

Innhold	Side
.....	vi
Bakgrunn og formål	vi
Veiledning til blanketten	vi
UTBYGGINGSAVTALE FOR	1
1 Partene	1
2 Avtalens bakgrunn, formål og stedlig virkeområde	1
2.1 Arealplan og formål	1
2.2 Stedlig virkeområde	1
2.3 Krav og bestemmelser angitt i arealplan	2
2.3.1 Rekkefølgekrav	2
2.3.2 Andre krav og bestemmelser i arealplan	2
2.4 Andre forhold som er regulert i avtalen	2
2.5 Andre avtaler og dokumenter	2
2.6 Kostnadsberegning	2
2.7 Kommunens planlagte tiltak for området	2
3 Utbyggers forpliktelser	2
Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen skal bli eier av	3
3.1 Tiltak 1	3
3.1.1 Utbyggers ansvar	3
3.1.2 Framdriftsplan	3
3.1.3 Frist for ferdigstillelse	4
3.1.4 Gjennomføring av tiltaket	4
3.1.5 Sikkerhetsstillelse	4
3.1.6 Overskjøting av areal	5
3.1.7 Ansvar for overholdelse av reglene om offentlige anskaffelser	5
3.1.8 Merverdiavgift på kostnader til tiltaket	7
Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen ikke skal bli eier av	7
3.2 Tiltak 2	7
3.2.1 Utbyggers ansvar	7
3.2.2 Krav til tiltaket	8
Kontantbidrag til kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak	8
3.3 Tiltak 3	8
3.3.1 Beregning av kontantbidraget	8
3.3.2 Oppgjør av kontantbidraget	8
3.4 Andre forpliktelser	8
3.4.1 Krav hjemlet i plan- og bygningsloven § 17-3 første ledd bokstav c)	9
3.4.2 Gjennomføring av fortrinnsrett og samarbeid om prosjektering	9
3.4.3 Drift og vedlikehold av fellesarealer med videre	9

Byggblankett 8447:2025

3.4.4	(beskrivelse av andre forpliktelser)	9
4	Kommunens plikt til opparbeidelse og/eller å yte kontantbidrag	10
	Tiltak som utbygger har innbetalt et kontantbidrag til	10
4.1	Tiltak 4	10
4.1.1	Kommunens ansvar	10
4.1.2	Frist for ferdigstillelse	10
	Tiltak som utbygger ikke har innbetalt et kontantbidrag til	11
	Kontantbidrag til utbyggers prosjektering og opparbeidelse av tiltak	11
4.2	Tiltak 5	11
4.2.1	Beregning av kontantbidraget	11
4.2.2	Oppgjør av kontantbidraget	11
5	Overtakelse av tiltak	11
5.1	Overtakelse etter kommunens standard	11
5.2	Overtakelse etter egen avtale	12
5.3	Overtakelse etter denne avtalen for.....	12
5.3.1	Forberedelse til overtakelsesforretning	12
5.3.2	Overtakelsesforretningen	13
5.3.3	Virkninger av overtakelse	13
5.3.4	Drift og vedlikehold	14
5.3.5	Ettårsbefaring	14
6	Grunnerverv og ekspropriasjon	14
6.1	Grunnerverv	14
6.2	Ekspropriasjon	14
7	Refusjon etter plan- og bygningsloven	15
8	Tinglysning	15
9	Kommunens offentlige myndighet	15
10	Reforhandling ved endrede forutsetninger	15
11	Transport av avtalen	16
12	Twisteløsning og verneting	16
13	Avtalens varighet	16
14	Vedtak av kompetent myndighet	16
15	Mislighold	16
16	Særlige bestemmelser	16
17	Vedlegg	17
18	Underskrifter	17
	Vedlegg om justeringsplikt	17
1	<i>Kommunens overtakelse av justeringsforpliktelsene</i>	17
2	<i>Administrasjonsgebyr</i>	18
3	<i>Kommunens krav i tillegg til administrasjonsgebyr</i>	18

Byggblankett 8447:2025

4	Utbyggers betaling av administrasjonsgebyr og eventuelle krav utover administrasjonsgebyr	18
5	Partenes ansvar og risiko for merverdiavgift	18
6	Sikkerhetsstillelse	19
Vedlegg om justeringsrett		19
1	Kommunens overtakelse av justeringsrettighetene	19
2	Administrasjonsgebyr	20
3	Kommunens krav i tillegg til administrasjonsgebyr	20
4	Utbetaling av justeringsbeløp til utbygger og oppgjør av administrasjonsgebyr og eventuelle krav utover administrasjonsgebyr	20
5	Partenes ansvar og risiko for merverdiavgift	20
6	Sikkerhetsstillelse	21
Vedlegg om Valdresmodellen		21
1	Formål og bakgrunn med Valdresmodellen	21
2	Organisering og oppgavefordeling	21
2.1	Generelt	21
2.2	Særlig om utbyggers ansvar for overholdelse av reglene om offentlige anskaffelser	22
2.3	Særlig om overholdelse av byggherreforskriften	22
2.4	Fakturabehandling med videre	23
2.5	Revisorattest	23
3	Kommunens krav på anleggsbidrag fra utbygger	23
3.1	Anleggsbidragets størrelse	23
3.2	Utbyggers gjennomgang og godkjenning av fakturaer og krav – utbyggers betaling av anleggsbidrag	23
4	Administrasjonsgebyr	23
5	Kommunens krav i tillegg til administrasjonsgebyr	24
6	Betaling av merverdiavgift på anleggsbidrag og oppgjør av kommunens krav på administrasjonsgebyr og krav utover administrasjonsgebyr	24
7	Kommunens adkomst til grunnareal i byggefasen	24
8	Betydningen av kommunens overtakelse av tiltaket fra entreprenør	24
9	Drifts- og vedlikeholdsansvar for tiltaket	24
10	Bindende forhåndsuttalelse som vilkår for anvendelse av Valdresmodellen - risikoen for den avgiftsmessige behandlingen	24
11	Utbyggers sikkerhetsstillelse	25
11.1	Sikkerhetsstillelse for ferdigstillelse av tiltaket og for andre krav fra entreprenører	25
11.2	Sikkerhetsstillelse for merverdiavgift	25
11.3	Sikkerhetsstillelse for ukjente og andre krav	26
12	Twister med entreprenør og eventuelle tredjeparter	26

BYGGBLANKETT 8447

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 for et område før kommuneplanens arealdel eller reguleringsplanen for utbyggingen er vedtatt, jf. plan- og bygningsloven § 17-1 tredje 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 og 17-4.

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.

Veiledning til blanketten

Blanketten regulerer gjennomføring og finansiering av ulike tiltak. Dersom kommunen ønsker å inngå avtale med flere utbyggere, må det inngås egne avtaler med hver utbygger.

