



FREDRIKSTAD  
KOMMUNE

# UTBYGGINGSAVTALE

---

## **UTBYGGINGSAVTALE**

**mellom**

**Fredrikstad kommune**

**og**

**[UB]**

**i forbindelse med**

**[Utbyggingsprosjekt]**

## **INNLEDNING**

### **Avtaleparter**

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Fredrikstad kommune, org. nr. 940 039 541,  
Nygaardsgata 16, 1606 Fredrikstad, heretter betegnet «FK»

og

Navn: (navn på UB), org.nr. [...], [innta adresse], heretter betegnet «UB»

### **Definisjoner**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Anleggsbidraget:         | Det totale bidraget UB skal yte til FK for opparbeidelse av offentlige/offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av [Kontantbidraget og Realytelsene].                 |
| BRA:                     | Bruksareal for bebyggelse over terreng beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggt teknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere forskrift som erstatter denne. |
| Byggeplan:               | En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre Realytelsene.  |
| TD:                      | I tillegg til å være kommunens primære kontaktperson i Utbyggingsavtalen, er teknisk drift også kommunens representant i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen. |
| Eiendommen:              | Gårds- og bruksnummer [x/x] som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.   |
| Igangsettingstillatelse: | Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).  |
| Kontantbidraget:         | Den delen av Anleggsbidraget som UB skal betale kontant til FK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.  |
| Kontantbidragstiltakene: | Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § [x] som skal opparbeides av FK.  |
| Realytelsene:            | Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § [x] som skal opparbeides av UB.  |
| Reguleringsplanen:       | [Navn på reguleringsplan], jf. vedlegg [x] (reguleringsplankart) og vedlegg [x] (reguleringsbestemmelser)   |
| Utbyggingsavtalen:       | Denne avtale med vedlegg.   |

## **Formål**

Utbyggingsavtalen har sin hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 17 samt FKs forutsigbarhetsvedtak om bruk av utbyggingsavtaler, vedtatt av bystyret [dato]. Området skal bygges ut i henhold til reguleringsplan [nr. på plan]: [navn på plan], vedtatt [dato].

Formålet med avtalen er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak, slik de fremgår av reguleringsplan og i samsvar med godkjente planer.

## **Geografisk område**

Avtalen omfatter følgende område: [henvisning til reguleringsplan/kart/eiendom, herunder om utbyggingsavtalen også omfatter tiltak utenfor planområdet].

## **Avtalens varighet**

Avtalen gjelder fra og med tidspunktet for politisk godkjenning av avtalen. Sak om godkjenning blir sendt til politisk behandling etter at avtalen underskrevet av UB har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 17-4 annet ledd.

Avtalen gjelder frem til:

- a) tiltakene som avtalen omfatter er gjennomført, eller
- b) så lenge reguleringsplanen har rettsvirkninger.

Utbyggingsavtalen bortfaller dersom vilkårene i punkt a) eller b) ovenfor ikke har inntruffet innen [xx.xx.20xx].

Ved bortfall etter denne bestemmelsen har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av Eiendommen som det ikke er innvilget Igangsettingstillatelse for.

En eventuell forhandling om ny utbyggingsavtale skal baseres på det til enhver tid gjeldende regelverket for utbyggingsavtaler.

Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved en reforhandling etter femte ledd.

## **Diverse**

Varsel om oppstart av forhandlinger skal iht. plan- og bygningsloven § 17-4 kunngjøres ved annonsering [dato for annonsering].

Ved motstrid mellom vedtak truffet av bygningsmyndighetene og bestemmelser i denne utbyggingsavtalen, gjelder bygningsmyndighetens sitt vedtak foran utbyggingsavtalen.

## REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

UB skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene § [x] ved å [opparbeide eller sikre opparbeidelse av] tiltakene.

### Kontantbidragstiltakene

(Punkt 2.1 skal kun tas med dersom kommunen skal motta kontantbidrag og opparbeide tiltak. Hvis kommunen kun skal motta realytelser, skal punkt 2.1 fjernes.)

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsen(e) i reguleringsplanen § [x] og lyder som følger:

[sitat av aktuelle rekkefølgebestemmelser]

Rekkefølgebestemmelsen(e) i § [x] er «sikret opparbeidet» når Utbyggingsavtalen er vedtatt, Kontantbidraget er innbetalt i henhold til punkt 3.2.3 eller sikkerhet er stilt i henhold til vilkårene i Utbyggingsavtalen punkt 3.7, og FK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene, eller tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i FK.

