

Byggblankett 8447:2023**Utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger om utbygging til gjennomføring av en arealplan****Bakgrunn og formål**

Blanketten brukes for å regulere plikter og rettigheter mellom en kommune og en utbygger eller grunneier (heretter kalt utbygger) ved utbygging til gjennomføring av en arealplan (utbyggingsavtale). Det kan forhandles om en utbyggingsavtale parallelt med en planprosess. Kommunen kan likevel ikke inngå en bindende utbyggingsavtale før arealplanen for området er vedtatt, jf. plan- og bygningsloven [§ 17-4](#) femte ledd.

Kommunen har i prinsippvedtak, eventuelt gjennom bestemmelser til kommuneplanens arealdel, fastsatt rammer for bruk av utbyggingsavtale, jf. plan- og bygningsloven [§ 17-2](#).

Partene må selv påse at avtalen samlet sett ligger innenfor de rettslige rammene som følger av plan- og bygningsloven [§ 17-3](#).

Blanketten er utarbeidet av komiteen SN/K 367 Utbyggingsavtaler oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Asker kommune, Boligprodusentenes Forening, CMS Kluge Advokatfirma AS, Entra ASA, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD), KS, Moss kommune, Norges miljø- og biovitenskapelig universitet (NMBU), Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL), Norsk Eiendom, Norsk Kommunalteknisk Forening og Oslo kommune.

UTBYGGINGSAVTALE FOR DETALJREGULERINGPLAN B31 LUNDETUNET**1. Partene**

Partene i kontrakten er:

Kommune

Foretaksnavn

Nordreisa Kommune

Organisasjonsnummer

943350833

Adresse

Sentrum 17

Postnummer

9151

Poststed

Storslett

E-postadresse

postmottak@nordreisa.kommune.no

Telefonnummer

77 58 80 15

og

Utbygger

Foretaksnavn

STORESTÉ INVEST AS

Organisasjonsnummer

926815172

Adresse

Industrivegen 12

Postnummer

9152

Poststed

Sørkjosen

E-postadresse

eirik@storeste.no

Telefonnummer

999 29 892

2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlig virkeområde

2.1 Arealplan og formål

Denne avtalen gjelder gjennomføring av detaljregulering «Storslett B31», PlanID 2024001 for utbygging på gnr. 13 bnr. 4 (m.fl. berørte matrikler iht. plan), inkl. opparbeidelse/overdragelse av offentlig vei, gang-/sykkelveg og kommunale VA-anlegg.

Storesté Invest AS står som eier av gbnr 13/4 i Nordreisa kommune. Parsellen er regulert til utbygging av inntil 30 leiligheter for beboelse.

Detaljreguleringsplanen er vedtatt i kommunestyremøte den 12. mars 2026.

Utbyggingsområdet fremgår av plankart i målestokk 1:1000 av 20.01.26 som Vedlegg A.

Det blir videre vist til gjeldende planbestemmelser, jf pbl § 12-7, datert 21.01.26 som Vedlegg B.

Avtalens formål er å regulere ansvar, fremdrift, opparbeidelse, forskuttering og overtakelse av offentlig infrastruktur og kommunale VA-anlegg som er nødvendige for gjennomføring av reguleringsplan PlanID 2024001, samt å avklare mva-håndtering og dokumentasjon.

Avtalen skal bidra til forutsigbarhet, åpenhet og forholdsmessig byrdefordeling i tråd med rammene for utbyggingsavtaler i plan- og bygningsloven kapittel 17.

2.2 Stedlig virkeområde

Utbyggingsområdet fremgår av plankart i målestokk 1:1000 av 20.01.26 som Vedlegg A.

Det blir videre vist til gjeldende planbestemmelser, jf pbl § 12-7, datert 21.01.26 som Vedlegg B.

2.3 Krav og bestemmelser angitt i arealplan

2.3.1 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene er beskrevet i planbestemmelsene punkt 6.

Utbygger skal som ledd i gjennomføring av Planen opparbeide og ferdigstille følgende (i relevant fase):

- Offentlig kjøreveg med tilhørende veggrunn.
- Offentlig gang- og sykkelveg (og eventuelle gangstier/tilknytninger etter Planen).
- Kommunalt hovedanlegg VA (vann, spillvann og overvann), inkl. overvannstiltak/ flomsikringstiltak (fordrøyning/grøfter/forsenkning e.l.) i tråd med godkjent VA-plan, kommunale normer og planbestemmelser.
- Uteoppholdsareal og lekeplass (f_UTE/f_LEK) i tråd med godkjent utomhusplan.
- Asfaltering/overflatearbeider.

Tiltakene skal tilfredsstillе kommunale normer/tekniske krav (VA-norm mv.) og Planens

krav, herunder at VAO-ledninger og infrastruktur kan føres i relevante formål der Planen åpner for dette.

Kostnader og anleggsbidrag:

Utbygger dekker og forskutterer kostnadene ved opparbeidelse av tiltakene i avtalens punkt "Tiltak", med mindre annet følger av særskilt bestemmelse.

For kostnader knyttet til offentlig infrastruktur og kommunalt hovedanlegg VA skal Utbygger etablere et dokumentert kostnadsgrunnlag ("åpen bok"), som minst skal omfatte:

- kontrakter/tilbud
- fakturaer og evt grunnlag for disse

Overordnet VA-plan beskriver at kommunen krever minimum Ø110 vannledning, men ønsker at kommunal vannledning i feltet legges som Ø160 og forlenges for videreføring (bl.a. til kum V2).

Kommunen dekker merkostnaden fra Ø110 til 160 .

2.3.2 Andre krav og bestemmelser i arealplan

Ikke relevant.

2.4 Andre forhold som er regulert i avtalen

Gjennomføring:

Utbygger har ansvar for gjennomføring, koordinering og fremdrift for tiltakene, herunder SHA og nødvendig myndighetsdialog.

Kommunen utøver sin rolle som plan-/byggesaksmyndighet og eier/forvalter av offentlig infrastruktur, og gir nødvendige godkjenninger av tekniske planer (utomhusplan, VA-plan mv.) i tråd med Planens rekkefølgekrav.

Partene skal samordne gjennomføring med mål om at krav "før igangsetting" og "før bruk" oppfylles uten unødige forsinkelser.

Ansvar for prosjektering:

Utbygger utarbeider og bekoster prosjektering (inkl. VA-plan og utomhusplan) og sender til kommunen for godkjenning der Planen krever det.

For kommunalt hovedanlegg VA skal prosjekteringen angi dimensjonering, kapasitet og tilknytningspunkter/videreføringsmulighet, i samsvar med konsepter fra overordnet VA-plan (inkl. kommunens ønske om Ø160 gjennom feltet og plassering/videreføring ved kum V2).

Utbygger skal i prosjekteringen tydelig skille mellom Hovedanlegg VA (kommunalt) og prosjektiinterne installasjoner, med mengde-/kostnadsoppstilling per kategori.

Entrepriekontrakter:

Partene er enige om følgende faser/byggetrinn (oppdateres ved behov):

Fase 1: Blokk A (10 leiligheter) + etablering av hovedadkomst/vei, hovedanlegg VA og gang og sykkelveg (inkl. nødvendige overvannstiltak).

Før igangsettelse av blokk 2 skal lekeplass være etablert.

Fase 2: Blokk B (8 leiligheter) + asfaltering (slitelag/ferdig overflate), samt kompletterende VA/vei-arbeider.

Fase 3: Rekkehus (6 leiligheter) + eventuelle mindre kompletteringer av offentlig infrastruktur som følger av gjennomføringen.

Fase 4: Rekkehus (6 leiligheter) + endelig komplettering og slutføring.

2.5 Andre avtaler og dokumenter

Tiltakshaver gis veirett til oppføring av veg over GBNR 14/36

2.6 Kostnadsberegning

Det er ikke utarbeidet en omforent kostnadsberegning.

2.7 Kommunens planlagte tiltak for området

Kommunen planlegger, men er ikke avtalerettslig forpliktet til å opparbeide følgende tiltak:

ikke relevant

3. Utbyggers forpliktelser

Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen skal bli eier av.

Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen ikke skal bli eier av.

Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen skal bli eier av

3.1 Kommunal VA-anlegg /Hovedanlegg VA

3.1.1 Utbyggers ansvar

- Utbygger skal forskuttere og dekke kostnadene ved offentlig infrastruktur iht Planen.
- Utbygger skal gjennomføre og betale for eventuelt grunnnerv i Utbyggingsområdet.
- Utbygger skal videre gjennomføre og betale for annen teknisk infrastruktur som strøm, lysanlegg, fiber etc.
- Anlegg for veg, vann og avløp skal etter ferdigstillelse i Fase 1 overføres til kommunen etter gjeldende krav.
- Hjemmel til grunn på areal som kommunen skal stå som eier av skal vederlagsfritt overføres til kommunen innen rimelig tid etter at området er ferdigstilt og overtatt av kommunen.
- Utbygger plikter å opprette sameie til forvaltning av felles infrastruktur og anlegg som ikke blir overtatt av det offentlige.

Tiltaket skal finansieres, planlegges og prosjekteres av utbygger. Opparbeidelse skal skje i henhold til gjeldende arealplaner på avtaletidspunktet og eventuelt andre offentligrettslige krav i eller fastsatt i medhold av lov og sentrale og lokale forskrifter som gjelder på det tidspunktet rammetillatelse gis for tiltaket.

Kommunen har på tidspunktet for avtaleinngåelse krav til tiltaket utover det som følger av avsnittet over:

Anlegg skal bygges i hht til overordnet VA plan og kommunale retningslinjer og normer for slike anlegg (vedlagt)

Dersom kommunen ønsker tiltaket opparbeidet med nye krav etter at utbyggingsavtalen er inngått, og som ikke kan pålegges utbygger med hjemmel i lov og forskrift, skal kommunen selv bekoste merkostnaden for opparbeidelse av dette kravet, med mindre annet avtales senere.

3.1.2 Framdriftsplan

Partene er enige om en tentativ framdriftsplan for gjennomføring av tiltaket:

Gjennomføring av tiltaket vil følge de nevnte faser som er beskrevet i punkt 2.4

Utbygger skal orientere kommunen dersom det blir endringer i framdriftsplanen, og varsle hvilke konsekvenser dette får for gjennomføringen av tiltaket.

Kommunen skal varsle utbygger om forhold som har betydning for framdriftsplanen.

3.1.3 Frist for ferdigstillelse

Det er ikke avtalt frist for ferdigstillelse utover det som følger av rekkefølgekravene.

3.1.4 Gjennomføring av tiltaket

Utbygger er ansvarlig for innhenting av offentlige tillatelser som er nødvendige for opparbeidelsen av tiltaket.

Det er avtalt at prosjekterte tegninger/tekniske beskrivelser av tiltaket skal forelegges kommunen ved Espen Berg til uttalelse før tiltaket kommer til utførelse.

Utbygger skal innkalle kommunen ved Espen Berg til samtlige byggherremøter som gjelder tiltaket. Kommunen har rett, men ingen plikt til å delta.

Kommunen har på forespørsel rett til innsyn i de prosjektdokumenter som angir utførelse av tiltaket.

Kommunen har rett til adgang til anleggsområdet for tiltaket for befarig og kontroll. Adgang til anleggsområdet skal avtales med utbygger. Er utbyggers utførelse i strid med utbyggingsavtalen, kan utbygger likevel ikke påberope seg at den er utført under kommunens kontroll, med mindre kommunen skriftlig har godkjent avviket.

Utbygger plikter å koordinere prosjektering og utføring med både offentlige og private kabel- og ledningseiere. Utbygger plikter å innhente nødvendige tillatelser, herunder ta initiativ til vedtak etter veglova s 32.

3.1.5 Sikkerhetsstillelse

Utbygger stiller ikke sikkerhet for ferdigstillelse av tiltaket.

3.1.6 Overskjøting av areal

Arealet (grunnen) som omfatter tiltaket, skal overskjøtes vederlagsfritt til kommunen. Overskjøting skal senest skje innen overtakelse.

Arealet skal overskjøtes fritt for heftelser eller servitutter som er til hinder for formålet med tiltaket.

Utbygger skal sørge for og bekoste nødvendig fradeling, oppmåling og eventuell sammenføring av arealet.

Arealet er avmerket i vedlegg B. Kartet er av orienterende art.

3.1.7 Ansvar for overholdelse av reglene om offentlige anskaffelser

Partene legger til grunn at anskaffelsesregelverket ikke kommer til anvendelse for opparbeidelsen av tiltaket.

Risikoen for et eventuelt brudd på anskaffelsesregelverket ligger hos kommunen. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller KOFA skal utbygger bistå kommunen.

3.1.8 Merverdiavgift på kostnader til tiltaket

Partene samarbeider om å oppnå fradragsrett og merverdiavgiftskompensasjon for kostnader knyttet til tiltaket.

Se vedlegg om justeringsrett.

3.2 offentlig kjørevei og sykkel og gangvei

3.2.1 Utbyggers ansvar

- Utbygger skal forskuttre og dekke kostnadene ved offentlig infrastruktur iht Planen.
- Utbygger skal gjennomføre og betale for eventuelt grunnerverv i Utbyggingsområdet.
- Utbygger skal videre gjennomføre og betale for annen teknisk infrastruktur som strøm, lysanlegg, fiber etc.
- Anlegg for veg, vann og avløp skal etter ferdigstillelse i Fase 1 overføres til kommunen etter gjeldende krav.
- Hjemmel til grunn på areal som kommunen skal stå som eier av skal vederlagsfritt overføres

til kommunen innen rimelig tid etter at området er ferdigstilt og overtatt av kommunen.

- Utbygger plikter å opprette sameie til forvaltning av felles infrastruktur og anlegg som ikke blir overtatt av det offentlige.

Tiltaket skal finansieres, planlegges og prosjekteres av utbygger. Opparbeidelse skal skje i henhold til gjeldende arealplaner på avtaletidspunktet og eventuelt andre offentligrettslige krav i eller fastsatt i medhold av lov og sentrale og lokale forskrifter som gjelder på det tidspunktet rammetillatelse gis for tiltaket.

Kommunen har på tidspunktet for avtaleinngåelse krav til tiltaket utover det som følger av avsnittet over:

Veiarealer skal bygges etter Statens vegvesens vegnormaler (N serien)

- N100 Veg- og gateutforming
- N200 Vegbygging
- N301 Arbeid på og ved veg
- N300 Trafikkskilt

Dersom kommunen ønsker tiltaket opparbeidet med nye krav etter at utbyggingsavtalen er inngått, og som ikke kan pålegges utbygger med hjemmel i lov og forskrift, skal kommunen selv bekoste merkostnaden for opparbeidelse av dette kravet, med mindre annet avtales senere.

3.2.2 Framdriftsplan

Partene er enige om en tentativ framdriftsplan for gjennomføring av tiltaket:

utbyggingen skal skje i hht fasene i punkt 2.4

Utbygger skal orientere kommunen dersom det blir endringer i framdriftsplanen, og varsle hvilke konsekvenser dette får for gjennomføringen av tiltaket.

Kommunen skal varsle utbygger om forhold som har betydning for framdriftsplanen.

3.2.3 Frist for ferdigstillelse

Det er ikke avtalt frist for ferdigstillelse utover det som følger av rekkefølgekravene.

3.2.4 Gjennomføring av tiltaket

Utbygger er ansvarlig for innhenting av offentlige tillatelser som er nødvendige for opparbeidelsen av tiltaket.

Det er avtalt at prosjekterte tegninger/tekniske beskrivelser av tiltaket skal forelegges kommunen ved Anleggsdrift ved Espen Berg til uttalelse før tiltaket kommer til utførelse.

Utbygger skal innkalle kommunen ved Anleggsdrift, Espen Berg til samtlige byggherremøter som gjelder tiltaket. Kommunen har rett, men ingen plikt til å delta.

Kommunen har på forespørsel rett til innsyn i de prosjektdokumenter som angir utførelse av tiltaket.

Kommunen har rett til adgang til anleggsområdet for tiltaket for befarings- og kontroll. Adgang til anleggsområdet skal avtales med utbygger. Er utbyggers utførelse i strid med utbyggingsavtalen, kan utbygger likevel ikke påberope seg at den er utført under kommunens kontroll, med mindre kommunen skriftlig har godkjent avviket.

Utbygger plikter å koordinere prosjektering og utføring med både offentlige og private kabel- og ledningseiere. Utbygger plikter å innhente nødvendige tillatelser, herunder ta initiativ til vedtak etter veglova § 32.

3.2.5 Sikkerhetsstillelse

Utbygger stiller ikke sikkerhet for ferdigstillelse av tiltaket.

3.2.6 Overskjøting av areal

Arealet (grunnen) som omfatter tiltaket, skal overskjøtes vederlagsfritt til kommunen. Overskjøting skal senest skje innen overtakelse.

Arealet skal overskjøtes fritt for heftelser eller servitutter som er til hinder for formålet med tiltaket. Utbygger skal sørge for og bekoste nødvendig fradeling, oppmåling og eventuell sammenføring av arealet.

Arealet er avmerket i vedlegg B. Kartet er av orienterende art.

3.2.7 Ansvar for overholdelse av reglene om offentlige anskaffelser

Partene legger til grunn at anskaffelsesregelverket ikke kommer til anvendelse for opparbeidelsen av tiltaket. Risikoen for et eventuelt brudd på anskaffelsesregelverket ligger hos kommunen. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller KOFA skal utbygger bistå kommunen.

3.2.8 Merverdiavgift på kostnader til tiltaket

Partene samarbeider om å oppnå fradragsrett og merverdiavgiftskompensasjon for kostnader knyttet til tiltaket.

Se vedlegg om justeringsrett.

Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen ikke skal bli eier av

3.3 Andre forpliktelser

Drift og vedlikehold

3.3.1 Drift og vedlikehold av fellesarealer med videre

Sameiet skal selv være ansvarlig for drift av arealer som ikke er nevnt i denne avtalen.

4. Kommunens plikt til opparbeidelse og/eller å yte kontantantbidrag

Kommunen skal ikke prosjektere, opparbeide eller yte kontantbidrag til tiltak.

5. Overtakelse av tiltak

kommunens standard.

denne avtalen.

5.1 Overtakelse etter kommunens standard

Kommunens standard for overtakelse av tiltak kommer til anvendelse, jf. vedlegg E:

punkt 3.1 og 3.2

5.2 Overtakelse etter denne avtalen for

5.2.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

5.2.1.1 Eventuell kontroll og testing av tekniske anlegg

Utbygger skal gjennomføre kontroll og testing av teknisk anlegg før ferdigbefaringen.

Kommunen skal varsles om kontroll og testing i rimelig tid og har rett til å være til stede.

5.2.1.2 Ferdigbefaring

Utbygger skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av tiltak før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra kommunen og utbygger deltar. Utbygger skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

5.2.1.3 Innkalling til overtakelsesforretning

Utbygger skal innen rimelig tid før det enkelte tiltaket er ferdig, skriftlig innkalle kommunen til overtakelsesforretning.

