**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**.

*(Hvis UB representerer flere grunneiere)*

UB representerer samtlige eiendommer som omfattes av denne Utbyggingsavtalen. I henhold til avtale av ……. 201x mellom grunneierne og UB, skal UB forestå utbygging av de aktuelle eiendommene og på egne og de øvrige grunneiernes vegne, oppfylle de plikter som følger av denne Utbyggingsavtalen. Avtale av …… 201x er vedlagt Utbyggingsavtalen som Vedlegg 1.

UB plikter til enhver tid å inneha de fullmakter som er nødvendig for å gjennomføre UBs plikter etter denne Utbyggingsavtalen.

# 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 4.1 og 4.2 nedenfor.[[2]](#footnote-2)

Plankart og reguleringsbestemmelser datert ...... 201x er vedlagt denne avtale som Vedlegg 2.

# Definisjoner:

**Utbyggingsavtalen**:Denne avtale

**Eiendommen**: Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. gnr. .../bnr. …

**Reguleringsplanen**: Reguleringsplan for….. vedtatt av …. kommunestyre …… 201x.

**Anleggsbidrag**: Det vederlag UB etter denne avtale skal yte til K for opparbeidelse av offentlige infrastrukturtiltak angitt i avtalen. Anleggsbidraget består av et kontantbidrag og realytelser.

**Realytelser**: De tiltak som UB etter denne avtale skal opparbeide og deretter overdra til K.

**Kontantbidrag**: Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant. Kontantbidraget fremkommer ved at kostnadsanslaget for realytelser er fratrukket anleggsbidraget.

**Sikret opparbeidet**: Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene §§ … og … ansees som sikret opparbeidet (for angjeldende byggetrinn) når kontantbidraget tilknyttet dette byggetrinnet er innbetalt i henhold til denne avtale.

**Byggeplan**: En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å få gjennomført tiltaket.

# Partenes ansvar for oppfyllelse av krav i plan

## UBs plikter:

### Realytelser

UB skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsplanbestemmelsenes § .. ved å prosjektere og opparbeide følgende offentlige infrastruktur:

Tiltakene er vist og beskrevet på kartutsnitt datert …… 201x, jf. Vedlegg 3.

### Kontantbidrag

UB skal oppfylle rekkefølgekrav i reguleringsplanbestemmelsenes § .. ved å sikre opparbeidelse av følgende tiltak som K skal opparbeide, ved innbetaling av kontantbidrag til K:

…..

….., jf. pkt. 4.2.1 nedenfor.

Rekkefølgekravene ansees som ”sikret opparbeidet” når kontantbidraget er innbetalt, jf. punkt 5.2.

### 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 angitt i pkt. 4.1.1 ovenfor (og eventuelt i pkt. 4.2.1 nedenfor), jf. også pkt. 5.3 nedenfor. De aktuelle arealene utgjør totalt … m2 og er vist på kartutsnitt datert …… 201x, jf. Vedlegg 4.

### Sikkerhet

UB skal stille bankgaranti (*eller annen sikkerhet for eksempel morselskapsgaranti*) overfor K for riktig oppfyllelse av realytelsene angitt i pkt. 4.1.1 ovenfor.

## Kommunens plikter:

### Realytelser:

K skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsplanbestemmelsenes § .. ved å opparbeide følgende tiltak:

Tiltakene er vist og beskrevet på kartutsnitt datert …… 201x, jf. Vedlegg 5.

### Kontantbidrag

K skal oppfylle rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsenes § .. ved å sikre opparbeidelse av følgende tiltak som UB skal opparbeide, ved innbetaling av et kontantbidrag til UB:

……

……, jf. pkt. 4.1.1 ovenfor

### Sosial infrastruktur

Kommunen skal oppfylle rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsenes § .. ved å bekoste og besørge opparbeidelse av følgende tiltak, som skal være ferdigstilt innen …… 20xx:

……

……

### Avståelse av grunn/rettigheter

K skal avstå/stille til disposisjon grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal til UB, som er nødvendig for opparbeidelse av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 4.1.1. ovenfor, jf. pkt. 6.3 nedenfor. Grunnarealet utgjør totalt … m2 og er angitt på kartskisse datert …… 201x, jf. Vedlegg 6.

# NÆrmere om UB Sine PLIKTER

## Realytelser

### Opparbeidelse av tiltak

UB skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som er angitt i pkt. 4.1.1. ovenfor, jf. vedlegg 3.

### Standard på tiltakene m.m.

#### Generelt

De offentlige tiltakene angitt i pkt. 4.1.1 skal opparbeides i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging av kommunal infrastruktur og i henhold til Byggeplan godkjent av K.