Dersom rekkefølgebestemmelsen § [x] ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet UB skal søke om [rammetillatelse/igangsettingstillatelse/brukstillatelse/ferdigattest], må UB søke FK om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. UB har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt. Kommunen har ikke ansvar for at tidspunkt for opparbeidelsen av disse tiltakene korresponderer med UBs tiltak, dette er UBs risiko.

### Realytelsene

(Punkt 2.2 skal kun tas med dersom UB skal opparbeide tiltak. Hvis kommunen kun skal motta kontantbidrag, så skal punkt 2.2 fjernes.)

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsen(e) i reguleringsplanen § [x], og lyder som følger:

[sitat av aktuelle rekkefølgebestemmelser]

Dersom Realytelsene ikke anses «opparbeidet» på det tidspunkt UB skal søke om [igangsettingstillatelse/brukstillatelse/ferdigattest], må UB søke om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. UB har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

## UBS PLIKTER ETTER AVTALEN

### Anleggsbidrag

UB skal yte et Anleggsbidrag estimert til totalt kr [beløp] gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr. [beløp] pr. kvm. BRA, jf. vedlegg [x].

Utbyggingen har nær tilknytning til rekkefølgekravene, og kontantbidragets størrelse anses forholdsmessig sett i forhold til utbyggingens størrelse. Kontantbidragets skal dekke [alle/en forholdsmessig andel av] kostnader ved opparbeidelsen av rekkefølgetiltaket. Anleggsbidraget ytes i form av [Kontantbidraget, jf. punkt 3.2, Realytelsene, jf. punkt 3.3 og Andre ytelser, jf. punkt 3.4].

## **Kontantbidrag**

[Punkt 3.2 skal kun tas med dersom kommunen skal motta kontantbidrag og opparbeide tiltak. Hvis kommunen kun skal motta realytelser, skal punkt 3.2 fjernes.]

UB skal yte et kontantbidrag for å oppfylle rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene § [x].

### *Størrelse*

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr [beløp] ganger maksimalt tillatt kvm BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr [beløp] pr. kvm i igangsettingstillatelsen.

### *Regulering av kontantbidraget*

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for [x] med utgangspunkt i [x kvartal/år], eller senere statistikk som avløser denne.

### *Forfall og oppgjør*

Kontantbidraget for et byggetiltak skal være innbetalt før Igangsettingstillatelse gis. Ved trinnvis utbygging forfaller kontantbidraget for det enkelte byggetrinn til betaling, før Igangsettingstillatelse gis for det aktuelle byggetrinn.

UB plikter å sende FK kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall kvm BRA som omfattes av søknaden.

Oppgjør skjer ved påkrav, med betalingsfrist på 14 dager. FK skal sende UB påkrav innen 14 dager etter at kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall kvm BRA er mottatt.

Dersom Igangsettingstillatelse ikke gis for det antall kvm BRA det er søkt om, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til UB.

Plikten til å betale Kontantbidraget gjelder selv om kontantbidragstiltakene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

### *Manglende og forsinket betaling*

Ved forsinket betaling skal UB betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir FK rett til å kreve erstatning for direkte tap.

### **Realytelsene**

#### *Opparbeidelse*

UB skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsene.

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg [x], og er estimert å ha en total kostnad på kr [beløp], jf. vedlegg [x].

#### *Byggeplan*

Realytelsene skal opparbeides i henhold til Byggeplan godkjent av FK, og opparbeidelsen av en Realytelse kan ikke starte før Byggeplanen for den enkelte Realytelse er godkjent. Godkjennelse skal gis innen rimelig tid og kan ikke nektes uten saklig grunn. Partene er omforente om at det er viktig med god og tett dialog i prosessen med godkjennelse av Byggeplanen.

**(Avsnittene under tilpasses tiltaket som skal opparbeides og normer som kommer til anvendelse som kommer til anvendelse.)**

Byggeplanen skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 og ha en standard som følger den til enhver tid gjeldende «Veinorm» for FK, og Statens vegvesens håndbok N200 (2018). Veianlegg skal ha en universell utforming, som betyr at de skal være attraktive, tilgjengelige og brukbare for alle, herunder personer med nedsatt funksjonsevne.

Materialbruk skal angis i Byggeplanen.

I forbindelse med prosjektering av gatebelysning skal kriteriene i den til enhver tid gjeldende «Teknisk veilysnorm for FK», og Statens vegvesens håndbok V124 følges.

Byggeplanen skal vise plasseringen av eksisterende, nye, rehabiliterte og omlagte kabler og ledninger.

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke UB fra ansvar for å opparbeide Realytelsene i samsvar med gjeldende normaler og retningslinjer gitt i medhold av lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar § 13, på det tidspunktet rammetillatelse gis for den enkelte Realytelsen.

Etter godkjennelse av Byggeplanen, inngår Byggeplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

### *Gjennomføring*

UB er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser for bygging av realytelsene.

UB plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene skal UB sende FK en fremdriftsplan for opparbeidelse av Realytelsene til orientering.

FK har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på Realytelsene.

FK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsene for befarings- og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med UBs entreprenør.

Er UBs utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan UB likevel ikke påberope seg at den er utført under FKs kontroll, med mindre FK 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 FK så snart UB blir klar over dette.

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

### *Frist for ferdigstilling og overtakelse*

Realytelsene skal være opparbeidet og overtatt i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før UB søker om [midlertidig brukstillatelse/ferdigattest].

Dersom FK gir UB dispensasjon fra fristen for ferdigstilling av rekkefølgebestemmelsene før realytelsene anses «opparbeidet», skal realytelsene være opparbeidet og overtatt av FK innen utløpet av den fristen FK setter for oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstilling, skal realytelsene være opparbeidet og overtatt av FK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

### *Kommunal overtakelse av realytelsene*

Realytelsene overtas vederlagsfritt og fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk av FK ved overtakelsesforretning. UB skal innen overtakelsesforretning varsle FK om eventuelle heftelser UB anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og FK må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

Drift og vedlikehold besørges av UB inntil overtakelse har funnet sted.

### *Forberedelse til overtakelsesforretning*

#### a) 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 FK 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 mellom UB og FK, skal FK motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

#### b) Ferdigbefaring

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

#### c) Levering av FDV- dokumentasjon

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

Dokumentasjonen skal inneholde:

- Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- spesifikasjoner av ferdig opparbeidede Realytelselser,
- tegninger av ferdig opparbeidede Realytelselser, og
- bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg.

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

#### d) Innkalling til overtakelsesforretning

UB skal innen rimelig tid før den enkelte Realytelse er ferdig skriftlig innkalle FK og EBY til overtakelsesforretning. En frist på 1 måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- Hvilke Realytelselser overtakelsesforretningen gjelder,
- eventuelle gjenstående arbeid,
- om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring,
- om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen, og
- om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til punkt 3.3.3 sjette ledd er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeid, jf. strekpunkt 2.

### *Overtakelsesforretningen*

#### a) Generelt



UB og FK plikter å møte ved overtakelsesforretningen.

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

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

UB og FK skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befaringsavtale av Realytelsen. FK forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV-dokumenter.

#### b) 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 eventuell etterbefaring,
- om Realytelsen overtas eller nektes overtatt, og
- FKs begrunnelse for å nekte overtakelse og UBs begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

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

#### c) FKs rett til å nekte overtakelse

Realytelsen 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 manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Realytelsen.

FK kan i tillegg nekte å overta Realytelsen hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen. FK kan også nekte å overta Realytelsen dersom det foreligger tinglyste heftelser av betydning for fremtidig bruk.

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

#### *Virkninger av overtakelse*

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- FK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- risikoen for Realytelsen går over fra UB til FK.

#### **Bruksrett – teknisk infrastruktur, riggplass, anleggstrafikk mm.**

(Fjernes hvis kommunen ikke skal opparbeide Kontantbidragstiltak)

UB plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer til disposisjon slik at kommunen får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte. FK skal varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid.

FK skal ta hensyn til eksisterende virksomhet. FK og UB har et felles ansvar for å koordinere sine byggevirksomheter dersom disse blir utført i samme tidsrom.

Partene er innforstått med at bruksretten er betinget av hva som er praktisk gjennomførbart på det tidspunkt bruksretten tiltres, herunder må planlagt utførte, pågående og ferdigstilte byggetiltak, hensyntas. Begge parter skal bidra til å finne gode og praktiske løsninger.