Innkallingen skal opplyse om:

- a) hvilke tiltak overtakelsesforretningen gjelder;
- b) eventuelle gjenstående arbeider;
- c) om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunktet for ferdigbefaring; og
- d) om grunnen er fradelt, eventuelt framdriften for gjennomføringen av fradelingen.

5.2.1.4 Levering av FDV-dokumentasjon

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

Dokumentasjonen skal inneholde:

- a) alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet;
- b) spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak;
- c) tegninger og datamodeller av ferdig opparbeidede tiltak;
- d) bruker-, drift- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg som grunnlag for rutiner for drift og vedlikehold; og
- e) annet:

Nødvendig opplæring skal være gitt før overtakelsen

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

5.2.2 Overtakelsesforretningen

5.2.2.1 Generelt

Utbygger og kommunen plikter å møte ved overtakelsesforretningen.

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

Ved overtakelsesforretningen skal utbygger framlegge en oversikt over eventuelle mangler ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt, med mindre annet er avtalt.

5.2.2.2 Protokoll fra forretningen

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- a) alle som er til stede;
- b) mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om disse;
- c) frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring;
- d) om tiltaket/tiltakene overtas eller nektes overtatt; og
- e) kommunens begrunnelse for å nekte overtakelse og utbyggers begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. Utbygger og kommunen skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

5.2.2.3 Kommunens rett til å nekte overtakelse

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

Kommunen kan i tillegg nekte å overta tiltaket/tiltakene hvis det foreligger mangler ved dokumentasjonen som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

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

Utbygger plikter å utbedre påviste mangler uten ugrunnet opphold.

5.2.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til og driftsansvaret for tiltaket/tiltakene går over fra utbygger til kommunen.
- b) Kommunen får rett til å ta tiltaket/tiltakene i bruk.
- c) Risikoen for tiltaket/tiltakene går over fra utbygger til kommunen, herunder eventuelt forsikringsansvar.
- d) Sikkerhet som utbygger har stilt for ansvar i utførelsestiden, nedtrappes i samsvar med denne avtalen.

5.2.4 Drift og vedlikehold

Utbygger sørger for drift og vedlikehold inntil overtakelse har funnet sted.

5.2.5 Ettårsbefaring

Partene har avtalt følgende:

Det gjennomføres ettårsbefaring

6. Grunnerverv og ekspropriasjon

6.1 Grunnerverv

Utbygger er ansvarlig for å erverve grunn og/eller rettigheter som er nødvendig for å opparbeide tiltak:

jfr punkt 2.1

Det er avtalt følgende om betaling av grunnervervskostnadene:

Tiltakshaver skal stå for alle kostnader forbundet med erverv.

Det er avtalt følgende framdrift og frister for grunnnerverv:

det er ikke gjort avtale framdrift eller frister for grunnnerverv ut over det som følger andre saksbehandlingsregler.

6.2 Ekspropriasjon

Dersom frivillig erverv ikke oppnås, skal kommunen vurdere å fremme sak om ekspropriasjon.

Partene har avtalt at kostnader ved en eventuell ekspropriasjon bæres av

utbygger.

7. Refusjon etter plan- og bygningsloven

Ved opparbeidelse av refusjonspliktige tiltak, hvor kostnadene for tiltaket er regulert i avtalen, skal det ikke skje etteroppgjør mellom partene ved refusjon etter plan- og bygningslovens regler.

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav mot tredjeparter etter plan- og bygningsloven [kapittel 18](#).

8 Tinglysning

Kommunen har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen, eller enkelte bestemmelser av utbyggingsavtalen, som heftelse på de eiendommer som omfattes av utbyggingsavtalen. Etter skriftlig krav fra kommunen forplikter utbygger seg til å medvirke til tinglysning.

Partene har avtalt følgende fordeling av arbeider og kostnader:

fr punkt 3.1.1 og 3.2.1

Kommunen samtykker i at heftelsen om nødvendig viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene. Kommunen 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 for. Kommunen er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån / konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse for.

