

UTBYGGINGSAVTALE

«Boliger Sysle sentrum», gnr 74 bnr 165 m.flere

1 Generelt

Det er inngått avtale om utbygging av eiendommen gnr 74 bnr 165, 214 og 216 i Modum kommune. Avtalen bygger på foreslått detaljregulering «Boliger Sysle sentrum», med Plan ID 2022005

1.1 Parter:

Eiendom	Hjemmelshaver	Utbygger
Gnr 74 bnr 165	Sysle utvikling AS Org.nr. 933 973 018	Sysle utvikling AS 933 973 018
Gnr 74 bnr 214 og 216	Modum kommune Org.nr. 970 491 589	

og

Modum kommune, org. nr. 970 491 589, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 17.

1.2 Hjemmel for bruk av utbyggingsavtale:

I henhold til kommuneplanbestemmelsene § 2-3 kan kommunen kreve utbyggingsavtale ihht. pbl § 17-1 før søknad om byggetillatelse kan fremmes. Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å pålegge utbygger å gjennomføre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Kommunens krav til utbygger skal stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag, jf. pbl § 17-3 tredje ledd. Hovedprinsippet er at utbygger skal bekoste all nødvendig teknisk og grønn infrastruktur innenfor planområdet.

1.3 Varsel om forhandlinger om utbyggingsavtale

Det ble den 19.03.2026 avholdt oppstartsmøte for utbyggingsavtale av Sysle sentrum gnr 74 bnr 165.

Varsel om forhandling av utbyggingsavtale er annonsert i Bygdeposten 21.03.2026

1.4 Formål

Denne utbyggingsavtale har til formål å regulere rettigheter og forpliktelser mellom utbygger og Modum kommune ved utbygging av området Sysle sentrum. Modum kommune er plan- og bygningsmyndighet og fremtidig eier av offentlig infrastruktur. Avtalen gjelder utførelse av teknisk og grønn infrastruktur pålagt i lov og rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen, herunder veg, vann og avløp.

2 UTBYGGERS ANSVAR

Utbygger prosjekterer, bekoster og bygger anlegg i henhold til avtalen og kommunens Veinorm og VA-norm. Før utbygging skal utbygger ha avklart tekniske løsninger med kommunalteknisk avdeling i Modum kommune.

Før arbeidet påbegynnes skal det fremmes egen byggesak for de tekniske anleggene. Veiplan og VA-plan med tegninger som er godkjent av kommunalteknisk avdeling skal ligge ved i byggesaken.

2.1 Utbygging av VA og utarbeidelse av VA-plan

Utbygger skal sette seg inn i kommunens VA-norm, og er ansvarlig for utarbeidelse av plan for vann og avløp (VA-plan).

Planen skal ha følgende minstekrav:

- Alle tegninger og beskrivelse skal utarbeides i anerkjente dataprogram av kompetent person. Planleggingen utføres i henhold til kommunens VA-norm med tilhørende VA/Miljøblader.
- Plantegning i M = 1:500 eller 1:1000 der hovedledninger for vann, spillvann og overvann med tilhørende kummer, sluk og avgreningsledninger er inntegnet.
- Detaljtegninger av kummer, sluk og snitt grøft som tydelig viser prosjektert løsning.
- Tegningen skal oversendes kommunen både i PDF og i SOSI-format.
- Lengdeprofil som viser alle rørenes plassering og høyde i grøfta. Både eksisterende og ferdig heiset terreng skal være vist på tegningen.
- For å ha mulighet for reparasjoner skal kabelgrøfter legges med god avstand fra VA-grøftene, minimum 2 meter horisontal avstand fra VA-rør til kabel/kabelrør. VA-grøfter og kabelgrøfter skal i all vesentlighet legges på hver side av veiene.
- Vann- og avløpsledninger inne på området, som kommunen skal overta, skal ligge på fellesareal, ikke på de enkelte næringstomtene.
- Drenering av overflatevann skal gjøres i grunnen på egen tomt.
- Tilbudsbeskrivelse hvis det skal innhentes tilbud på arbeidene, eller arbeidsbeskrivelse hvis det skal utføres med egne mannskaper. Det kreves at utførende rørlegger i grøfta har ADK-bevis. Dette er et absolutt krav og skal tas med som uthevet punkt i beskrivelsen. Der skal det også framgå tydelig at arbeidene skal utføres i henhold til Modum kommunes VA-norm med tilhørende VA/Miljøblader og at det er entreprenørens ansvar å ha nødvendig kunnskap om normen og bruken av den.
- Kommunalteknikk skal kontaktes tidlig i prosessen for å påvise hvor det skal sette inn kummer for påkobling av eiendommer.
- Kommunalteknikk skal skriftlig ha godkjent alle tegningene og beskrivelsen før arbeid igangsettes.