I noen avtaler vil det bare være aktuelt med én type tiltak, mens i andre avtaler kan det være aktuelt å regulere flere tiltak, for eksempel opparbeidelse av en rundkjøring, et vann- og avløpsanlegg eller et kontantbidrag til en parkopparbeidelse. Det er tatt høyde for dette gjennom en Legg til tiltak-funksjon. Det er også mulighet for å avtale ulik regulering av de forskjellige tiltakene. Både utbygger og kommunen kan stå ansvarlig for gjennomføringen og finansieringen av et tiltak. Blanketten gir også mulighet for å regulere forhold som merverdiavgift, grunnerverv og fortrinnsrett til en andel av boliger som oppføres.

Tekst som står i kursiv i blanketten er kun ment som hjelpetekst, og vil ikke bli med på utskriften. Under de enkelte punktene i blanketten vil partene måtte ta ulike valg, som enten kan kombineres, eller som utelukker hverandre. I tillegg er det flere steder åpnet opp for at partene kan legge til egen tekst. Den endelige teksten i blanketten tilpasses derfor ut fra valgene partene tar. I punktet *Særlig bestemmelser* gis en generell og vid anledning til å regulere spørsmål avtaleblanketten ikke behandler, eventuelt å avvike fra avtaleblanketten på ulike punkter.

Utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger om utbygging til gjennomføring av en arealplan

UTBYGGINGSAVTALE FOR

1 Partene

Partene i kontrakten er:

Kommune:		
Foretaksnavn	Organisasjonsnummer	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefonnummer	E-postadresse	

og

Utbygger:		
Foretaksnavn	Organisasjonsnummer	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefonnummer	E-postadresse	

2 Avtalens bakgrunn, formål og stedlig virkeområde

2.1 Arealplan og formål

Beskriv hva som er formålet med avtalen, hvilken arealplan (vedlegg A) eller hvilket prosjekt som skal realiseres, og i korte trekk hva det er inngått en avtale om. Dette kan eksempelvis være ulike tiltak som vann og avløp, opparbeidelse av veier og parker eller utbyggingsetapper, samarbeid om merverdiavgift og andre særskilte forhold som er ønskelig å framheve.

2.2 Stedlig virkeområde

Beskriv avtalens geografiske avgrensing, og/eller vis til en tilsvarende visualisering i en kartskisse.

2.3 Krav og bestemmelser angitt i arealplan

2.3.1 Rekkefølgekrav

List opp de rekkefølgekrav som avtalen omhandler. Nærmere avklaring knyttet til ansvar og gjennomføring avklares senere i avtalen.

2.3.2 Andre krav og bestemmelser i arealplan

Henvis til andre relevante bestemmelser/krav som er regulert i arealplanen, eksempelvis planbestemmelser som omhandler etablering av infrastrukturtiltak som ikke er inntatt som rekkefølgekrav. Nærmere avklaring knyttet til ansvar og gjennomføring avklares senere i avtalen.

2.4 Andre forhold som er regulert i avtalen

Beskriv kort for eksempel krav til sosial boligutbygging, fortrinnsrett for kommunene med videre. Nærmere avklaring knyttet til ansvar og gjennomføring avklares senere i avtalen.

2.5 Andre avtaler og dokumenter

Beskriv kort tidligere inngåtte avtaler mellom partene som er relevante for denne avtalen. Dette kan for eksempel være avtaler for tidligere utbyggingstrinn eller avtaler om grunnerverv og/eller kjøp av areal, både mellom partene og tredjeparter, som er av betydning for gjennomføring av denne avtalen. Dette kan være områdemodeller/bidragsmodeller i kommunen, bymiljøavtaler, byvekstavtaler, krav til detaljregulering, miljøoppfølging osv. Det bør presiseres hvilken betydning disse avtalene har for denne avtalen.

2.6 Kostnadsberegning

- ☐ Alternativ 1: Kommunen og utbygger har lagt følgende omforente kostnadsberegning til grunn, se vedlegg C.
- ☐ Alternativ 2: 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:

Angi tiltak/prosjekter kommunen har i sine langtidsplaner, eller andre planer som kan være av betydning for gjennomføringen av det prosjektet avtalen gjelder, men som kommunen ikke forplikter seg til å gjennomføre gjennom utbyggingsavtalen.

3 Utbyggers forpliktelser

For å bygge opp dette kapitlet i avtalen korrekt skal det tas stilling til hva slags type tiltak avtalen regulerer, og hvor mange forskjellige tiltak avtalen skal regulere under hver tiltakstype. I forbindelse med tiltak som kommunen skal overta, må det også tas stilling til om det er aktuelt å samarbeide for å oppnå fradragsrett

og kompensasjon for merverdiavgift på kostnader til kommunal infrastruktur. Hvilke forpliktelser påtar utbygger seg i utbyggingsfasen?

- ☐ Alternativ 1: Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen skal bli eier av.
- ☐ Alternativ 2: Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen ikke skal bli eier av.
- ☐ Alternativ 3: Kontantbidrag til kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak.

Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen skal bli eier av

LEGG TIL TILTAK

3.1 Tiltak 1

3.1.1 Utbyggers ansvar

Beskriv tiltaket.

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.

- ☐ Alternativ 1: Kommunen har på tidspunktet for avtaleinngåelse ikke krav til tiltaket utover det som følger av avsnittet over.
- ☐ Alternativ 2: Kommunen har på tidspunktet for avtaleinngåelse krav til tiltaket utover det som følger av avsnittet over:

Beskriv krav til tiltaket som eksempelvis framgår av kommunale normer som ikke er vedtatt som forskrift, kvalitetsprogrammer, politiske vedtak o.l.

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

- ☐ Alternativ 1: Partene har ikke utarbeidet en framdriftsplan.
- ☐ Alternativ 2: Partene er enige om en tentativ framdriftsplan for gjennomføring av tiltaket:

Vis til vedlegg eller beskriv punktvis den tentative framdriftsplanen for gjennomføring av tiltaket. Eksempler på milepæler i planen kan være planlagt oppstart av arbeider og involverte aktører, nødvendige tillatelser gitt av offentlige myndigheter og avtaler med eiere/rettighetshavere i området.

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

- ☐ Alternativ 1: Det er ikke avtalt frist for ferdigstillelse utover det som følger av rekkefølgekravene.
- ☐ Alternativ 2: Det er avtalt følgende frist for ferdigstillelse:

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

- ☐ Alternativ 1: prosjekterte tegninger / tekniske beskrivelser av tiltaket skal forelegges og godkjennes av kommunen ved før tiltaket kommer til utførelse.
- ☐ Alternativ 2: prosjekterte tegninger / tekniske beskrivelser av tiltaket skal forelegges kommunen ved til uttalelse før tiltaket kommer til utførelse.
- ☐ Alternativ 3: prosjekterte tegninger / tekniske beskrivelser av tiltaket ikke skal forelegges kommunen til uttalelse/godkjenning.

Utbygger skal

- ☐ Alternativ 1: innkalle kommunen ved til samtlige byggherremøter som gjelder tiltaket. Kommunen har rett, men ingen plikt til å delta.
- ☐ Alternativ 2: sende kommunen ved kopi av referater fra byggherremøtene.
- ☐ Alternativ 3: holde kommunen orientert.