Etter skriftlig krav fra utbygger plikter kommunen innen 30 dager å samtykke i sletting av utbyggingsavtalen på eiendommer/eierseksjoner som kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse til, slik at utbygger kan selge/overdra eiendommen/eierseksjonen til kjøper uten påhefte av utbyggingsavtalen.

Etter skriftlig krav fra utbygger forplikter kommunen seg til innen 30 dager å foreta endelig sletting av heftelsen på eiendommen(e) fra grunnboken når utbyggingsavtalen er oppfylt fra utbyggers side, eller når utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

9. Kommunens offentlige myndighet

Denne avtalen er ikke bindende for kommunen ved utøvelse av offentlige myndighet, herunder ved behandlingen av framtidige plan- og byggesaker.

10. Reforhandling ved endrede forutsetninger

Dersom det inntre vesentlige endringer av forutsetningene for utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av utbyggingsavtalen.

Partene har i tillegg blitt enige om at følgende skal gjelde med hensyn til reforhandling og eventuelt også endring av avtalen:

ikke relevant

11. Transport av avtalen

Transport er betinget av kommunens forutgående skriftlige samtykke. Kommunen kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

12. Tvisteløsning og verneting

Twister mellom partene om kontraktsforholdet bør søkes løst i minnelighet.

Før en tvist bringes inn til domstol eller voldgift, kan hver av partene kreve at det avholdes et forhandlingsmøte hvor representanter fra kommunen og utbygger deltar.

Enhver tvist mellom partene om denne avtalen avgjøres ved ordinær rettergang, med mindre det er avtalt at tvisten skal avgjøres ved voldgift.

Er ikke annet avtalt, skal eiendommens rettskrets være verneting for alle søksmål som måtte utspringe av denne avtalen.

13. Avtalens varighet

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter utbyggingsavtalen er oppfylt.

14. Vedtak av kompetent myndighet

Avtalen er ikke bindende for kommunen før den er vedtatt av kommunestyret eller et annet organ / en annen person som kommunestyret har delegert myndighet til.

15. 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, skal reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at parten oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet.

16. Særlige bestemmelser

Kommunen forskutterer hele den forventede mva refusjonen til utbygger på anleggene vei, vann og avløp. Forskutteringen skjer når kommunen har overtatt anleggene og har mottatt første refusjon fra Skatteetaten.

Fordeling av samlet merverdiavgift som blir tilbakeført ved avtale om overføring av justeringsrett, skal fordeles med hhv. 80 % til utbygger og 20 % til kommunen.

17. Vedlegg

Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Dato	Ikke relevant
Arealplan med bestemmelser	A	1		☐
Tekniske kart / VA-ledninger	B			☒

	Vedlegg	Nummer	Dato	Ikke relevant
Kostnadsberegning	C			☒
Sikkerhetsstillelse	D			☒
Overtakelse	E	4		☐
Utkast til justeringsoppstilling	F	5		☐
Utkast til avtale om overføring av justeringsplikt	G	6		☐
Sikkerhetsstillelse ved bruk av justeringsrett og/eller -plikt	H			☒
Annet	I			☐
overordnet VAO plan.		7		
Kommunal norm for VA anlegg		8		

18. Underskrifter

Undertegnes dette kontraktsdokumentet med vedlegg på papir, skal det utstedes i **1** eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Dato

Sted

Underskrift kommune

Nordreisa Kommune

Dato

Sted

Underskrift utbygger

STORESTÉ INVEST AS

Vedlegg om justeringsrett

1. Kommunens overtakelse av justeringsrettighetene

Kommunen skal overta justeringsrettighetene for merverdiavgift på kostnadene til tiltaket.

Utbygger skal utarbeide en justeringsoppstilling i tråd med de til enhver tid gjeldende formkrav.

Utbygger skal fremskaffe revisorattest for at tiltaket er korrekt priset.