Etter godkjennelse inngår Byggeplanen som en del av denne Utbyggingsavtalen. Opparbeidelsen av et tiltak kan ikke starte før Byggeplanen for det enkelte tiltak er godkjent.

#### Særskilt om trafikkområder

UB har ansvaret for å utarbeide Byggeplan for de enkelte trafikkområdene, enten i en eller flere planer. Byggeplanene skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok K 139 (2007) og ha en standard som følger «gate- og veiutforming for .......... kommune, datert …… », og .......... kommunen sine normaler, samt Statens vegvesens håndbok K 018.

I forbindelse med prosjektering av gatebelysning skal kriteriene i “Gate- og veiutforming for .......... kommune, datert ….” og Statens vegvesens håndbok K nr. 0264 følges.

Ks godkjennelse av Byggeplanen for de offentlige trafikkområdene fritar ikke UB fra ansvar for å opparbeide tiltakene i samsvar med gjeldende normaler og retningslinjer, gitt i medhold av lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar § 13, på det tidspunktet tiltaket gjennomføres.

### Gjennomføring

UB er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra kommunen og andre offentlige myndigheter for bygging av tiltakene beskrevet i punkt 4.1.1.

UB skal samtidig med innsending av søknad om igangsettingstillatelse sende en fremdriftsplan for opparbeidelsen av tiltakene til K.

K har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på tiltakene.

K har rett til å få tilgang til anleggsområdet for tiltakene beskrevet i punkt 4.1.1 for befaring og kontroll.

Er UBs utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan UB ikke påberope seg at den er utført under Ks kontroll, med mindre K skriftlig har godkjent avviket. Er UBs utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som UB har risikoen for, skal UB varsle K så snart UB blir klar over forholdet. UB plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

Partene har en gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

### Vilkår for overtakelse av realytelser

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 4.1.1 skjer uten vederlag fra K, med mindre annet er avtalt, jf. pkt. 6.3 nedenfor.

Drift og vedlikehold av tiltakene besørges av UB inntil overtakelse har funnet sted. Tiltakene overtas av K ved overtakelsesforretning.

### Forberedelse til overtakelsesforretning

#### Testing og innregulering av tekniske anlegg

UB skal varsle om kontroll, testing, innregulering eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner i rimelig tid før aktiviteten. Av varselet skal det fremgå hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at aktiviteten skal kunne gjennomføres.

UB skal i samarbeid med K og entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. UB skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt skal K motta ovennevnte dokumentasjon senest … uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

#### Ferdigbefaring

UB skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av tiltak før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra K og entreprenør deltar. UB skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

#### Levering av FDV-dokumentasjon

UB skal levere forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV- dokumentasjon) til K. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres både i elektronisk format og i papirformat senest … uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

* alle kontroll‐, prøve‐ og testrapporter som er utarbeidet,
* spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak,
* tegninger av ferdig opparbeidede tiltak, og
* bruker‐, drifts‐ og systemdokumentasjon for teknisk anlegg.

Er ikke annet avtalt skal nødvendig opplæring være gjennomført før overtakelse.

#### Innkalling til overtakelsesforretning

UB skal innen rimelig tid før tiltaket er ferdig skriftlig innkalle K til overtakelsesforretning. En frist på .. uker regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

* hvilke tiltak overtakelsesforretningen gjelder,
* eventuelle gjenstående arbeider,
* ferdigbefaringen er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring og
* om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen.

###  Overtakelsesforretningen

#### Generelt

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige tiltak.

Ved overtakelsesforretningen skal UB fremlegge oversikt over de mangler UB noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

Partene skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring av tiltakene. K forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV- dokumenter.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt, jf. vedlegg 4.

#### Protokoll fra forretningen

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

* alle som er til stede,
* mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette,
* frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for en eventuell etterbefaring,
* om tiltak overtas eller nektes overtatt og
* Ks begrunnelse for å nekte overtakelse, og UBs begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

#### K sin rett til å nekte overtakelse

Tiltak skal være ferdigstilt i henhold til avtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av tiltaket.

K kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

K kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at K skal kunne vurdere om avtalens krav er oppfylt.