Dette punktet skal ikke fylles ut hvis partene skal samarbeide om å oppnå fradragsrett og merverdiavgiftskompensasjon for kostnader knyttet til tiltaket i tråd med Valdresmodellen.

Angi nærmere hvordan kommunen skal holdes orientert.

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 påberøpe 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

Dette punktet skal ikke fylles ut hvis partene skal samarbeide om å oppnå fradragsrett og merverdiavgiftskompensasjon for kostnader knyttet til tiltaket i tråd med Valdresmodellen.

Byggblankett 8447:2025

- ☐ Alternativ 1: Utbygger stiller ikke sikkerhet for ferdigstillelse av tiltaket.
- ☐ Alternativ 2: Utbygger stiller sikkerhet tilsvarende kr for ferdigstillelse av tiltaket i henhold til fristene i avtalen.

☐ Alternativ 2a: Det er avtalt selvskyldnergaranti basert på garantitekst inntatt i vedlegg D.

☐ Alternativ 2b: Det er avtalt påkravsgaranti basert på garantitekst inntatt i vedlegg D.

Sikkerhetsstillelse skal være stilt før Ved en eventuell delovertagelse av anlegg skal sikkerhetsstillelsen reduseres forholdsmessig.

Sikkerhet skal stilles

☐ Alternativ 1: fra bank eller finansinstitusjon som har tillatelse til å tilby slike tjenester i Norge.

☐ Alternativ 2: som morselskapsgaranti.

Sikkerhetsstillelse frigis når kommunen har godkjent og overtatt tiltaket og eventuelle påtegninger ved overtagelsesforretningen er utbedret. Ved uenighet om utbedring av påberopte feil og mangler skal garantiens pålydende reduseres, men likevel slik at det er tilfredsstillende sikkerhet for utbedring av de omtvistede forhold.

Kommunen kan kreve opprettholdt 3 % av sikkerhetsstillelsen som sikkerhet for skjulte feil og mangler i tre år etter kommunens overtakelse.

Utbygger kan kreve at sikkerheten for tiltaket nedskrives fortløpende etter hvert som utbygger foretar innbetalinger av kontraktssummen.

3.1.6 Overskjøting av areal

☐ Alternativ 1: Utbygger skal ikke overskjøte areal.

☐ Alternativ 2: Utbygger skal overskjøte areal.

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

☐ Alternativ 1 : innen overtakelse.

☐ Alternativ 2: på avtalt tidspunkt:

Beskriv på hvilket tidspunkt overskjøting skal skje.

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

☐ Alternativ 1: Utbygger skal sørge for og bekoste nødvendig fradeling, oppmåling og eventuell sammenføring av arealet.

☐ Alternativ 2: Kommunen 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

Dette punktet skal ikke fylles ut hvis partene skal samarbeide om å oppnå fradragsrett og merverdiavgiftskompensasjon for kostnader knyttet til tiltaket i tråd med Valdresmodellen.

Byggblankett 8447:2025

- ☐ Alternativ 1: Partene legger til grunn at anskaffelsesregelverket ikke kommer til anvendelse for opparbeidelsen av tiltaket.
- ☐ Alternativ 1a: Risikoen for et eventuelt brudd på anskaffelsesregelverket ligger hos kommunen. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller KOFA skal utbygger bistå kommunen.
- ☐ Alternativ 1b: 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.
- ☐ Alternativ 1c: Partene deler risikoen for et eventuelt brudd på anskaffelsesregelverket etter nærmere avtale:

Beskriv fordelingen av risiko.

- ☐ Alternativ 2: Partene legger til grunn at anskaffelsesregelverket kommer til anvendelse for opparbeidelsen av tiltaket. Partene er enige om at utbygger skal anvende regelverket på samme måte som kommunen ville ha vært forpliktet til. 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 KOFA skal utbygger bistå kommunen.
- ☐ Alternativ 3: Andre former for samarbeid om anskaffelsesregelverket:

Beskriv andre former for samarbeid om anskaffelsesregelverket.

3.1.8 Merverdiavgift på kostnader til tiltaket

- ☐ Alternativ 1: Partene samarbeider ikke om å oppnå fradragsrett og merverdiavgiftskompensasjon for kostnader knyttet til tiltaket.
- ☐ Alternativ 2: Partene samarbeider om å oppnå fradragsrett og merverdiavgiftskompensasjon for kostnader knyttet til tiltaket.

Oppfølgingsspørsmål ved valg av alternativ 2:

Hvilken modell skal partene benytte i samarbeidet om merverdiavgift?

- ☐ **Alternativ 1: Justeringsrett og/eller -plikt**
(Reglene om justeringsrett og justeringsplikt følger av merverdiavgiftsloven kapittel 9, jf. § 6 i forskrift om mva-kompensasjon til kommuner mv.)
 - ☐ **Alternativ 1a: Overføring av justeringsplikt.**
(Justeringsplikt oppstår når en utbygger har fradragsført inngående avgift ved anskaffelsen av et tiltak. Overføring av tiltaket til kommunen vil medføre at utbygger, for å beholde fradragsretten for merverdiavgift, må overføre denne forpliktelsen til kommunen.) **Se vedlegg om justeringsplikt.**
 - ☐ **Alternativ 1b: Overføring av justeringsrett.**
(Justeringsrett oppstår når et tiltak overføres til en kommune, og hvor utbygger ikke har krevd fradrag for inngående merverdiavgift på anskaffelsen. Retten til å kreve fradrag for inngående merverdiavgift, i form av justeringsrett, kan overføres til kommunen sammen med tiltaket.) **Se vedlegg om justeringsrett.**
- ☐ **Alternativ 2: Valdresmodellen.**
(En modell for samarbeid om merverdiavgift hvor kommunen skal være kontraktspart i avtaler med entreprenører med videre. Det er likevel utbygger som skal treffe alle beslutninger om oppføring av tiltaket, med unntak av beslutninger partene blir enige om at skal treffes av kommunen eller av en styringsgruppe i medhold av bestemmelsene nedenfor. Kommunen vil som kontraktspart motta fakturaer fra entreprenøren for arbeidet med oppføring av tiltaket. Kommunen vil ha fradragsrett/rett til kompensasjon, for merverdiavgiften i fakturaen fra entreprenør etter hvert som arbeidene utføres. Utbygger skal dekke alle kostnadene som påløper, herunder til prosjektering, regulering, oppføring med videre, samt eventuelle krav fra tredjeparter. Dette omtales som utbyggers anleggsbidrag til kommunen. Dersom kommunen skal utføre byggherrerollen på ordinær måte, og hvor partene har avtalt at utbygger skal betale bidrag til kommunen (kontantbidrag), skal partene krysse av for alternativ 3 over om Kontantbidrag (økonomisk ytelse) til kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak.) **Se vedlegg om Valdresmodellen.**

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

LEGG TIL TILTAK

3.2 Tiltak 2

3.2.1 Utbyggers ansvar

Beskriv tiltaket.

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.

- ☐ Utbygger skal tinglyse allmenn bruksrett med kommunen som rettighetshaver.