Revisorattesten skal foreligge før kommunen første gang fremmer krav om oppjustering overfor skattekontoret. Kommunen har rett til å nekte å fremme krav om oppjustering frem til revisorattest foreligger.

Utkast til justeringsoppstilling som tilfredsstiller de formelle krav som gjelder per datoen for signering av herværende merverdiavgiftavtale, er inntatt som vedlegg F.

Kommunen skal hvert år fremme krav om oppjustering av 1/10 av merverdiavgiften tilknyttet tiltaket, heretter benevnt justeringsbeløpet, i sine avgifts- og kompensasjonsmeldinger fra og med året etter at kommunen har mottatt justeringsoppstillingen fra utbygger. Det er likevel en forutsetning at kommunens bruk av tiltaket gir rett til justering. Utbygger skal sende en påminnelse til kommunen om framsettelse av justeringsbeløpet innen 1. januar hvert år. I påminnelsen skal det gjøres oppmerksom på konsekvensene av å framsette krav om justering for sent.

2. Administrasjonsgebyr

Utbygger skal betale et administrasjonsgebyr. Administrasjonsgebyret fastsettes på grunnlag av kommunens tidsforbruk med tillegg av eventuell merverdiavgift.

3. Kommunens krav i tillegg til administrasjonsgebyr

Kommunen skal motta 20% av merverdiavgiften på kostnadene til tiltaket.

4. Utbetaling av justeringsbeløp til utbygger og oppgjør av administrasjonsgebyr og eventuelle krav utover administrasjonsgebyr

Kommunen skal utbetale justeringsbeløpet til utbygger hvert år etter fradrag for administrasjonsgebyret og kommunens eventuelle krav utover administrasjonsgebyret. Utbetalingen skal skje senest 30 dager etter at kommunen har mottatt justeringsbeløpet fra staten.

5. Partenes ansvar og risiko for merverdiavgift

Utbygger har risikoen for at justeringsoppstillingen er materielt og formelt korrekt. Utbygger skal bære en eventuell avgiftsbelastning som oppstår som følge av feil eller mangler ved justeringsoppstillingen.

Utbygger kan ikke fremme krav mot kommunen for beløp tilsvarende merverdiavgift som kommunen ikke har rett til, helt eller delvis, oppjustering av, grunnet endringer i kommunens rettslige eller faktiske bruk av tiltaket, eller grunnet endringer i merverdiavgiftsloven eller merverdiavgiftskompensasjonsloven. Kommunen har likevel ansvar for avgiftstap som skyldes at kommunen fremmer krav om fradrag eller kompensasjon overfor avgiftsmyndighetene for sent. Kommunens ansvar er betinget av at utbygger har varslet kommunen i samsvar med denne avtalen.

I den utstrekning kommunen, utover i de tilfellene som nevnt i annet punktum, jf. tredje punktum, i avsnittet ovenfor, skal tilbakebetale merverdiavgift til staten, plikter utbygger å kompensere kommunen for et tilsvarende beløp, med tillegg av renter og eventuell tilleggsavgift, fratrasket kommunens eventuelle andel av avgiftsbesparelsen utover administrasjonsgebyret. Dersom det oppstår en tvist med avgiftsmyndighetene om hvorvidt, og eventuelt i hvilken utstrekning, det foreligger tilbakebetalingsplikt, har utbygger rett til å opptre i kommunens navn etter nærmere avtalt prosessfullmakt eller som partshjelp. Utbygger skal holde kommunen løpende orientert om utviklingen i slike saker. Dersom det blir nødvendig med forvaltningsmessige eller rettslige skritt, kan kommunen motsette seg å forfølge krav dersom det foreligger saklig grunn. Utbygger har risikoen for slike eventuelle prosesser og dekker alle kostnader, både sine egne og kommunens, samt eventuelt idømte sakskostnader.

6. Sikkerhetsstillelse

Utbygger stiller ikke sikkerhet overfor kommunen for justeringsbeløpene.