**UTBYGGINGSAVTALE[[1]](#footnote-1)**

**for**

**[områdebenevnelse]**

**Gnr. … bnr. … i .......... kommune**

# PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: .......... kommune Org.nr.:

heretter betegnet K

og

Navn: Org nr.:

heretter betegnet UB.

# FORMÅL OG BAKGRUNN

Reguleringsplan for ……. ble vedtatt av kommunestyret ….2015. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen. Avtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak jf. punkt 3.1 og 3.2 nedenfor.[[2]](#footnote-2)

Plankart og reguleringsbestemmelser datert ...... 201x er vedlagt denne avtale som Vedlegg 1.

# Partenes ansvar for oppfyllelse av krav i plan

## UBs plikter:

### Kontantbidrag

UB skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene § … ved å sikre opparbeidelse av offentlig infrastruktur som er angitt i pkt. 3.2.1 nedenfor, ved innbetaling av kontantbidrag til K.

Opparbeidelses- og rekkefølgekrav ansees som ”sikret opparbeidet” når kontantbidraget er innbetalt, jf. pkt. 5 nedenfor.

### Avståelse av grunn/rettigheter

UB skal avstå grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal til K, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur som angitt i pkt. 3.2.1 nedenfor, jf. også pkt. 5.6 nedenfor.

## Ks plikter:

### Opparbeidelse av offentlig infrastruktur

K skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsenes § … ved å prosjektere og opparbeide de tiltak som UB betaler kontantbidrag til og som omfatter følgende:

[Sett inn]

Tiltakene er vist og beskrevet på kartutsnitt datert, ……..201.., jf. Vedlegg 2.

Annen infrastruktur som K eventuelt velger å bygge samtidig med de tiltak som er angitt ovenfor, omfattes ikke av Utbyggingsavtalen.

### Erverv av grunn/rettigheter fra tredjeperson

K skal besørge erverv av grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal fra tredjeperson, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.2.1, jf. pkt. 6.4 nedenfor.

### Garanti/sikkerhet

K skal stille bankgaranti (eller annen sikkerhet) overfor UB for riktig oppfyllelse av realytelsene angitt i pkt. 3.2.1.

### Refusjon/kompensasjon av mva

K forplikter seg til å inngå avtale med UB for å redusere/fjerne merverdiavgiftsbelastningen på infrastrukturen UB skal bekoste, jf. pkt. 4 nedenfor.

# Merverdiavgift

Partene skal inngå egen avtale med det formål at merverdiavgiftsbelastningen på den offentlige infrastruktur som K skal opparbeide og UB betale kontantbidrag til, ikke skal bli en endelig kostnad i prosjektet.

Utkast til merverdiavgiftsavtale som også omfatter Ks administrasjonsgebyr er vedlagt denne avtale, jf. Vedlegg 3. Signert avtale skal erstatte utkastet som vedlegg 3 når endelig avtale foreligger.

# Nærmere om Ubs Plikter

## Kontantbidrag

Kontantbidraget beregnes på grunnlag av kostnadsanslag for den offentlige infrastrukturen angitt i pkt. 3.2.1 ovenfor, slik dette fremkommer i omforent kalkyle utført av K. Ks kalkyle datert …… 201x er vedlagt som Vedlegg 4.

Eventuelle senere kostnadsberegninger/reviderte kalkyler endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtale. Avtalt kontantbidrag representerer de(t) maksimale beløp UB skal yte. K bærer risikoen for eventuelle kostnadsoverskridelser. Dersom sluttkostnad for tiltakene blir lavere enn kalkulert, skal kontaktbidraget justeres tilsvarende og differansen tilbakebetales til UB.

## Størrelse

Kontantbidraget tilsvarer kalkulert totalkostnad til prosjektering og gjennomføring av

* alle tiltakene nevnt i pkt. 3.2.1 *eller*
* følgende av tiltakene nevnt i pkt. 3.2.1: ………

*eller*

Kontantbidraget utgjør kr. ……….. inkl. *eller* ekskl. mva. pr. m2 BRA.

Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetiltak beregnes ut fra ovennevnte kronebeløp og maksimalt tillatt m2 BRA ifølge rammetillatelsen.

Det beregnes ikke kontantbidrag for oppføring av

…………. (*sett inn eventuelle tiltak som ikke skal* *utløse* *bidragsplikt*).

## Regulering av kontantbidraget

Kontantbidraget reguleres årlig i samsvar med … % av KPI-reguleringen det aktuelle året. Første regulering skal finne sted …… 201x.

## Forfall og oppgjør

Hele kontantbidraget for et byggetiltak forfaller til betaling før igangsettingstillatelse gis for byggetiltaket. Senere forfall kan avtales dersom UB stiller «on demand garanti» for beløpet.

Ved trinnvis utbygging forfaller kontantbidraget for det enkelte utbyggingstrinn til betaling, før igangsettingstillatelse gis for det aktuelle utbyggingstrinn.

Kontantbidraget kan betales før forfall.

Oppgjør skjer ved innbetaling til Ks bankkontonummer:………………….

Plikten til å betale kontantbidrag etter denne Utbyggingsavtalen gjelder selv om opparbeidelses- og rekkefølgetiltak inntatt i reguleringsplanbestemmelsene er utført på det tidspunkt betaling skal skje.

## Forsinket betaling

Ved forsinket betaling av kontantbidrag og eventuelt administrasjonsgebyr, jf. punkt 4, skal UB betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100.

