til å gjennomføre tiltakene på motpartens regning. Dette gjelder forhold vann og avløp. (f.eks om de ikke er bygget korrekt etc.)

8.2.2. Brudd på vilkårene medfører at Lesja kommune kan nekte fradelingstillatelse på tomter innen planområdet.

8.3. Tinglysning

Denne avtalen skal tinglyses på eiendommen (gnr. 2 bnr. 1283) som sikkerhet for at forpliktelsene gjennom denne avtalen blir oppfylt og ivaretatt. Utbygger foretar nødvendig tinglysning og betaler tinglysningsgebyr.

8.4. Ikrafttredelse

8.4.1. Denne avtalen underskrives av ordfører under forutsetning av at kommunestyret godkjenner avtalen. Avtalen gjelder fra signeringsdato.

Dato

Dato

.....  
Christie Eiendom AS

.....  
Lesja kommune

Sign:

Sign: