

**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 HØLGENES BOLIGFELT****1. Partene**

Partene i kontrakten er:

**Kommune**

Foretaksnavn

Rauma kommune

Organisasjonsnummer

864980902

Adresse

Vollan 8A

Postnummer

6300

Poststed

Åndalsnes

E-postadresse

postmottak@rauma.kommune.no

Telefonnummer

71 16 66 00

og

## Utbygger

Foretaksnavn

Hølgenes utvikling AS

Organisasjonsnummer

999005640

Adresse

Storgata 2

Postnummer

6300

Poststed

Åndalsnes

E-postadresse

holgenesutvikling@outlook.com

Telefonnummer

918 17934

## 2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlig virkeområde

### 2.1 Arealplan og formål

Avtalen regulerer opparbeidelse av de deler av Hølgenes boligfelt som kommunen skal overta for framtidig drift og vedlikehold. Dette gjelder vann- og avløpsanlegg, veger og gatelysanlegg. I i avtalen inngår også ledningsnett i Gamle Romsdalsvegen for framføring til feltet.

### 2.2 Stedlig virkeområde

Området fremgår av reguleringskart over Hølgenes boligfelt datert 06.12.2012, og tegning HC001: Trasè 1 i Gamle Romsdalsvegen.

### 2.3 Krav og bestemmelser angitt i arealplan

#### 2.3.1 Rekkefølgekrav

Ikke relevant.

#### 2.3.2 Andre krav og bestemmelser i arealplan

Ikke relevant.

### 2.4 Andre forhold som er regulert i avtalen

Ikke relevant.

### 2.5 Andre avtaler og dokumenter

Ikke relevant.

### 2.6 Kostnadsberegning

Det er ikke utarbeidet en omforent kostnadsberegning.

### 2.7 Kommunens planlagte tiltak for området

Ikke relevant.

### 3. Utbyggers forpliktelser

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

##### 3.1 Offentlig kjøreveg, hovedledninger for vann og avløp,

###### 3.1.1 Utbyggers ansvar

Opparbeidelse av offentlige trafikkarealer i reguleringsplanen. Opparbeidelse av ledningsnett i Gamle Romsdalsvegen for framføring av spillvannsledning og overvannsledning til feltet. Opparbeidelse av hovedledninger for vann, spillvann, og overvann fra veg og boliger.

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:

Ihht. kommunens vegnorm, kommunens VA-norm, sanitærbestemmelser og vedlagt teknisk plan (vedlegg B) samt betingelser for gravetillatelse i offentlig veg. Asfalt skal legges med 120 kg/m<sup>2</sup>.

Eksempel fra VA-normen: "Det skal ikke utføres rørleggingsarbeid uten at personell med ADK-kompetanse/sertifikat er til stede." Kommunens kommentarer i vedlegg B Spørsmål og svar med kommentar til teknisk plan, må lukkes før avtalen kan signeres.

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 har ikke utarbeidet en framdriftsplan.

###### 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 tillatelse som er nødvendige for opparbeidelsen av tiltaket.

Det er avtalt at prosjekterte tegninger/tekniske beskrivelser av tiltaket skal forelegges og godkjennes av kommunen ved Rauma utbygging før tiltaket kommer til utførelse.

Utbygger skal innkalle kommunen ved VAR 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 tillatelse, herunder ta initiativ til vedtak etter veglova § 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 på avtalt tidspunkt:

Senest 9 mnd etter 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 utbygger. Dersom kommunen blir ilagt gebyr eller pålagt erstatningsansvar overfor en tredjepart, skal utbygger holde kommunen skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller KOFA skal utbygger bistå kommunen.

### 3.1.8 Merverdiavgift på kostnader til tiltaket

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

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

### 3.2 Stikkledninger

#### 3.2.1 Utbyggers ansvar

Opparbeidelse av stikkledninger fra hovedledninger og inn på tomtene og felles private stikkledninger mellom S8 og S9, strømforsyning fiber mv.

Utbygger skal prosjektere, finansiere og opparbeide tiltaket.

Tiltaket skal ikke overtas av kommunen, men være tilgjengelig for allmenheten. Den geografiske avgrensningen av tiltaket er vist på kartskisse, jf. vedlegg B.