3.2.2 Krav til tiltaket

Tiltaket skal opparbeides i henhold til arealplanen. I tillegg er følgende særskilt avtalt:

Beskriv hva som er avtalt angående opparbeidelse av tiltaket, utover det som framgår av arealplanen.

Kontantbidrag til kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak

LEGG TIL TILTAK

3.3 Tiltak 3

3.3.1 Beregning av kontantbidraget

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

- ☐ Alternativ 1: Kontantbidraget utgjør kr 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, basert på kvartal, år frem til siste tilgjengelige indeks på oppgjørstidspunktet.
- ☐ Alternativ 2: Kontantbidraget fastsettes til en samlet sum som utgjør kr
- Kontantbidraget justeres etter SSBs byggekostnadsindeks, basert på kvartal, år frem til siste tilgjengelige indeks på oppgjørstidspunktet.
- ☐ Alternativ 3: Kontantbidraget fastsettes til en prosentmessig andel av tiltaket.
- Kontantbidraget utgjør % av de faktiske kostnadene for tiltaket. Kommunen skal framlegge dokumentasjon på de endelige kostnadene.

3.3.2 Oppgjør av kontantbidraget

- ☐ Alternativ 1: Kontantbidraget forfaller til betaling når det er gitt igangsettingstillatelse for det enkelte byggetrinn i utbyggingsprosjektet.
- ☐ Alternativ 2: Kontantbidraget forfaller til betaling
- ☐ Alternativ 3: Kontantbidraget forfaller til betaling Det skal foretas et etteroppgjør etter at kommunen har framlagt dokumentasjon på de endelige kostnadene.
- ☐ Alternativ 4: Kontantbidraget forfaller til betaling virkedager etter at kommunen har framlagt dokumentasjon på de endelige kostnadene.

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

3.4 Andre forpliktelser

Det er avtalt forpliktelser knyttet til følgende forhold:

- ☐ Alternativ 1: Antall boliger, største og minste boligstørrelse og/eller krav til bygningers utforming
- ☐ Alternativ 2: Fortrinnsrett til bolig
- ☐ Alternativ 3: Drift og vedlikehold
- ☐ Alternativ 4: Andre forpliktelser

3.4.1 Krav hjemlet i plan- og bygningsloven § 17-3 første ledd bokstav c)

Beskriv antall boliger som skal bygges, største og minste boligstørrelse og/eller krav til utforming av bygninger.

3.4.2 Gjennomføring av fortrinnsrett og samarbeid om prosjektering

Utbygger gir kommunen fortrinnsrett til kjøp av bolig(er/ene) til markedspris. Fortrinnsretten skal gjøres gjeldende løpende for hvert salgstrinn.

- ☐ Alternativ 1: Kommunen skal ikke medvirke i prosjekteringen. Eventuell bruk av fortrinnsretten skal avklares før boligene legges ut for salg, og senest fire uker etter at kommunen har mottatt skriftlig varsel om at boligene i det enkelte felt/byggetrinn er klargjort for salg.

Kommunen står fritt til å velge type leilighet, størrelse og plassering, men skal fordele eventuelle kjøp av boliger på de ulike felt/byggetrinn.

Kommunens fortrinnsrett kan benyttes på vegne av startlåsmottakere innenfor samme frist som nevnt ovenfor.

- ☐ Alternativ 2: Kommunen skal medvirke i prosjektering av samlokaliserte boliger. Utbygger skal varsle kommunen før prosjektering av boligene starter opp.

Kommunen får inntil tre måneder fra mottatt varsel til å ta stilling til bruk av fortrinnsretten. I løpet av denne perioden skal partene samarbeide om boligenes utforming og forhandle fram en avtale knyttet til etableringen av boligene og eventuelle tilknyttede fellesarealer/baser.

- ☐ Ved prosjektering skal Husbankens retningslinjer hensyntas for å sikre investeringstilskudd.

- ☐ Fortrinnsrett for andre enn kommunen

Beskriv innholdet i fortrinnsretten.

3.4.3 Drift og vedlikehold av fellesarealer med videre

Beskriv kort hva som er avtalt, for eksempel skjøtselsplan eller vedtekter, og hvem som har påtatt seg forpliktelsen.

3.4.4(beskrivelse av andre forpliktelser)

Beskriv hvilke andre forpliktelser som er avtalt.

4 Kommunens plikt til opparbeidelse og/eller å yte kontantbidrag

Her skal det tas stilling til hvilke tiltak og hvor mange tiltak avtalen regulerer.

- ☐ Alternativ 1: Kommunen skal prosjektere, opparbeide eller yte kontantbidrag til tiltak.
 - ☐ Alternativ 1a: Tiltak som utbygger har innbetalt et kontantbidrag til.
 - ☐ Alternativ 1b: Tiltak som utbygger ikke har innbetalt et kontantbidrag til.
 - ☐ Alternativ 1c: Kontantbidrag til utbyggers prosjektering og opparbeidelse av tiltak.
- ☐ Alternativ 2: Kommunen skal ikke prosjektere, opparbeide eller yte kontantbidrag til tiltak.

Tiltak som utbygger har innbetalt et kontantbidrag til

LEGG TIL TILTAK

4.1 Tiltak 4

4.1.1 Kommunens ansvar

Beskriv tiltaket.

Kommunen skal prosjektere og opparbeide tiltaket.

- ☐ Alternativ 1: Tiltaket er vist og beskrevet på kartutsnitt datert, jf. vedlegg B.
- ☐ Alternativ 2: Det er ikke avtalt forutsetninger for kommunens plikt til opparbeidelse av tiltaket.
- ☐ Alternativ 3: Det er avtalt forutsetninger for kommunens plikt til opparbeidelse av tiltaket:

Beskriv nærmere forutsetningene for kommunens plikt til opparbeidelse av tiltaket. For eksempel tilgang til grunnen, bruksrettigheter, finansiering og behov for regulering av tiltaket.

4.1.2 Frist for ferdigstillelse

- ☐ Alternativ 1: Det er ikke fastsatt frist for ferdigstillelse.

Dersom tiltaket ikke er ferdigstilt innen år fra inngåelse av denne avtale, skal kontantbidraget tilbakebetales forholdsmessig vurdert ut fra gjenstående arbeider.

- ☐ Alternativ 2: Det er fastsatt frist for ferdigstillelse:

Konkretiser fristen for ferdigstillelse.

- ☐ Alternativ 2a: Ved fristoversittelse skal kontantbidraget tilbakebetales forholdsmessig vurdert ut fra gjenstående arbeider.
- ☐ Alternativ 2b: Ved fristoversittelse skal følgende gjelde:

Beskriv konsekvensene av fristoversittelse.

Tiltak som utbygger ikke har innbetalt et kontantbidrag til

LEGG TIL TILTAK

Kontantbidrag til utbyggers prosjektering og opparbeidelse av tiltak

LEGG TIL TILTAK

4.2 Tiltak 5

4.2.1 Beregning av kontantbidraget

Kommunen skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket.

