

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 DETLAJREGULERINGSPLAN FOR BJØRNSTADVEIEN 50 - DEL 1**1. Partene**

Partene i kontrakten er:

Kommune

Foretaksnavn

Sarpsborg kommune

Organisasjonsnummer

938801363

Adresse

Glengsgata 38

Postnummer

1706

Poststed

Sarpsborg

E-postadresse

post@sarpsborg.com

Telefonnummer ①

69 10 80 00

og



Utbygger

Foretaksnavn

Kalnes Eiendom AS

Organisasjonsnummer

986295925

Adresse

Kalnesvei 5

Postnummer

1712

Poststed

Grålum

E-postadresse

oae@colligo.no

Telefonnummer ⓘ

922 57 400

2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlig virkeområde**2.1 Arealplan og formål**

Formålet med avtalen er å regulere gjennomføringen av detaljreguleringsplan for Bjørnstadveien 50 del 1. Avtalen skal sikre forutsigbarhet for kommunen og utbygger for hvordan rekkefølgekravene skal gjennomføres. Avtalen sikrer gjennomføringen av nødvendige infrastrukturiltak knyttet til vann, avløp og overvann, gang- og sykkelveier og samlevei.

2.2 Stedlig virkeområde

Se vedlegg for geografisk avgrensning.

2.3 Krav og bestemmelser angitt i arealplan**2.3.1 Rekkefølgekrav**

Relevante rekkefølgekrav for utbyggingsavtalen, i henhold til reguleringsbestemmelser datert 26.05.23, revidert 03.03.2025.

Punkt 9.1

d) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet før gang- og sykkelvei er opparbeidet på nordre side av Bjørnstadveien fra krysset Bjørveien X Bjørnstadveien til krysset Bjørnstadveien X Heimveien.

e) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet før ny samlevei til (dvs. O-V1 i områderegulering for Bjørnstadveien 50) - eller gjennom - Bjørnstadveien er opparbeidet.

f) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet før pumpestasjon KP 225 er opparbeidet med tilstrekkelig kapasitet.

g) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet før separat spillvannsledning mellom KP 225 og KP 209 er opparbeidet med tilstrekkelig kapasitet.

For alle ovenfornevnte rekkefølgekrav:

Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene oppfylles.

h) Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse, skal ny overvannsledning for flomvann fra Bjørveien mot Vestvannet være opparbeidet.



Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene oppfylles. Det legges til grunn at det utarbeides en utbyggingsavtale med en akseptabel forholdsmessighet.

Punkt 9.2

b) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse skal fortau langs Bjørveien, kollektivholdeplasser, plattformer og leskur i Fylkesvei 118 og Bjørnstadveien, justering av kryssløsning Bjørveien x Bjørnstadveien og avkjørsler, internvei og internt fortau, gatetun, vegetasjonsskjerm, offentlig gang-/sykkelvei og gangareal være opparbeidet som vist i kartet.

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

Mulighetsstudie for Grålum brukes som grunnlag for beregning av fremtidig utbyggingspotensial.

2.6 Kostnadsberegning

Kommunen og utbygger har lagt følgende omforente kostnadsberegning til grunn, se vedlegg C.

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

3.1 o_AVT8-10, o_GS1, o_HPP3-4, o_KV4

3.1.1 Utbyggers ansvar

Annen veggrunn - teknisk anlegg (AVT8-10), gang- og sykkelvei (o_GS1), holdeplasser (o_HPP3-4), kjøreveg (o_KV4) skal opparbeides av utbygger i tråd med gjeldende arealplaner og veinormen for øvrig.

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 ikke krav til tiltaket utover det som følger av avsnittet over.

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 tillatelser som er nødvendige for opparbeidelsen av tiltaket.

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

Utbygger skal holde kommunen orientert:

dersom kommunen vurderer at det er behov for det.

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.

3.1.5 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

Andre former for samarbeid om anskaffelsesregelverket.

Dersom regelverket om offentlige anskaffelser kommer til anvendelse, plikter utbygger å følge dette. Utbygger tar risikoen for eventuelle brudd på anskaffelsesregelverket. Dersom kommunen blir ilagt gebyr eller pålagt erstatningsansvar overfor en tredjepart, skal utbygger holde kommunen skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagenemnda for offentlige anskaffelser (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 justeringsplikt.



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

3.2 f_FO1-3, f_KV1 og 3, f_GT, f_AVT 4,6,7

3.2.1 Utbyggers ansvar

Fortau f_FO1-3, kjørevei f_KV1 og 3, gatetun f_GT, annen veggrunn - tekniske anlegg f_AVT4*,6,7 skal opparbeides av utbygger i tråd med detaljreguleringsplanen.