## Overføring av grunn/rettigheter

UB skal overdra til K de arealer av UBs eiendom hvor K skal bygge/anlegge offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.2.1 ovenfor. Arealet utgjør totalt … m2 og er vist på kartutsnitt datert …… 201x, jf. Vedlegg 5.

UB skal avstå rettigheter til K til å fremføre og ha teknisk infrastruktur liggende i/over UBs eiendom, sikret ved tinglyst erklæring på UBs eiendom, jf. vedlegg 5.

Arealene/rettighetene skal overdras/sikres [sett inn: vederlagsfritt, eller mot avtalt vederlag for de respektive areal/rettigheter].

Arealene overdras og rettighetene sikres på det tidspunkt partene blir enige om, og senest før K gir midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene i Reguleringsplanen. Ved overdragelsen skal arealene være:

* ryddet og klargjort
* fradelt og overskjøtet til K fri for pengeheftelser.

UB skal besørge fradeling og overskjøting av arealene, samt sikring av rettigheter.

[Sett inn: UB, K eller begge (fordeling)] skal dekke fradelingsgebyr for arealene, samt utgifter til dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

# Nærmere om K’s PLIKTER

## Realytelse

K skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som UB betaler kontantbidrag til og som er angitt i pkt. 3.2.1 ovenfor. Den aktuelle infrastrukturen er vist og beskrevet i vedlegg 2.

## Standard på tiltak

Standarden på tiltakene skal være i samsvar med kommunens normer og praksis for offentlig infrastruktur og er veiledende beskrevet i Ks kalkyle, jf. vedlegg 4

## Gjennomføring/ferdigstillelse

K er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av tiltakene i pkt. 3.2.1 snarest og senest etter at følgende betingelser er oppfylt: [Sett inn det som passer av nedenstående kulepunkt]

* Tiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av kontantbidrag i henhold til Utbyggingsavtalen, jf. punkt 5.4 ovenfor.
* K har fått tilgang til samtlige arealer som skal opparbeides i forbindelse med tiltaket.

Tiltaket skal etter oppstart ferdigstilles innen ... måneder.

K står fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal gjennomføres.

K har rett til å ferdigstille tiltaket før det fullt ut er finansiert.

## Erverv av grunn/rettigheter fra tredjeperson

K skal besørge erverv av grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal fra tredjeperson, som er nødvendig for bygging og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.2.1. De aktuelle arealene utgjør totalt … m2 og er vist på kartutsnitt datert .. / .. 201x, jf. Vedlegg 6.

Eventuelt tvangsmessig erverv av areal fra tredjeperson (ekspropriasjon) skal forestås av K.

Kostnader til gjennomføring av ekspropriasjonssaken og til betaling av ekspropriasjonserstatning dekkes av K.

# REFUSJON

Med mindre partene avtaler noe annet, plikter K å fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningslovens kap. 18 for de tiltak i punkt 3.2.1 som har annet refusjonspliktig areal enn UBs eget. Refusjonspliktig areal tilhørende UB anses betalt gjennom kontantbidraget.

K kan engasjere UB til å forberede, innsende og følge opp refusjonskravet på Ks vegne som refusjonskreditor. K treffer vedtak i henhold til plan- og bygningslovens regelverk, og mottatt refusjon skal utbetales til UB uten ugrunnet opphold.

# ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntrer andre vesentlige endringer av forutsetningene for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

# MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

# TINGLYSNING

K har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen, som heftelse på de(n) eiendom(mer) som omfattes av Utbyggingsavtalen. UB forplikter seg til å medvirke til tinglysningen.

K samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene.

Etter skriftlig krav fra UB plikter K innen ... dager å samtykke til sletting av Utbyggingsavtalen på eiendommer/eierseksjoner som K kan gi eller har gitt midlertidig brukstillatelse til, slik at UB kan selge/overdra eiendommen/eierseksjonen til kjøper uten påhefte av Utbyggingsavtalen.

Etter skriftlig krav fra UB forplikter K seg til innen ... dager å foreta endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladet til eiendommen(e), når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

# TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av Ks skriftlige samtykke. K kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

# Avtalens varighet

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt, eller når reguleringsplanen datert …….. ikke lenger har rettsvirkning.

# Vedtak av kompetent myndighet

Avtalen er ikke bindende for K før den er vedtatt av kommunestyret, eller annet organ/person som kommunestyret har delegert myndighet til.

# VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Reguleringsplankart og bestemmelser
2. Kartutsnitt som viser/ beskriver offentlig infrastruktur som skal opparbeides
3. Utkast til avtale vedr. mva.
4. Kalkyle av …… 201.. over infrastrukturtiltak som UB skal yte kontantbidrag til
5. Kartutsnitt datert …… 201.. som viser areal/rettigheter UB skal avstå til K
6. Kartutsnitt datert …… 201.. som viser areal som skal erverves ved avtale eller ekspropriasjon fra tredjemann
7. (Eventuelle andre vedlegg)

# PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: Dato:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

.......... kommune UB

1. UBA 2 «Kontantbidrag» [↑](#footnote-ref-1)
2. Forslag til reguleringsplan utgjør grunnlaget for utkast til utbyggingsavtale. Etter planvedtaket erstattes vedlegg 1 med vedtatt plan. [↑](#footnote-ref-2)