- ☐ Alternativ 1: Kontantbidraget fastsettes til en samlet sum som utgjør kr
Kontantbidraget justeres etter SSBs byggekostnadsindeks, basert på kvartal, år frem til siste tilgjengelige indeks på oppgjørstidspunktet.
- ☐ Alternativ 2: Kontantbidraget fastsettes til en prosentmessig andel av tiltaket.
Kontantbidraget utgjør % av de faktiske kostnadene for tiltaket. Utbygger skal framlegge dokumentasjon på de endelige kostnadene.

4.2.2 Oppgjør av kontantbidraget

- ☐ Alternativ 1: Kontantbidraget forfaller til betaling
- ☐ Alternativ 2: Kontantbidraget forfaller til betaling Det skal foretas et etteroppgjør etter at utbygger har framlagt dokumentasjon på de endelige kostnadene.
- ☐ Alternativ 3: Kontantbidraget forfaller til betaling virkedager etter at utbygger har framlagt dokumentasjon på de endelige kostnadene.

5 Overtakelse av tiltak

- ☐ Alternativ 1: Tiltakene overtas i tråd med
- ☐ Alternativ 1a: kommunens standard.
 - ☐ Alternativ 1b: egen avtale.
 - ☐ Alternativ 1c: denne avtalen.
- ☐ Alternativ 2: Kommunen skal ikke overta noen tiltak.

5.1 Overtakelse etter kommunens standard

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

Angi hvilke tiltak dette gjelder

5.2 Overtakelse etter egen avtale

Tiltaket/tiltakene overtas av kommunen etter egen avtale, jf. vedlegg E:

Angi hvilke tiltak dette gjelder

5.3 Overtakelse etter denne avtalen for

5.3.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

5.3.1.1 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.

5.3.1.2 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.

5.3.1.3 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.

5.3.1.4 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-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg som grunnlag for rutiner for drift og vedlikehold; og
- e) annet:

Beskriv

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

5.3.2 Overtakelsesforretningen

5.3.2.1 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.

5.3.2.2 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.

5.3.2.3 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.

5.3.3 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.

5.3.4 Drift og vedlikehold

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

5.3.5 Ettårsbefaring

Partene har avtalt følgende:

Beskriv hva som er avtalt.

6 Grunnerverv og ekspropriasjon

- ☐ Alternativ 1: Det skal ikke foretas erverv av grunn og/eller rettigheter i forbindelse med opparbeidelse av tiltak.
- ☐ Alternativ 2: Det skal foretas erverv av grunn og/eller rettigheter i forbindelse med opparbeidelse av tiltak.

6.1 Grunnerverv

- ☐ Alternativ 1: Utbygger er ansvarlig for å erverve grunn og/eller rettigheter som er nødvendig for å opparbeide tiltak:

Beskriv hvilke tiltak/arealer utbygger er ansvarlig for, vis eventuelt til et vedlegg.

- ☐ Alternativ 2: Kommunen er ansvarlig for å erverve grunn og/eller rettigheter som er nødvendig for å opparbeide tiltak:

Beskriv hvilke tiltak/arealer kommunen er ansvarlig for, vis eventuelt til et vedlegg.

Det er avtalt følgende om betaling av grunnervervskostnadene:

Beskriv hvem som skal betale for erverv og prosesskostnader forbundet med erverv, herunder eventuelt fordeling av kostnader.

Det er avtalt følgende framdrift og frister for grunnerverv:

Beskriv hva som er avtalt angående framdrift og frister for grunnerverv.

6.2 Ekspropriasjon

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

- ☐ Alternativ 1: Partene skal inngå en egen avtale om kostnader ved en eventuell ekspropriasjon.
- ☐ Alternativ 2: Partene har avtalt at kostnader ved en eventuell ekspropriasjon bæres av
- ☐ Alternativ 1: kommunen.
- ☐ Alternativ 2: utbygger.
- ☐ Alternativ 3: kommunen og utbygger i fellesskap med 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:

Gi en nærmere beskrivelse av hva som er avtalt angående arbeider og kostnader i forbindelse med tinglysning av avtalen.

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 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:

Angi om særlige, konkrete omstendigheter skal gi rett til reforhandling og/eller endring av avtalen. Dette kan for eksempel være at økt utbyggingsvolum i etterfølgende omregulering skal medføre et høyere kontantbidrag enn det som følger av avtalen.

11 Transport av avtalen

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

12 Tvisteløsning og vernetting

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 vernetting 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

Her gis en generell og vid anledning til å regulere spørsmål avtaleblanketten ikke behandler, eventuelt å avvike fra avtaleblanketten på ulike punkter.

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

☐ Alternativ 1: Elektronisk signering

Dette kontraktsdokumentet med bilag er signert elektronisk.

☐ Alternativ 2: Signering på papir

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

Sted og dato

Sted og dato

Underskrift kommune

Underskrift utbygger

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 tilfredsstill

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 dager etter utløpet av den avgiftsterminen overføringen av tiltaket har funnet sted i. Kommunen skal framsette sine kommentarer senest dager deretter.

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

☐ Alternativ 1: Utbygger skal ikke fremskaffe revisorattest for at tiltaket er korrekt priset.

☐ Alternativ 2: 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

☐ Alternativ 1: fastsettes på grunnlag av kommunens tidsforbruk med tillegg av eventuell merverdiavgift.

☐ Alternativ 2: fastsettes til kr, med tillegg av eventuell merverdiavgift.

☐ Alternativ 3: inngår som en del av kommunens krav i medhold av punktet under.

3 Kommunens krav i tillegg til administrasjonsgebyr

☐ Alternativ 1: Kommunen har ikke krav på betaling i tillegg til administrasjonsgebyret.

☐ Alternativ 2: Kommunen skal motta % av merverdiavgiften på kostnadene til tiltaket.

☐ Alternativ 3: Kommunen skal motta % av avgiftsbelagte kostnader til tiltaket, eksklusive merverdiavgiften.

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 avgiftsbeparelsen 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

☐ Alternativ 1: Utbygger stiller ikke sikkerhet overfor kommunen for justeringsbeløpene.

☐ Alternativ 2: Utbygger stiller sikkerhet overfor kommunen for justeringsbeløpene.

Utbygger skal stille sikkerhet overfor kommunen for et beløp som tilsvarer justeringsforpliktelsene som overføres til kommunen. Fra det tidspunktet det har gått fem år fra avgiftsterminen kommunen overtok justeringsplikten, kan utbygger kreve at sikkerheten reduseres forholdsmessig.

Sikkerheten skal stilles senest på det tidspunkt justeringsforpliktelsen overføres til kommunen.

Sikkerhetsstillelsen faller bort når det har gått fem år fra utløpet av justeringsperioden.

☐ Alternativ 1: Det er avtalt selvskyldnergaranti i henhold til garantitekst inntatt i vedlegg H.

☐ Alternativ 2: Det er avtalt påkravsgaranti i henhold til påkravstekst inntatt i vedlegg H.

Sikkerhet skal stilles

☐ Alternativ 1: fra bank eller finansinstitusjon som har tillatelse til å tilby slike tjenester i Norge.

☐ Alternativ 2: som morselskapsgaranti.