#### 3.2.2 Krav til tiltaket

Tiltaket skal opparbeides i henhold til arealplanen.

I tillegg er følgende særskilt avtalt:

Ihht. VA-norm, sanitærbestemmelser og teknisk plan.

### **3.3 Rassikring, gjerde, lekeområde, bekkeinntak, vannvei, kulvert og fordrøyningsanlegg**

#### **3.3.1 Utbyggers ansvar**

Framtidig drift, ettersyn og ansvar for dette påhviler tomteeierne. Utbygger sørger for at dette inngår som en plikt som tinglyses på hver enkelt tomteeier/kjøper.

Utbygger skal prosjektere, finansiere og opparbeide tiltaket.

Tiltaket skal ikke overtas av kommunen, men være tilgjengelig for allmenheten. Den geografiske avgrensningen av tiltaket er vist på kartskisse, jf. vedlegg B.

#### **3.3.2 Krav til tiltaket**

Tiltaket skal opparbeides i henhold til arealplanen.

### **3.4 Andre forpliktelser**

Ikke relevant.

## **4. Kommunens plikt til opparbeidelse og/eller å yte kontantbidrag**

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

## **5. Overtakelse av tiltak**

### **5.1 Overtakelse etter denne avtalen for offentlige trafikkarealer i reguleringsplanen, og ledningsnett som beskrevet pkt. 3.1.**

#### **5.1.1 Forberedelse til overtakelsesforretning**

##### **5.1.1.1 Eventuell kontroll og testing av tekniske anlegg**

Utbygger skal gjennomføre kontroll og testing av følgende teknisk anlegg før ferdigbefaringen. Iht. VA-norm og vegnorm

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

##### **5.1.1.2 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.

##### **5.1.1.3 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.

#### 5.1.1.4 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:

Iht. til VA-norm og veg-norm og teknisk plan.

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

#### 5.1.2 Overtakelsesforretningen

##### 5.1.2.1 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.

##### 5.1.2.2 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.

### 5.1.2.3 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.

### 5.1.3 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.

### 5.1.4 Drift og vedlikehold

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

### 5.1.5 Ettårsbefaring

Partene har avtalt følgende:

Utbygger kaller inn til 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:

Gjelder den delen av 24/2 som må inngå i vegareal og som skal overføres til kommunen.

Det er avtalt følgende om betaling av grunnervervskostnadene:

Utbygger dekker alle kostnader med grunnerverv.

Det er avtalt følgende framdrift og frister for grunnerverv:

Avtale om grunnerverv må foreligge før signering av avtalen.

### 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:

Det henvises til pkt 3.1.1.

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  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  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 inntreer 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:

Ved vesentlige endringer av forutsetningene for utbyggingsavtalen.

## 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

Ikke relevant.

## 17. Vedlegg

Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Dato	Ikke relevant
Arealplan med bestemmelser	A		2012-12-06	<input type="checkbox"/>
Tekniske kart / VA-ledninger	B		2022-05-22	<input type="checkbox"/>
Kostnadsberegning	C			<input checked="" type="checkbox"/>

	Vedlegg	Nummer	Dato	Ikke relevant
Sikkerhetsstillelse	D		2024-05-31	<input type="checkbox"/>
Overtakelse	E			<input checked="" type="checkbox"/>
Utkast til justeringsoppstilling	F			<input checked="" type="checkbox"/>
Utkast til avtale om overføring av justeringsplikt	G			<input checked="" type="checkbox"/>
Sikkerhetsstillelse ved bruk av justeringsrett og/eller -plikt	H			<input checked="" type="checkbox"/>
Annet	I			<input checked="" type="checkbox"/>

## 18. Underskrifter

Undertegnes dette kontraktsdokumentet med bilag på papir, skal det utstedes i 2 eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Dato

\_\_\_\_\_

Sted

\_\_\_\_\_

Underskrift kommune

\_\_\_\_\_

Rauma kommune

Dato

\_\_\_\_\_

Sted

\_\_\_\_\_

Underskrift utbygger

\_\_\_\_\_

Hølgenes utvikling AS