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.

Kontantbidrag til kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak

3.3 Gang- og sykkelvei fra Bjørveien til Heimveien

3.3.1 Beregning av kontantbidraget

Utbygger skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket. Kontantbidragets størrelse fastsettes på følgende måte:

Utbygger skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket. Kontantbidragets størrelse fastsettes på følgende måte:
Kontantbidraget utgjør kr 34.00 per m² BRA.

Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetrinn i utbyggingsprosjektet beregnes ut fra ovennevnte kronebeløp og maksimalt tillatt m² BRA i igangsettingstillatelsen.

Kontantbidraget justeres etter SSBs byggekostnadsindeks for veganlegg, basert på 4 kvartal, år 2024 frem til siste tilgjengelige indeks på oppgjørstidspunktet.

3.3.2 Oppgjør av kontantbidraget

Kontantbidraget forfaller til betaling før det gis IG. Alternativt før brukstillatelse, forutsatt påkravsgaranti før IG.

Ved forsinket betaling skal utbygger betale forsinkelsesrenter i henhold til forsinkelsesrenteloven.

3.4 Ny samlevei til ("Deleveien") - eller gjennom - Bjørnstadveien

3.4.1 Beregning av kontantbidraget

Utbygger skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket. Kontantbidragets størrelse fastsettes på følgende måte:

Utbygger skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket. Kontantbidragets størrelse fastsettes på følgende måte:
Kontantbidraget utgjør kr 148.00 per m² BRA.

Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetrinn i utbyggingsprosjektet beregnes ut fra ovennevnte kronebeløp og maksimalt tillatt m² BRA i igangsettingstillatelsen.

Kontantbidraget justeres etter SSBs byggekostnadsindeks for veganlegg, basert på 4 kvartal, år 2024 frem til siste tilgjengelige indeks på oppgjørstidspunktet.



3.4.2 Oppgjør av kontantbidraget

Kontantbidraget forfaller til betaling før det gis IG. Alternativt før brukstillatelse, forutsatt påkravsgaranti før IG.

Ved forsinket betaling skal utbygger betale forsinkelsesrenter i henhold til forsinkelsesrenteloven.

3.5 Pumpestasjon KP 225 skal være opparbeidet med tilstrekkelig kapasitet

3.5.1 Beregning av kontantbidraget

Utbygger skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket. Kontantbidragets størrelse fastsettes på følgende måte:

Utbygger skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket. Kontantbidragets størrelse fastsettes på følgende måte:
Kontantbidraget utgjør kr 4.00 per m² BRA.

Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetrinn i utbyggingsprosjektet beregnes ut fra ovennevnte kronebeløp og maksimalt tillatt m² BRA i igangsettingstillatelsen.

Kontantbidraget justeres etter SSBs byggekostnadsindeks for veganlegg, basert på 4 kvartal, år 2024 frem til siste tilgjengelige indeks på oppgjørstidspunktet.

3.5.2 Oppgjør av kontantbidraget

Kontantbidraget forfaller til betaling før det gis IG. Alternativt før brukstillatelse, forutsatt påkravsgaranti før IG.

Ved forsinket betaling skal utbygger betale forsinkelsesrenter i henhold til forsinkelsesrenteloven.

3.6 Overvannsledning for flomvei fra Bjorveien til Vestvannet

3.6.1 Beregning av kontantbidraget

Utbygger skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket. Kontantbidragets størrelse fastsettes på følgende måte:

Utbygger skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket. Kontantbidragets størrelse fastsettes på følgende måte:
Kontantbidraget fastsettes til en prosentmessig andel av tiltaket.
Kontantbidraget utgjør 23% av de faktiske kostnadene for tiltaket. Kommunen skal framlegge dokumentasjon på de endelige kostnadene.

3.6.2 Oppgjør av kontantbidraget

Kontantbidraget forfaller til betaling før det gis IG. Alternativt før brukstillatelse, forutsatt påkravsgaranti før IG. Det skal foretas et etteroppgjør etter at kommunen har framlagt dokumentasjon på de endelige kostnadene.

Ved forsinket betaling skal utbygger betale forsinkelsesrenter i henhold til forsinkelsesrenteloven.

3.7 Separering av spillvannsledning mellom KP 225 og KP 209 med tilstrekkelig kapasitet

3.7.1 Beregning av kontantbidraget

Utbygger skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket. Kontantbidragets størrelse fastsettes på følgende måte:

Utbygger skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket. Kontantbidragets størrelse fastsettes på følgende måte:
Kontantbidraget utgjør kr 121.00 per m² BRA.

Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetrinn i utbyggingsprosjektet beregnes ut fra ovennevnte kronebeløp og maksimalt tillatt m² BRA i igangsettingstillatelsen.

Kontantbidraget justeres etter SSBs byggekostnadsindeks veganlegg, basert på 4 kvartal, år 2024 frem til siste tilgjengelige indeks på oppgjørstidspunktet.



3.7.2 Oppgjør av kontantbidraget

Kontantbidraget forfaller til betaling før det gis IG. Alternativt før brukstillatelse, forutsatt påkravsgaranti før IG.

Ved forsinket betaling skal utbygger betale forsinkelsesrenter i henhold til forsinkelsesrenteloven.

3.8 Andre forpliktelser

Ikke relevant.

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

Tiltak som utbygger har innbetalt et kontantbidrag til

4.1 Tiltak i pkt. 3.3 til 3.6

4.1.1 Kommunens ansvar

Sarpsborg kommune forplikter seg til å bruke innbetalt kontantbidrag til infrastrukturtiltakene de er innbetalt til. Beløpene kan omprioriteres mellom tiltakene for å kunne bygge ut enkelttiltak før alle tiltakene er fullfinansiert.

Kommunen skal prosjektere og opparbeide tiltaket.

Tiltaket er vist og beskrevet på kartutsnitt datert 25.02.25 jf. vedlegg B.

Det er ikke avtalt forutsetninger for kommunens plikt til opparbeidelse av tiltaket.

4.1.2 Frist for ferdigstillelse

Det er fastsatt frist for ferdigstillelse:

Gang- og sykkelvei fra Bjorveien til Heimveien, samlevei og spillvannsledning fra KP 225 til KP 209 skal være ferdigstilt innen 15 år etter det er gitt brukstillatelse for første byggetrinn.

Pumpestasjonen skal være ferdigstilt innen 10 år etter det er gitt brukstillatelse for første byggetrinn.

Ved fristoversittelse skal kontantbidraget tilbakebetales forholdsmessig vurdert ut fra gjenstående arbeider.

4.2 Overvannsledning fra Bjorveien til Vestvannet

4.2.1 Kommunens ansvar

Pkt. 3.7 overvannsledning fra Bjorveien til Vestvannet, skal opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse.

Kommunen skal prosjektere og opparbeide tiltaket.

Tiltaket er vist og beskrevet på kartutsnitt datert 25.02.25 jf. vedlegg B.

Det er avtalt forutsetninger for kommunens plikt til opparbeidelse av tiltaket:

Forutsetning for kommunens opparbeidelse av tiltak er at

- utbygger samarbeider med kommunen om tilgang til deres grunn og anleggsområde.
- utbygger orienterer kommunen v/ team vann og avløp om planlagt fremdrift i god tid før det søkes om IG.

Kommunen er ikke ansvarlig for forsinkelser som er utenfor kommunens kontroll. Eksempler på dette kan være at andre rettighetshavere ikke gir nødvendige tillatelser til tiltak.

4.2.2 Frist for ferdigstillelse

Det er fastsatt frist for ferdigstillelse:

Før det gis midlertidig brukstillatelse.

Partene skal ved senere avtale lage en fremdriftsplan.

Ved fristoversittelse skal følgende gjelde:

Kontantbidraget skal tilbakebetales forholdsmessig vurdert ut fra gjenstående arbeider, dersom tiltaket ikke er gjennomført 10 år etter fristen.

5. Overtakelse av tiltak

5.1 Overtakelse etter kommunens standard

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

Kommunens standarder/planer/normer for overtakelse av kommunale anlegg.

6. Grunnerverv og ekspropriasjon

6.1 Grunnerverv

Kommunen er ansvarlig for å erverve grunn og/eller rettigheter som er nødvendig for å opparbeide tiltak.

Kommunen er ansvarlig for å erverve grunn og/eller rettigheter til grunn for tiltak som kommunen selv skal opparbeide.

Utbygger er ansvarlig for å erverve grunn og/eller rettigheter for tiltak som utbygger selv skal opparbeide.

Det er avtalt følgende om betaling av grunnervervskostnadene:

Kommunen betaler for ervervskostnader for tiltak kommunen er ansvarlig for å opparbeide.

Utbygger betaler ervervskostnader for tiltak utbygger er ansvarlig for å opparbeide.

Det er avtalt følgende framdrift og frister for grunnerverv:

Ingenting er avtalt.

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

kommunen og utbygger i fellesskap med fordelingsnøkkel som er lik det enkelte tiltaks fordelingsnøkkel.

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:

Kommunen er praktisk og økonomisk ansvarlig for eventuell tinglysning av utbyggingsavtalen.