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.

☐ Alternativ 1: Utbygger skal ikke fremskaffe revisorattest for at tiltaket er korrekt priset.

☐ Alternativ 2: 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 I påminnelsen skal det gjøres oppmerksom på konsekvensene av å framsette krav om justering for sent.

2 Administrasjonsgebyr

Utbygger skal betale et administrasjonsgebyr. Administrasjonsgebyret

- ☐ Alternativ 1: fastsettes på grunnlag av kommunens tidsforbruk med tillegg av eventuell merverdiavgift.
- ☐ Alternativ 2: fastsettes til kr, med tillegg av eventuell merverdiavgift.
- ☐ Alternativ 3: inngår som en del av kommunens krav i medhold av punktet under.

3 Kommunens krav i tillegg til administrasjonsgebyr

- ☐ Alternativ 1: Kommunen har ikke krav på betaling i tillegg til administrasjonsgebyret.
- ☐ Alternativ 2: Kommunen skal motta % av merverdiavgiften på kostnadene til tiltaket.
- ☐ Alternativ 3: Kommunen skal motta % av avgiftsbelagte kostnader til tiltaket, eksklusive merverdiavgiften.

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 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 avgiftsbesparselsen 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

- ☐ Alternativ 1: Utbygger stiller ikke sikkerhet overfor kommunen for justeringsbeløpene
- ☐ Alternativ 2: Utbygger stiller sikkerhet overfor kommunen for justeringsbeløpene.

Sikkerhetens størrelse skal økes etter hvert som kommunen utbetaler justeringsbeløpene til utbygger, men skal likevel maksimalt tilsvare 5/10 av det samlede justeringsbeløpet. Utbygger kan kreve at sikkerheten reduseres forholdsmessig i hvert av de fem siste årene.

Sikkerheten skal falle bort 15 år etter det året kommunen første gang foretok oppjustering.

Sikkerhet, som nevnt i avsnittene ovenfor, skal stilles før kommunen utbetaler justeringsbeløpene til utbygger.

- ☐ Alternativ 1: Det er avtalt selvskyldnergaranti basert på garantitekst inntatt i vedlegg H.
- ☐ Alternativ 2: Det er avtalt påkravsgaranti basert på garantitekst inntatt i vedlegg H.

Sikkerhet skal stilles

- ☐ Alternativ 1: fra bank eller finansinstitusjon som har tillatelse til å tilby slike tjenester i Norge.
- ☐ Alternativ 2: som morselskapsgaranti.

Sikkerheten skal stilles senest i den avgiftsterminen kommunen tidligst kan kreve oppjustering av merverdiavgiften på tiltaket.

Når sikkerheten er falt bort, og utbygger forlanger det, skal garantidokumentet returneres.

Vedlegg om Valdresmodellen

1 Formål og bakgrunn med Valdresmodellen

Partene er enige om å anvende Valdresmodellen for tiltaket.

Formålet er å sørge for at det oppnås fradragsrett eller kompensasjon for merverdiavgift på tiltaket innenfor rammen av merverdiavgiftslovens og merverdiavgiftskompensasjonslovens bestemmelser, på en måte som gjør at kommunen ikke kommer i en dårligere posisjon enn hvor utbygger oppfører tiltaket som byggherre.

2 Organisering og oppgavefordeling

2.1 Generelt

Utbygger skal være kommunens representant for prosjektet fra prosjekteringsstadiet til ferdig utbygget tiltak, i tråd med punktene nedenfor. Utbygger er videre, gjennom betaling av anleggsbidrag til kommunen som beskrevet nedenfor, ansvarlig for, og skal dekke, alle kostnader ved tiltaket, herunder for eksempel kostnader til regulering, prosjektering og oppføring av tiltaket. Utbygger er videre ansvarlig for, og skal gjennom betaling av anleggsbidrag også dekke, blant annet, krav mot kommunen fra offentlige myndigheter i anledning tiltaket, krav fra entreprenører med videre (heretter entreprenør) og krav fra tredjeparter.

Kommunen skal være kontraktspart i avtaler med entreprenører med videre og ha kontraktsansvar overfor entreprenører med videre. Det er likevel utbygger som skal treffe alle beslutninger om oppføring av tiltaket med de begrensninger som følger nedenfor.

☐ Alternativ 1: *Uten styringsgruppe*

☐ Kommunen skal treffe beslutninger om:

Beskriv hva kommunen skal treffe beslutninger om, for eksempel håndtering av reglene om offentlige anskaffelser eller annet. Hvis kommunens beslutninger omfatter arkitektoniske, tekniske eller organisasjonsmessige valg, vil det kunne få konsekvenser for ansvars plassering etter byggherreforskriften.

Utbygger eller kommunen kan ikke treffe beslutninger som innebærer urimelige konsekvenser (herunder omdømmerisiko) for den annen part. Dette gjelder for eksempel beslutninger som medfører framdriftskonsekvenser.

☐ Alternativ 2: *Med styringsgruppe*

Partene skal i fellesskap etablere en styringsgruppe snarest mulig etter avtalens inngåelse.

Utbygger skal treffe beslutninger i alle forhold som gjelder oppføringen av tiltaket, med unntak av følgende beslutninger, som treffes av styringsgruppen:

Beskriv beslutningene som skal treffes av styringsgruppen. Hvis styringsgruppens beslutninger omfatter arkitektoniske, tekniske eller organisasjonsmessige valg, vil det kunne få konsekvenser for ansvars plassering etter byggherreforskriften.

Hver av partene har én stemme i styringsgruppen, men kan velge inntil tre faste representanter hver til å møte i styringsgruppen.

Beslutninger i styringsgruppen skal så langt som mulig være basert på enighet. Begge parter skal lojalt medvirke til dette, herunder skal styringsgruppen foreta nødvendige drøftelser forut for enhver beslutning av vesentlig betydning for oppføring av tiltaket. Dersom partene ikke kommer til enighet i den enkelte sak, skal kommunens stemme ha utslaget (vetorett). Kommunen kan ved sin vetorett ikke treffe beslutninger som innebærer urimelige konsekvenser (herunder omdømmerisiko) for den annen part. Dette gjelder for eksempel beslutninger som medfører framdriftskonsekvenser.

Styringsgruppen skal ha møte minst Utbygger er ansvarlig for innkalling til, tilrettelegging for og gjennomføring av møter i styringsgruppen. Utbygger er også ansvarlig for at det føres referat fra møter i styringsgruppen. Referat skal godkjennes av kommunen innen rimelig tid.

2.2 Særlig om utbyggers ansvar for overholdelse av reglene om offentlige anskaffelser

Utbygger er ansvarlig for at regelverket om offentlige anskaffelser overholdes.

Utbygger skal besørge utarbeidelse av konkurransegrunnlag, administrere anbudsprosessen, evaluere anbudene og forhandle fram avtalen(e) med entreprenører med videre. Utbygger skal anvende de samme standardene som kommunen anvender hva gjelder skatteattester, krav til overholdelse av minstelønn, tarifftilknytning osv. Kommunen skal på forespørsel fra utbygger opplyse om slike standarder med videre uten ugrunnet opphold.