Kravene til arbeidsutførelsen er gitt i kommunens VA- norm, som er tilgjengelig på www.va-norm.no. Det er også utarbeidet et eget dokument for *Krav til dokumentasjon av VA-anlegg for utbyggingsavtaler*.

Det er en forutsetning at alle lover og forskrifter som gjelder for slike arbeider blir fulgt.

Utbygger har ansvaret for at det utarbeides og tinglyses de avtaler/ erklæringer som er nødvendige for å legge og ha liggende felles ledninger over annen manns grunn. Avtalene skal inneholde bestemmelse om tilgang til ledninger for vedlikehold samt kostnadsfordeling og ansvar for ledningene.

Kommunen vil kreve inn tilknytnings- og årsavgifter for vann og avløp i samsvar med de til enhver tid gjeldende satser fra den enkelte tomtekjøper/husbygger.

Utbygger har ansvar for drift og vedlikehold inntil overtakelse er gjennomført.

2.2 Utbygging av veier

Utbygger er ansvarlig for å planlegge og bygge veier, fortau og gangveier innenfor reguleringsplanområdet i samsvar med vedtatt reguleringsplan og Modum kommunes retningslinjer for kommunale veier. Veier skal ha fast dekke, gatelys og drenering.

Utbygger er ansvarlig for utarbeidelse av plan for veiene. Planen skal ha følgende minstekrav:

- Alle tegninger og beskrivelsen skal utarbeides i anerkjente dataprogram av kompetent person. Modum kommunes retningslinjer for dimensjonering av vei gjelder så langt den har bestemmelser om reguleringsforhold. Ut over dette gjelder Statens vegvesens håndbøker N100 og N200.
- Plantegning i M = 1:500 eller 1:1000 der veiene med vist skråningsutslag er inntegnet. Tegningen skal oversendes kommunen både i PDF og i SOSI-format
- Lengdeprofil som viser terrenghøyde og høyde ferdig vei. Både eksisterende og ferdig heiset terreng skal være vist på tegningen. Veiene må der det er flatt planlegges med små høy- og lavbrekk så det blir mulig å lede vegvannet til sluk.
- Tverrprofiler som viser terrengnivået, både opprinnelig nivå og heiset nivå, topp veidekke og alle lagene i overbygningen samt veigrøfter og skjæring/fylling.
- Typiske snitt av veiene der alle forhold av betydning for veiutformingen er beskrevet både i tegning og tekst.
- Tilbudsbeskrivelse hvis det skal innhentes tilbud på arbeidene eller arbeidsbeskrivelse hvis det skal utføres med egne mannskaper. Der skal det framgå tydelig at veiplanen er utført i henhold til gjeldende retningslinjer.
- Kommunalteknikk skal skriftlig ha godkjent alle tegningene og beskrivelsen før arbeid igangsettes.