UB skal bekoste og besørge fradeling og overskjøting til FK av de eiendommer realytelsene er bygget på. Der anleggene er bygget på grunnlag av bruksrett, skal UB sørge for at bruksrettserklæringer er tinglyst på de aktuelle eiendommene. Det skal fremgå av slike erklæringer at bruksretten er vederlagsfri og at FK har rett til adkomst for tilsyn, reparasjon og vedlikehold av anleggene.

UB skal sørge for at overskjøting eller eventuelt tinglysing av bruksrettserklæringer, blir gjort uten ugrunnet opphold etter overtagelse av anleggene. Eiendom og bruksrettserklæringer skal overdras vederlagsfritt til kommunen.

I den perioden FK tiltrer bruksrett til et areal etter dette punkt, er FK ansvarlig for vedlikeholdet. Ved fratreden fra arealene plikter FK snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt.

### **UBs plikter etter FKs overtakelse av Realytelsene**

UB plikter å utføre etableringsskjøtsel i [3] år på trær, busker og gressarealer. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskjæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst oppnås. Planter og trær som har utgang i reklamasjonstiden skal byttes ut og skjøtelsesperioden forlenges til [3] år etter at plantene/trærne er skiftet ut. FK er ansvarlig for eventuelle skader på trær, busker og gressarealer som skyldes FKs øvrige drift og vedlikehold av Realytelsene.

UB plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter FKs overtakelse dersom skadene skyldes UBs anleggstrafikk.

### **Reglene om offentlige anskaffelser**

I den utstrekning lov 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av Realytelsene, skal UB anvende dette regelverket på samme måte som FK ville være forpliktet til.

Dersom FK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal UB holde FK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har UB rett og plikt til å bistå FK.

UB skal dekke FK sine sakskostnader ved eventuell rettslig tvist for domstolene.

### **Sikkerhetsstillelse**

UB skal stille sikkerhet for oppfyllelse av plikten til å opparbeide Realytelsene i henhold til Reguleringsplanen før igangsettingstillatelse gis.

- Sikkerheten skal utgjøre kr [Y].

Sikkerheten skal stilles som en påkravsgaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon fra norske myndigheter.

Garantien skal være stilt før det gis Igangsettingstillatelse.

Dersom rekkefølgekravet gjennom dispensasjon knyttes til andre vilkår enn det som fremgår av Rekkefølgebestemmelsene, eller dersom FK i et dispensasjonsvedtak setter en annen frist for å stille garantien, skal garanti stilles innen og gjeldende fra dette tidspunkt.

Garantien frigis når FK har godkjent og overtatt tiltaket i tråd med overtakelsesforretningen jf. punkt 3.3.5. Ved uenighet om utbedring av eventuelle påberopte mangler skal garantiens pålydende reduseres, men likevel slik at det er tilfredsstillende sikkerhet for utbedring av de omtvistede forhold.

Dersom Realytelsene ikke er opparbeidet innen de frister som fremgår av punkt 3.3.4 foreligger det mislighold.

Ved mislighold kan FK kreve beløpet utbetalt innen 14 dager etter påkrav fra FK. Garantien skal være en ren påkravsgaranti («on demand»). Dette innebærer at garantisten ikke kan fremsette noen innsigelser knyttet til hovedforholdet - til spørsmålet om det foreligger mislighold - før beløpet utbetales.

Garantien skal være utformet etter malen inntatt i vedlegg [x].

### **Plikter overfor tredjemenn**

UB plikter å sørge for at eventuelle nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter ikke er til hinder for gjennomføringen av utbyggingsavtalen.

### **FREDRIKSTAD KOMMUNES PLIKTER**

(Punkt 3 skal bare tas med dersom kommunen skal motta kontantbidrag og opparbeide tiltak. Hvis kommunen kun skal motta realytelsener, skal punkt 3 fjernes.)

## **Opparbeidelse av kontantbidragstiltaket**

### *Opparbeidelse*

FK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Kontantbidragstiltakene.

### *Avgrensning*

Den omtrentlige avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg [x].

### *Standard på tiltak*

Standarden på tiltaket er veiledende beskrevet i FKs til enhver tid gjeldende normer og standarder.

### *Ferdigstillestidspunkt*

OK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Detaljregulering for Kontantbidragstiltaket er vedtatt av FK.
- Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av Kontantbidraget i henhold til punkt 3.2.3 og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av FK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra UB og andre grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at FK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte.

Etter at betingelsene er oppfylt skal ferdigstillelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket skje Innen [x måneder/år]. FK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til UB sitt forhold, eller omstendigheter som FK ikke har kontroll over.