Kommunen kan kreve at det for utbyggers regning engasjeres en rådgiver som skal foreta kontroll av at gjeldende anskaffelsesregler følges gjennom anbudsprosessen. Kommunen har rett til innsyn i anbudsdokumenter på forespørsel. Utbygger står likevel fritt til å velge mellom de innkomne tilbud som er innenfor de rammer anskaffelsesregelverket fastsetter.

Utbygger skal holde kommunen skadesløs for eventuelle økonomiske tap kommunen lider, samt dekke øvrige kostnader kommunen måtte pådra seg basert på krav fra tredjeparter som følge av at anbudsprosesser ikke er gjennomført i tråd med gjeldende anskaffelsesregler.

2.3 Særlig om overholdelse av byggherreforskriften

Partene er enige om at det er utbygger som skal anses som byggherre i relasjon til byggherreforskriften. Utbygger er dermed ansvarlig for oppfyllelse av plikter i medhold av forskriften og er rett subjekt for

sanksjoner ved eventuelle brudd på forskriften. Kommunen kan kreve at utbygger redegjør for overholdelse av forskriften.

2.4 Fakturabehandling med videre

Utbygger skal besørge at entreprenører med videre utsteder fakturaer til kommunen som kjøper, og at originalfakturaene sendes til kommunen med kopi til utbygger. Utbygger skal også besørge at det i fakturaene fra entreprenører med videre gis betalingsfrist ut inneværende måned med tillegg av dager.

2.5 Revisorattest

- ☐ Alternativ 1: Utbygger skal ikke fremskaffe revisorattest for at tiltaket er korrekt priset.
- ☐ Alternativ 2: Utbygger skal fremskaffe revisorattest for at tiltaket er korrekt priset.
Revisorattesten skal foreligge senest.....dager etter at kommunen har tiltaket.

3 Kommunens krav på anleggsbidrag fra utbygger

3.1 Anleggsbidragets størrelse

Utbygger skal dekke alle kostnader som påløper, herunder blant annet kostnader til prosjektering, regulering og oppføring av tiltak. Utbygger skal også dekke andre eventuelle krav mot kommunen fra blant annet offentlige myndigheter, entreprenører og tredjeparter.

- ☐ Alternativ 1: Det er avtalt at utbygger skal dekke kostnader som nevnt ovenfor, inklusive merverdiavgift.
- ☐ Alternativ 2: Det er avtalt at utbygger skal dekke kostnader som nevnt ovenfor, eksklusive merverdiavgift.

Dersom kommunen stiller krav til tiltaket etter avtaleinngåelse, må kommunen selv dekke merkostnader for dette når utbygger har fremmet skriftlig innsigelse før gjennomføring. Dette gjelder likevel ikke merkostnader knyttet til krav som følger av arealplanen eller krav som kommunen kan stille med grunnlag i utbyggingsavtalen. Slike merkostnader må dekkes av utbygger.

3.2 Utbyggers gjennomgang og godkjenning av fakturaer og krav – utbyggers betaling av anleggsbidrag

Utbygger skal uten ugrunnet opphold gjennomgå alle fakturaer fra entreprenør og andre krav, herunder dokumentasjon for fakturaer og krav, og senest innen virkedager fra fakturadatoen eller datoen for mottatt krav gi skriftlig melding til kommunen om hvorvidt, eventuelt i hvilken utstrekning, de enkelte fakturaer eller krav skal godkjennes for betaling.

Utbygger plikter å innbetale beløpene i godkjente fakturaer og godkjente krav til kommunen merket med tiltakets navn. Innbetaling til kommunen skal skje senest virkedager før forfall for henholdsvis godkjente fakturaer og godkjente krav.

For krav som bestrides, skal utbygger stille sikkerhet i medhold av bestemmelsene nedenfor.

4 Administrasjonsgebyr

Utbygger skal betale et administrasjonsgebyr. Administrasjonsgebyret

- ☐ Alternativ 1: fastsettes på grunnlag av kommunens tidsforbruk med tillegg av eventuell merverdiavgift.
- ☐ Alternativ 2: fastsettes til kr, med tillegg av eventuell merverdiavgift.
- ☐ Alternativ 3: inngår som en del av kommunens krav i medhold av punktet under.

5 Kommunens krav i tillegg til administrasjonsgebyr

- ☐ Alternativ 1: Kommunen har ikke krav på betaling i tillegg til administrasjonsgebyret.
- ☐ Alternativ 2: Kommunen skal motta % av merverdiavgiften på kostnadene til tiltaket. Eventuell merverdiavgift på kommunens krav kommer i tillegg.
- ☐ Alternativ 3: Kommunen skal motta % av avgiftsbelagte kostnader til tiltaket eksklusive merverdiavgift. Eventuell merverdiavgift på kommunens krav kommer i tillegg.

6 Betaling av merverdiavgift på anleggsbidrag og oppgjør av kommunens krav på administrasjonsgebyr og krav utover administrasjonsgebyr

- ☐ Alternativ 1: Kommunen forskutterer ikke merverdiavgiften i fakturaer fra entreprenør.

Før tilbakebetaling av merverdiavgiften på anleggsbidraget til utbygger skal kommunen gjøre fradrag for administrasjonsgebyret og kommunens eventuelle krav utover administrasjonsgebyret. Tilbakebetaling i medhold av forrige setning skal skje senest dager etter at kommunen har mottatt merverdiavgiften fra staten.
- ☐ Alternativ 2: Kommunen forskutterer merverdiavgiften i fakturaer fra entreprenør.

Kommunens krav på administrasjonsgebyret og kommunens eventuelle krav utover administrasjonsgebyret forfaller til betaling

7 Kommunens adkomst til grunnareal i byggefasen

Utbygger skal sikre at kommunen har adkomst til grunnareal som er nødvendig for opparbeidelse av tiltaket, før oppføringen av tiltaket tar til. Kommunen kan be om dokumentasjon på adkomst.

8 Betydningen av kommunens overtakelse av tiltaket fra entreprenør

Kommunens overtakelse av arbeidene med tiltaket fra entreprenører i henhold til entreprisavtalen innebærer ikke i seg selv at angjeldende tiltak anses ferdigstilt i henhold til utbyggingsavtalen. Overtakelse innebærer også at kommunen blir eier etter hvert som tiltaket gjennomføres. For øvrig skjer overtakelse i henhold til utbyggingsavtalen etter kapitlet om overtakelse.

9 Drifts- og vedlikeholdsansvar for tiltaket

Utbygger har drifts- og vedlikeholdsansvar for tiltaket fram til det respektive tiltaket er overtatt av kommunen i henhold til kapitlet om overtakelse. Kommunen overtar drifts- og vedlikeholdsansvaret fra samme tidspunkt.