Spesielle bestemmelser for veier:

- o_KV2 utføres som adkomstvei A2 i henhold til Modum kommunes veinorm.
- o_GS4 utføres som asfaltert gang/sykkelvei med belysning.
- o_BH utføres som kantstopp for buss med belysning. Modum kommune bekoster asfaltering av o_BH og Sysleveien ved o_BH. Utbygger masseutskifter og setter nødvendig sluk og stein for kantstopp. (Forhøyet kantstein.)
- o_FO1 og o_FO2 er knyttet til fylkesvei. Modum kommune overtar **ikke** disse fortauene.

Asfaltering:

Veiene asfalteres ett lag før kommunal overtagelse. Når utbygging av tomtene er fullført, skal utbygger legge ett asfaltlag til. Det gis ikke ferdigattest for siste bolig før dette er gjort. Kommunens veiavdeling skal varsles før asfaltering påbegynnes for godkjenning av underlaget.

Gatelys:

Modum kommune jobber med oppgradering av gatelys til nye armaturer med styringssystem. Armaturer som monteres skal ha mulighet for tilkobling av Zhaga-D4i-enheter. Utførelse av gatelys og valg av armaturer skal avklares med Modum kommune for å sikre at disse er kompatible med styringssystemet.

Det planlegges for at utbygger kan tilknytte strømforsyning og styring av gatelys i nytt styringsskap som Modum kommune skal plassere ved «Sysle torg». Utbygger er ansvarlig for nødvendig kabling frem til styringsskap.

Utbygger har ansvar for drift og vedlikehold inntil overtakelse er gjennomført.

2.3 Areal for uteopphold og lek (f_LEK) og andre fellesområder

Utbygger skal opparbeide nærlekeplass som beskrevet i reguleringsplan.

Modum kommunes retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge skal så langt som mulig følges. Gjennomgang skal opparbeides som sti med grus, gress eller annet dekke som tåler tråkk.

Det anbefales at Fagansvarlig Park veileder om planene før arbeidet igangsettes.

2.3.1 Etablering av velforening

Modum kommune overtar ikke lekeplassen. Det må opprettes velforening eller lignende for eierskap, drift og vedlikehold. Dette har vært med i noen andre UBAer

2.4 Fastmerker og beliggenhetskontroll

Utbygger er ansvarlig for og dekker utgiftene ved å etablere nye fastmerker i området under anleggsperioden i samsvar med reguleringsplan. Ødelegges eller fjernes fastmerkene, må utbygger dekke utgiftene ved reetablering.

Utbygger er ansvarlig for at alle veger, bygninger, VA-ledninger og kabelføringer måles inn etter vedtatt reguleringsplan og godkjent detaljplan.

Utbygger skal gjennomføre kontinuerlig beliggenhetskontroll med GPS før byggestart og under arbeid.

3 Overtagelse av kommunaltekniske anlegg

3.1 Ferdigbefaring og sluttdokumentasjon

Utbygger skal kalle inn til ferdigbefaring med Modum kommune i god tid før overtagelse. Sluttdokumentasjon iht. «*Krav til sluttdokumentasjon*» i kommunens VA-norm og «*Som bygget /FDV-dokumentasjon*» i kommunens Veinorm skal være sendt inn senest 14 dager før ferdigbefaring. Kommunen skal ha tinglyst rettighet til ledningsanlegget der det ikke ligger på kommunal grunn.

3.2 Anlegg som overtas

Når utførelsen er godkjent av Modum kommune og alle formelle plikter som nødvendige avtaler, sluttdokumentasjon og tinglysinger er i orden, overtar Modum kommune følgende:

- Hovedledningsnett for vann- og avløp med tilhørende kummer som vist i vedlagte tegninger.
- Vei merket som o_KV2
- o_GS3
- o_GS4
- o_BH kantstopp for buss

Aktuelle areal som ikke ligger på kommunens eiendom overskjøtes vederlagsfritt til kommunen før overtakelse. Arealene skal være fri for heftelser. Dersom offentlig VA går over private tomter skal det være tinglyste rettigheter før overtakelse.