Innenfor fristen for ferdigstillelse står FK fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge Kontantbidragstiltakene skal gjennomføres.

FK har rett til å ferdigstille Kontantbidragstiltakene før Kontantbidraget er innbetalt, jf. punkt 3.2.3.

### *Vedlikehold*

FK forplikter seg til å vedlikeholde de ferdigstilte tiltakene i henhold til normal kommunal standard. [Eventuelle andre plikter er ikke utelukket.]

### *Bruksrett til kommunal grunn*

(Tas ut om det ikke er aktuelt.)

UB skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. UB får tiltredelse til offentlige arealer gjennom ordinære søknadsprosesser i kommunen, i henhold til enhver tid gjeldende betingelser i Fredrikstad kommune.

### **REFUSJON**

I den utstrekning UB forskutterer utgifter for andre grunneiere, må UB selv forhandle og avtale innbetaling av grunneiertilskudd for disse.

Dersom avtaler ikke kommer i stand og UB vil be kommunen foreta beregning og innkreving fra andre grunneiere vil dette være UBs ansvar, og skal skje i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven kap. 18 om refusjon.

### **OMDISPONERING AV KONTANTBIDRAG**

FK har rett og plikt til å omdisponere eventuelt overskytende kontantbidrag til andre tiltak beskrevet i plan [planID, navn og vedtaksdato].

### **BORTFALL VED OMREGULERING**

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

Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved eventuelle forhandlinger om ny utbyggingsavtale for Eiendommen.

### **MERVERDIAVGIFT**

Kommunen er positiv til å inngå avtale knyttet til merverdiavgift innenfor kommunens til enhver tid gjeldende praksis knyttet til dette og gjeldende maler for slik avtale.

### **MISLIGHOLD**

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

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves, med mindre slik tap skyldes grov uaktsomhet.

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

### **TINGLYSNING**

FK har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. UB forplikter seg til å medvirke til slik tinglysning.

FK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene. Kommunen 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 kommunen å slette Utbyggingsavtalen fra grunnboksbladet til en eiendom, etter at følgende betingelser er oppfylt:

(For Kontantbidrag:)

- [UB har innbetalt Kontantbidraget, jf. punkt 3.2.3, knyttet til samtlige byggetiltak på eiendommen og
- det er gitt Igangsettingstillatelse for et byggetiltak på eiendommen.]

(For Realytelsene:)

- [UB har opparbeidet Realytelsene, jf. punkt 3.3 og
- Overtakelse er Realytelsene er overtatt i henhold til punkt 3.3.5]

Etter skriftlig påkrav fra UB forplikter kommunen seg til å foreta endelig sletting av utbyggingsavtalen fra grunnboksbladene til eiendommene som er omfattet av eiendommen når avtalen er oppfylt fra UBs side eller når utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt, jf. punkt 7.

#### **TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN.**

Utbyggingsavtalen kan ikke overdras, direkte eller indirekte, uten skriftlig samtykke fra FK. FK kan nekte slikt samtykke når det foreligger saklig grunn.

Som transport regnes blant annet en eller flere overdragelser av til sammen minst 50 % av aksjene i utbyggingsselskapet eller vedtektsendringer som medfører overføring av bestemmende innflytelse. Det samme gjelder endring av selskapsform. Som transport regnes også avhendelse av et mindre antall aksjer, som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Bestemmelsen i dette avsnittet gjelder ikke børsnoterte selskap.

#### **VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET**

Avtalen er ikke bindende for FK før den er behandlet og godkjent av Fredrikstad bystyre, eller annet organ/person som bystyret har delegert myndighet til.

#### **MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE**

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig, til adresser som nedenfor.

(nav på UB)

v/ navn

adresse

Postnr.

e-post.

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til FK sendes til:

FK v/

Adresse: Nygaardsgata 16

Postnr. 1606 Fredrikstad

e-post:

#### **VEDLEGG**

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

1. [Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse - Eiendommen
4. Kartskisse - Realytelsene
5. Firmaattest UB
6. Mal for sikkerhetsstillelse]

## **PARTENES UNDERSKRIFTER**

Avtalen er utferdiget og signert i to likelydende eksemplarer; én til hver av Partene.

For Fredrikstad kommune:

For Utbygger:

\_\_\_\_\_  
[Navn og tittel]

\_\_\_\_\_  
[Navn og tittel]