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 60 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 60 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 inntreffer 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:

Økt utbyggingsvolum i etterfølgende omregulering kan medføre et endret kontantbidrag.

11. Transport av avtalen

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

12. Tvisteløsning og verneting

Tvister 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

1. Presisering, forfall av utbyggers oppgjør av kontantbidrag:

For de rekkefølgekrav der utbygger forplikter seg til å betale kontantbidrag til kommunen før det gis igangsettingstillatelse (IG), tillates det at utbygger i stedet for kontantbidrag til IG, stiller påkravsgaranti for beløpet før det gis IG. Utbyggers kontantinnbetaling må likevel skje til kommunen før det gis brukstillatelse for det aktuelle byggetrinn.

2. Utbygger plikter uten ugrunnet opphold å sende Sarpsborg kommune v/planavdelingen kopi av søknad om igangsettingstillatelse og oppsett av antall m2 BRA som omfattes av søknaden.

3. Partene anser avtalen for å være forholdsmessig.

4. Utbygger har kvittert ut og oppfylt rekkefølgekravene som kontantbidragene gjelder, når kontantbidraget er betalt.

17. Vedlegg

Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Dato	Ikke relevant
Arealplan med bestemmelser	A			☐
Tekniske kart / VA-ledninger	B			☒
Kostnadsberegning	C			☐
Sikkerhetsstillelse	D			☒
Overtakelse	E			☒
Utkast til justeringsoppstilling	F			☒
Utkast til avtale om overføring av justeringsplikt	G			☒
Sikkerhetsstillelse ved bruk av justeringsrett og/eller -plikt	H			☒
Annet	I			☐

18. Underskrifter

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



Dato

Sted

Underskrift kommune

Sarpsborg kommune

Dato

23. MAI 2025

Sted

Sarpsborg

Underskrift utbygger

Kalnes Eiendom AS

Vedlegg om justeringsplikt

1. Kommunens overtakelse av justeringsforpliktelsene

Kommunen skal overta justeringsforpliktelsene for merverdiavgift på kostnadene til tiltaket og som utbygger vil ha fradragsrett for i medhold av merverdiavgiftsloven eller rett til kompensasjon av i medhold av merverdiavgiftskompensasjonsloven.

Ved utbyggers overdragelse av tiltaket til kommunen skal partene signere en avtale om overføring av justeringsplikt med tilhørende justeringsoppstilling. Utbygger skal utarbeide et utkast til en avtale om overføring av justeringsplikt, samt til justeringsoppstilling, i tråd med de til enhver tid gjeldende regler. Et utkast til avtale om overføring av justeringsplikt og justeringsoppstilling som tilfredsstiller merverdiavgiftslovens og merverdiavgiftskompensasjonslovens krav per datoen for signering av denne avtalen, er inntatt som vedlegg F og G.

Utkastet til avtalen om overføring av justeringsplikt, samt utkast til justeringsoppstilling, skal oversendes kommunen for kommentar senest 14 dager etter utløpet av den avgiftstermin overføringen av tiltaket har funnet sted i. Kommunen skal framsette sine kommentarer senest 7 dager deretter.

Avtalen om overføring av justeringsplikt skal signeres senest innen fristen for utbyggers innlevering av avgiftsmelding for den avgiftstermin overdragelsen av tiltaket til kommunen finner sted i.

Utbygger skal fremskaffe revisorattest for at tiltaket er korrekt priset.

Revisorattesten skal foreligge innen utgangen av oppgavefristen for den avgiftstermin eiendomsretten til tiltaket overføres til kommunen. Kommunen har rett til å nekte å overta justeringsforpliktelsene hvis revisorattest ikke foreligger innen nevnte tidspunkt.

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 har ikke krav på betaling i tillegg til administrasjonsgebyret.

4. Utbyggers betaling av administrasjonsgebyr og eventuelle krav utover administrasjonsgebyr

Administrasjonsgebyret, samt kommunens eventuelle krav utover administrasjonsgebyr, skal innbetales til kommunen senest ti dager før utløpet av oppgavefristen for den avgiftstermin hvor kommunen overtar eiendomsretten til tiltaket.

5. Partenes ansvar og risiko for merverdiavgift

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

Utbygger har også risikoen for en eventuell avgiftsbelastning som måtte oppstå på kommunens hånd etter at kommunen har overtatt justeringsforpliktelsene tilknyttet tiltaket. Dette gjelder uavhengig av om avgiftsbelastningen skyldes endret faktisk bruk på kommunens hånd, kommunens rettslige disposisjoner over tiltaket eller regelendringer.

I den utstrekning kommunen 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 administrasjonsgebyr. 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.