3.2.1 Overtakelsesforretning

Overtagelse skjer ved at utbygger kaller inn til overtakelsesforretning. Ved overtakelsesforretning skal alle krav til utbedringer og til eventuelle nødvendige avtaler og grunnerverv som måtte bli stilt av kommunen etter ferdigbefaring være oppfylt av utbygger.

Dersom utbygger ikke innen rimelig tid etter ferdigbefaringen utfører de plikter som gjenstår etter avtalen, kan kommunen besørge arbeidene utført for utbyggers regning.

4 Grunnerverv

Utbygger skal inngå avtale om eventuelt erverv av nødvendig grunn fra andres eiendom i henhold til vedtatt reguleringsplan. Unntak: Modum kommune erverver selv areal som er nødvendig for bussholdeplass/kantstopp merket o_BH i plan.

Alle arealer som skal overtas av Modum kommune fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til kommunen før overtakelse. Arealene skal være fri for heftelser.

Ved oppmåling av veigrunn har Modum kommune rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer av tomtegrense slik at den bygde veien med tilhørende arealer etter kommunens veinorm, blir liggende på kommunal grunn, uavhengig av reguleringsformål.

5 Utbyggers økonomiske ansvar

Utgifter til følgende tiltak i forbindelse med utbyggingen dekkes av utbygger:

- Utgifter til lovpålagt annonsering i forbindelse med forhandlinger om utbyggingsavtale
- Utgifter til vei- og VA-plan og framføring av veger, gatelys, ledningsnett for vann, overvann og avløp, samt evt. reetablering av fastmerker. Erstatning i tilknytning til eventuelle anleggsskader
- Utgifter til kabeletater for framføring av strøm, telefon/bredbånd og evt. fellesantenne/TV-kabel, samt skilt og skiltplan. Tilknytningsavgift belastes hver enkelt boenhet direkte
- Utgifter til grunnerverv og evt. rettigheter
- Alt areal, VA-anlegg og veier som skal overtas av kommunen, overdras vederlagsfritt. Oppmåling og overdragelseskostnader i denne forbindelse bæres av utbygger
- Drift og vedlikehold av veier, ledningsnett mv. frem til endelig kommunal overtakelse

Utbyggingsavtalen skal gjøres kjent for tomtekjøpere før kontraktsinngåelse. Kopi oversendes megler før salgsstart.

5.1 Merverdiavgift

Det er inngått egen avtale om behandling av merverdiavgift for infrastruktur som skal overtas av kommunen, se vedlegg 1.

5.2 Vurdering av pbl. kap 17-3

Partene har vurdert avtalen i forhold til plan- og bygningslovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet i § 17-3, og anser kravene for å være oppfylt.

5.3 Refusjon

Denne avtale begrenser ikke utbyggers rett til å kreve refusjon fra andre etter pbl. § 18-3 mfl. Refusjonskrav kan ikke rettes mot Modum kommune.

6 Sikkerhetsstillelse

Reklamasjonstiden er tre år regnet fra den formelle overtagelsen av hvert enkelt anlegg. I reklamasjonstiden stiller utbygger en sikkerhet i form av selvskyldnerkausjon fra bank, forsikringselskap, annen kredittinstitusjon eller transport av utførende entreprenørs sikkerhetsstillelse i henhold til NS 8405. Sikkerheten i reklamasjonstida på tre år utgjør 3 % av dokumenterte anleggskostnader. Sikkerheten faller bort ved utløpet av reklamasjonsfristen, med mindre kommunen har gjort ansvar gjeldende mot utbygger som kan kreves dekket av sikkerheten.

Bankgarantien overleveres Modum kommune senest ved overtagelsesforretningen og anleggene anses ikke overtatt av kommunen før bankgarantien foreligger.

7 Samarbeid

Alle tekniske planer utarbeides i nært samarbeid med kommunen og skal godkjennes før igangsettelse. Det påhviler begge parter positivt å arbeide for en best mulig gjennomføring av prosjektet både i planleggings- og utbyggingsperioden.

Utbygger forplikter seg til å holde kommunen og tilstøtende grunneiere orientert om prosjektet og framdriften i dette.