UB plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

### Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntrer følgende virkninger:

* eiendomsretten til tiltaket og grunnen hvor tiltaket er oppført går over fra UB til K,
* K får rett til å ta tiltaket i bruk, og
* risikoen for tiltaket går over fra UB til K
* garanti UB har stilt overfor K for riktig oppfyllelse av realytelsen(e), jf. pkt. 4.1.4 ovenfor, skal nedskrives til .. % av pålydende *eller* opphøre

Grunnen skal være overskjøtet til K fri for pengeheftelser senest ... dager etter overtakelsesforretningen, jf. pkt. 5.4 nedenfor.

### Plikter etter overtakelse

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter UB å utbedre såfremt de er påberopt innen 3 år etter overtakelsen.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

Når K har overtatt et offentlig trafikkområde, skal UB likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av UBs anleggstrafikk etter overtakelsen.

## Kontantbidrag

Kontantbidraget beregnes på grunnlag av kostnadsanslag for den kommunale infrastruktur UB skal yte anleggsbidrag til, jf. pkt. 4.1.2 ovenfor, slik dette fremkommer i omforent kalkyler utført av K, jf. Vedlegg 7.

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtale.

### Størrelse

Kontantbidraget tilsvarer kalkulert totalkostnad til prosjektering og gjennomføring av tiltakene angitt i pkt. 4.1.2

*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 i 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. Kontantbidraget kan betales før forfall.

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

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

Plikten til å betale kontantbidrag etter denne Utbyggingsavtalen gjelder selv om rekkefølgekravene inntatt i reguleringsplanbestemmelsene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

### Forsinket betaling

Ved forsinket betaling 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 UB *og/eller* K skal/har bygge(t) offentlig infrastruktur angitt i pkt. 4.1.1 og 4.2.1 ovenfor, jf. også pkt. 4.1.3.

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

Arealene/rettighetene skal overdras/sikres [vederlagsfritt *eller* mot avtalt vederlag]

Arealene overdras og rettighetene sikres på de(t) tidspunkt(er) partene blir enige om og senest;

* … dager etter overtakelsesforretning er avholdt for det aktuelle tiltaket, jf. pkt. 5.1.6, *eller*
* når det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene innenfor Reguleringsplanen.

Ved overtakelse skal arealene være:

* Ryddet og klargjort. Bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen skal i slike tilfeller være fjernet. For øvrig overtas arealene ”som de er”, jfr. lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom § 3-9.
* Fradelt og overskjøtet til K fri for pengeheftelser.

 UB skal besørge fradeling og overskjøting.

 UB *eller* K skal dekke fradelingsgebyr for arealene samt utgifter til dokumentavgift og tinglysningsbeløp.

# NÆRmere om K’S PLIKTER

## Realytelser

### Opparbeidelse av tiltak

K skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som er angitt i pkt. 4.2.1 ovenfor.

### Standard på tiltakene mm

De offentlige tiltakene angitt i pkt. 4.2.1 skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging av kommunal infrastruktur.

### Ferdigstillelse

#### Tiltak som gjennomføres av kommunen uavhengig av kontantbidrag fra UB

K er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av tiltakene innen …… 201x. Arbeidene skal være ferdig senest …… 201x.

#### Tiltak som gjennomføres med kontantbidrag fra UB

K er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av tiltak etter at følgende betingelser er oppfylt:

* Tiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av kontantbidrag i henhold til Utbyggingsavtalen punkt 5.2.
* K er gitt tiltredelsesrett til samtlige arealer som beslaglegges av tiltaket *eller*
* samtlige arealer som beslaglegges av tiltaket er overdratt til K.

Tiltaket skal etter dette 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.

## Ks kontantbidrag

Kontantbidraget beregnes etter de samme prinsipper som angitt i 5.2 ovenfor, basert på omforent kalkyler utført av K.

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtale.

### Størrelse

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 i rammetillatelsen.

Det beregnes ikke kontantbidrag for oppføring av ….. (*sett inn eventuelle tiltak/deler av 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. Kontantbidraget kan betales før forfall.

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

Oppgjør skjer ved innbetaling til UBs bankkontonr.: ……………………. .

Plikten til å betale kontantbidrag etter denne Utbyggingsavtalen gjelder selv om rekkefølgekravene inntatt i reguleringsplanbestemmelsene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

### Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal K betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### Refusjon/kompensasjon av mva

K forplikter seg til å inngå avtale med UB for å redusere/fjerne merverdiavgiftsbelastningen på infrastrukturen partene skal bygge, jf. pkt. 8 nedenfor.

## Overføring av grunn/rettigheter

K skal overdra til UB de arealer som er avmerket på vedlagt kartskisse datert …… 201x, jf. vedlegg 6.