10 Bindende forhåndsuttalelse som vilkår for anvendelse av Valdresmodellen - risikoen for den avgiftsmessige behandlingen

Partene er enige om at det er et vilkår for anvendelse av Valdresmodellen at avgiftsmyndighetene har gitt forutgående skriftlig aksept for den avgiftsmessige behandlingen i form av en bindende forhåndsuttalelse (BFU). At herværende avtale er signert mellom partene er således ikke til hinder for at avgiftsmyndighetene kan avgi en bindende forhåndsuttalelse om de avgiftsmessige virkningene av avtalen.

Anmodningen om BFU skal sendes til avgiftsmyndighetene fra eller på vegne av kommunen. Utkast til BFU skal likevel bekostes av utbygger.

Utbygger har under enhver omstendighet risikoen for en eventuell avgiftsbelastning dersom Valdresmodellen likevel ikke kan benyttes, herunder risiko for renter og eventuell tilleggsavgift. Dette innebærer at utbygger har plikt til å betale til kommunen et beløp som tilsvarer merverdiavgiften som

må betales til staten, med tillegg av renter og eventuell tilleggsavgift. Beløpet forfaller til betaling ved påkrav, men likevel tidligst etter at Skatteetaten har truffet vedtak om endring overfor kommunen.

Utbygger har også risikoen for en eventuell avgiftsbelastning som måtte oppstå på kommunens hånd som følge av endret faktisk bruk av tiltaket, kommunens rettslige disposisjoner over tiltaket eller regelendringer. Dette innebærer at utbygger har plikt til å betale til kommunen et beløp som tilsvarer merverdiavgiften som må betales til staten. Kommunens andel av avgiftsbesparselsen utover administrasjonsgebyret kommer i alle tilfeller til fradrag.

Beløpet som utbygger skal betale til kommunen, forfaller til betaling ved påkrav, men likevel tidligst to uker før kommunen har plikt til å innberette avgiftsbeløpet til Skatteetaten.

11 Utbyggers sikkerhetsstillelse

11.1 Sikkerhetsstillelse for ferdigstillelse av tiltaket og for andre krav fra entreprenører

- ☐ Alternativ 1: Utbygger stiller ikke sikkerhet for ferdigstillelse av tiltaket.
- ☐ Alternativ 2: Utbygger stiller sikkerhet tilsvarende kr for ferdigstillelse av tiltaket i henhold til fristene i avtalen.
 - ☐ Alternativ 2a: Det er avtalt selvskyldnergaranti basert på garantitekst inntatt i vedlegg D.
 - ☐ Alternativ 2b: Det er avtalt påkravsgaranti basert på garantitekst inntatt i vedlegg D.

Sikkerhetsstillelse skal være stilt før Ved en eventuell delovertagelse av anlegg skal sikkerhetsstillelsen reduseres forholdsmessig.

Sikkerhet skal stilles

- ☐ Alternativ 1: fra bank eller finansinstitusjon som har tillatelse til å tilby slike tjenester i Norge.
- ☐ Alternativ 2: som morselskapsgaranti.

Utbygger kan kreve at sikkerheten for tiltaket nedskrives fortløpende etter hvert som utbygger foretar innbetalinger av kontraktssummen.

Varslede eller forventede krav fra entreprenører med videre skal medføre en oppjustering av sikkerhetsstillelsen for tiltaket i favør av kommunen. Oppjustering av garantien skal være dokumentert gjennomført overfor kommunen innen dager etter at kravet ble kjent.

Sikkerhetsstillelse frigis når kommunen har godkjent og overtatt tiltaket og eventuelle påtegninger ved overtagelsesforretningen er utbedret. Ved uenighet om utbedring av påberopte feil og mangler skal garantiens pålydende reduseres, likevel slik at det er tilfredsstillende sikkerhet for utbedring av de omtvistede forhold. Kommunen kan kreve opprettholdt 3 % av sikkerhetsstillelsen som sikkerhet for skjulte feil og mangler i tre år etter kommunens overtakelse.

11.2 Sikkerhetsstillelse for merverdiavgift

Utbygger skal stille sikkerhet overfor kommunen for et beløp som tilsvarer merverdiavgiftsbeløpet som kommunen skal fradragføre eller kreve kompensasjon for. Sikkerhet i medhold av første setning stilles senest på det tidspunktet kommunen første gang er i posisjon til å kreve fradragssrett eller kompensasjon for merverdiavgift på angjeldende tiltak, og skal vare til femten år er gått fra det siste tidspunktet kommunen fradragførte eller mottok kompensasjon for merverdiavgift på angjeldende tiltak. Når fem år er gått fra det siste tidspunktet kommunen fradragførte eller mottok kompensasjon for merverdiavgift på angjeldende tiltak, kan utbygger kreve at sikkerheten for beløpet som er nevnt i første setning, halveres for de ti gjenværende årene.

- ☐ Alternativ 1: Det er avtalt selvskyldnergaranti basert på garantitekst inntatt i vedlegg D.
- ☐ Alternativ 2: Det er avtalt påkravsgaranti basert på garantitekst inntatt i vedlegg D.

Sikkerhet skal stilles

- ☐ Alternativ 1: fra bank eller finansinstitusjon som har tillatelse til å tilby slike tjenester i Norge.
- ☐ Alternativ 2: som morselskapsgaranti.

11.3 Sikkerhetsstillelse for ukjente og andre krav

Utbygger skal stille sikkerhet overfor kommunen på % av antatt samlet kontraktssum for tiltaket, eksklusive merverdiavgift. Sikkerheten skal stilles senest på det tidspunktet arbeidene med oppføring av tiltaket påbegynnes.

Sikkerheten skal bortfalle år etter at

- ☐ Alternativ 1: Det er avtalt selvskyldnergaranti basert på garantitekst inntatt i vedlegg D.
- ☐ Alternativ 2: Det er avtalt påkravsgaranti basert på garantitekst inntatt i vedlegg D.

Sikkerhet skal stilles

- ☐ Alternativ 1: fra bank eller finansinstitusjon som har tillatelse til å tilby slike tjenester i Norge.
- ☐ Alternativ 2: som morselskapsgaranti.

Varslede eller forventede krav, uavhengig av årsak, skal medføre en oppjustering av sikkerhetsstillelsen i favør av kommunen. Oppjusteringen skal tilsvare kravets antatte størrelse. Oppjustering av garantien skal være dokumentert gjennomført overfor kommunen innen dager etter at kravet ble kjent.

12 Tvister med entreprenør og eventuelle tredjeparter

Dersom det oppstår uenighet med entreprenører med videre eller med tredjeparter, herunder offentlige myndigheter, i anledning oppføring av tiltaket, skal utbygger følge opp kommunens krav og rettsstilling for øvrig. Kommunen kan motsette seg rettslig behandling, eller selv unnlate å forfølge et rettslig krav, dersom det foreligger saklig grunn. Utbygger skal holde kommunen løpende orientert om utviklingen i slike saker. Dersom det blir nødvendig med rettslige skritt, har utbygger rett til å opptre i kommunens navn etter nærmere avtalt prosessfullmakt eller som partshjelp.

Utbygger har selv risikoen for slike eventuelle prosesser og dekker alle kostnader, både sine egne og kommunens, samt eventuelle idømte sakskostnader.