8 Tvister

Tvister vedr. forståelse eller praktisering av denne utbyggingsavtalen eller rettsforhold for øvrig, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. I motsatt fall bringes tvisten inn for de ordinære domstoler. Verneting er den rettskrets hvor utbyggingen skjer.

9 Signering av avtalen

Utbygger signerer avtalen før formannskapetets behandling, under forutsetning av at avtalen ikke blir vesentlig endret senere. Ordfører undertegner avtalen ved endelig vedtak etter offentlig ettersyn, etter godkjenning i formannskapet.

Behandling i formannskapet (dato, sak): _____

Periode for offentlig ettersyn:

Annonse i Bygdeposten: _____

Frist for merknader: _____

Endelig vedtak (dato): _____

Avtalen er opprettet i to eksemplar, hvorav partene beholder hvert sitt.

Sted/dato:

Sted/dato:

Som utbygger:	Modum kommune ihht. pbl. § 17-1:
Sysle utvikling AS Org.nr 933 973 018	Sunni Grøndahl Aamodt Ordfører

Vedlegg:

Avtale om justering av merverdiavgift

Vedlegg 1

AVTALE OM JUSTERING AV MERVERDIAVGIFT

Avtale mellom

Modum kommune, org.nr. 970 491 589 («Kommunen»), og

Sysle utvikling AS, org. nr. 933 973 018 («Overdrager»)

om justering av merverdiavgift.

1. Hensikten med avtalen

Hensikten med avtalen er å legge til rette for å gjennomføre justering av merverdiavgift i henhold til *merverdiavgiftsloven kapittel 9* og *Lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner og fylkeskommuner § 16* for anlegg som overdrager utfører og bekoster innenfor detaljreguleringsplanen *Boliger Sysle sentrum* og som kommunen skal overta vederlagsfritt, jf. kommunestyrets vedtak i sak 76/2011 og utbyggingsavtalen for *Boliger Sysle sentrum*.

2. Gjenstand for justering

Overdrageren skal, jf. merverdiavgiftsforskriften § 9-3-5, avgi en skriftlig underskrevet oppstilling som inneholder de opplysninger som fremgår av forskriftens § 9-3-3 første ledd bokstav a-f. Mal for slik oppstilling skal utarbeides og ettersendes fra kommunen som vedlegg til denne avtalen. Oppstillingen skal være underskrevet av overdragers revisor.

Det skal fremgå av oppstillingen hvordan merverdiavgift som justeres, fordeler seg på henholdsvis merverdiavgiftspliktig og kompensasjonsberettiget virksomhet på kommunens hånd. Med «Overdragelsesdagen» i vedlegget menes datoen for datering av erklæringen om overtakelse til kommunalt eie og drift.

3. Gjennomføring av justeringen

Overdrager gir oppstilling som nevnt i pkt. 2 til kommunen innen overtakelsesforretningen i utbyggingsavtalen for *Boliger Sysle sentrum*. Overdrager skal sende påminnelse til kommunen om justeringskravet innen 15.11. det enkelte år så lenge justeringen pågår.

Kommunen fremmer krav om justering av merverdiavgift og kompensasjon på omsetningsoppgave for 6. termin hvert år.

Godskrevet og utbetalt beløp overføres overdrager, med fradrag av kr 10 000 årlig til dekning av kommunens kostnader. Kommunen kan kreve endring av fradraget ut fra endring i arbeidsmengde, kostnadsutviklingen og lignende.

4. Forholdet til rammebetingelsene/ansvarsfraskrivelse

Risikoen for regelendringer som medfører at justeringsretten endres eller bortfaller, påhviler overdrager. Kommunen påtar seg, ut over sine handleplikter etter pkt. 3 andre og tredje ledd, intet ansvar for at overdrager oppnår kompensasjonsfordelen.

5. Antall eksemplarer

Avtalen er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted/dato

Overdrager

Kommunedirektør