K skal avstå rettigheter til UB til å bygge, fremføre og ha infrastruktur liggende i/over Ks eiendom, sikret ved tinglyst erklæring på Ks eiendom. Rettighetene er avmerket på kartskisse, vedlegg 6.

Arealene/rettighetene skal overdras

* vederlagsfritt
* mot avtalt vederlag

Arealene overtas på det tidspunkt partene blir enige om og senest når det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene i Reguleringsplanen.

Ved overtakelse skal arealene være:

* Ryddet og klargjort. Bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen skal i slike tilfeller være fjernet. For øvrig overtas arealene ”som de er”, jfr. lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom § 3-9.
* Fradelt og overskjøtet til UB fri for pengeheftelser. K skal besørge fradeling og overskjøting.
* K *eller* UB skal dekke fradelingsgebyr for arealene samt utgifter til dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

K er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysingsgebyr og fradelingskostnader for arealer som overdras sammen med realytelser.

# Erverv av grunn/rettighet fra tredjeperson

K *eller* UB 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. 4.1.1. og 4.2.1 ovenfor. De aktuelle arealene utgjør totalt … m2 og er vist på kartutsnitt datert …… 201x, jf. Vedlegg 8.

Eventuelt tvangsmessige erverv av grunnareal og/eller rettigheter fra tredjeperson (ekspropriasjon) skal forestås av K. Kostnader til gjennomføring av ekspropriasjonssak og til ekspropriasjonserstatning dekkes av K *eller* UB eller begge.

# Merverdiavgift

Partene skal inngå egen avtale med det formål at merverdiavgiftsbelastningen på den offentlige infrastruktur som partene skal opparbeide og/eller betale kontantbidrag til, ikke skal bli en endelig kostnad i prosjektet. Avtalen vil være basert på anleggsbidragsmodellen og/eller justeringsreglene for fast eiendom.

Utkast til merverdiavgiftsavtale som også omfatter Ks administrasjonsgebyr er vedlagt denne avtale, jf. Vedlegg 9. Signert avtale skal erstatte utkastet som vedlegg 9 når endelig avtale foreligger.

# RegleR om offentlige anskaffelser

I den utstrekning lov 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene og kommunen krever det, skal UB anvende dette regelverket på samme måte som K ville vært forpliktet til.

Dersom K blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal UB holde K skadesløs med mindre ansvaret skyldes feil begått av K. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har UB rett og plikt til å bistå K.

# Bidrag fra andre parter og aktører

Partene plikter å søke fremforhandlet separate avtaler med andre aktører som har nytte av ny infrastruktur. Kostnadsdekning som oppnås ved dette reduserer partenes anleggsbidrag tilsvarende.

# refusjon etter plan- og bygningslovens kap 18

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningslovens kap. 18 for de tiltak i pkt. 4.1.1 og 4.2.1, som har annet refusjonspliktig areal enn Ks og UBs egne arealer.

K kan engasjere UB til å forberede, innsende og følge opp refusjonskrav på Ks vegne som refusjonskreditor.

Kostnadsdekning som oppnås ved refusjon reduserer partenes anleggsbidrag tilsvarende.

# 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 eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. Etter skriftlig krav fra K forplikter UB seg til å medvirke til tinglysning.

K samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene. K er ikke forpliktet til å vike prioritet til fordel for byggelån/konvertert lån før det er gitt rammetillatelse for første byggetrinn på den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på. K er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra UB plikter K innen … dager å samtykke til sletting av Utbyggingsavtalen på eiendommer/eierseksjoner som K 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 grunnbokbladene til eiendom(mene) 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. Avtale/fullmakt fra respektive utbyggere datert …… 201x
2. Plankart og reguleringsplan datert …… 201x
3. Kartutsnitt datert …… 201x som viser UBs realytelser
4. Kartutsnitt datert …… 201x som viser areal UB skal overdra til K
5. Kartutsnitt datert …… 201x som viser Ks realytelser
6. Kartutsnitt datert …… 201x som viser arealer som K skal avstå til UB
7. Kalkyle for den kommunale infrastruktur som skal bygges, utført av K og datert …… 201x
8. Kartutsnitt datert …… 201x som viser grunnarealer tredjeperson skal avstå
9. Utkast til avtale vedr. mva
10. (Eventuelle andre vedlegg)

# PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: Dato:

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

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

1. UBA 4 «Kombinert» [↑](#footnote-ref-1)
2. Forslag til reguleringsplan utgjør grunnlaget for utkast til utbyggingsavtale. Etter planvedtaket erstattes vedlegg 1 med vedtatt plan. [↑](#footnote-ref-2)