

Utbyggingsavtale for Grenseveien Myrfaret

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- TOR EVEN BAKKE, signert 19.01.2024 med ID-Porten: BankID Mobil



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



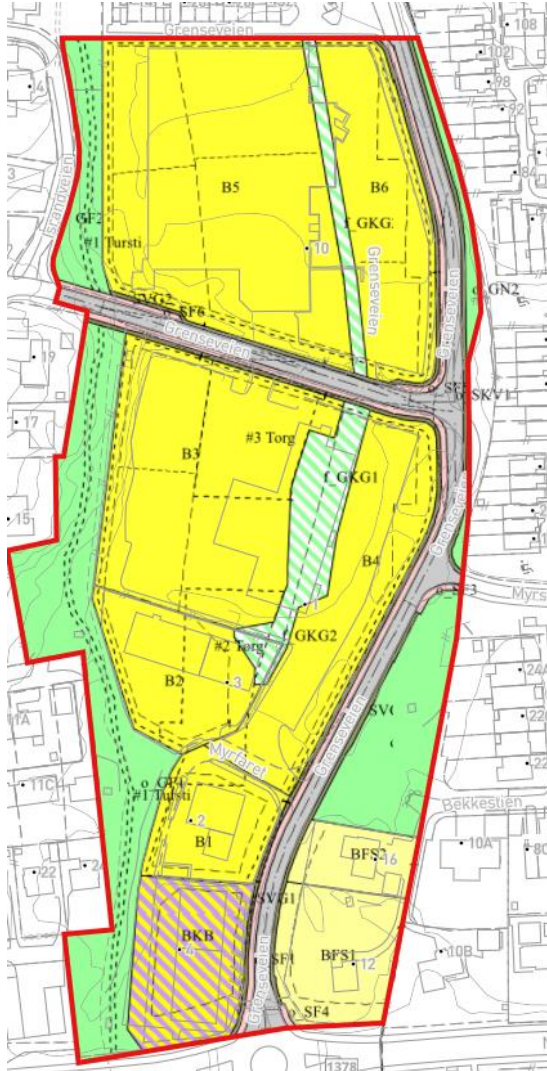
Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



UTBYGGINGSAVTALE

GRENSEVEIEN – MYRFARET
DETALJREGULERINGSPLAN R-301

Dokumentet er signert digitalt av:

- TOR EVEN BAKKE, 19.01.2024

Forseglet av



Posten Norge

1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtale») er inngått mellom:

Navn: Ås kommune

Org.nr.: 964 948 798

heretter betegnet ÅK

og

Navn: Selvaag Bolig Grenseveien AS

Org.nr.: 996 737 330

heretter betegnet UB

i fellesskap betegnet «Partene».

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Avtalen regulerer hvem som skal sikre og opparbeide gjennomføringen av angitte infrastrukturtiltak som er nødvendig etter område- og detaljreguleringsplanene, og dermed skape forutsigbarhet for realiseringen av vedtatt plan. Denne avtalen kommer i tillegg til de krav som er stilt i Reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser. UB er følgelig klar over at gjeldende plangrunnlag og relevante kommunale normer vil være styrende for Utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtalen omfatter tiltak både innenfor og utenfor Eiendommen og Reguleringsplanen.

Avtalens formål er:

- Beregne og fordele Kontantbidrag
- Regulere gjennomføring av Realytelse



- Fastsette kriterier for Overtakelse av anlegg

Detaljreguleringsplan for Grenseveien - Myrfare, plan nr.: R-301 ble vedtatt 09.02.2022. Området skal utbygges i samsvar med reguleringsplan vedtatt av kommunestyret.

3 AVTALES STEDLIGE VIRKEOMRÅDE

Plankart og reguleringsbestemmelser datert henholdsvis 21.12.2021 og 15.02.2022, se vedlegg 1 og 2.

Avtalen omfatter eiendom, 102/370, 102/229 og 102/238, samlet benevnt «Eiendommen». Vedlagt følger kart over infrastrukturiltak angitt som rekkefølgekrav i Utbyggingsavtalens punkt 6.1 (detaljreguleringsplan punkt 5.3), se vedlegg 3.

Eiendom 102/26, 102/339, 102/237 og 102/239 omfattes av reguleringsplanen, men er ikke omfattet av Utbyggingsavtalen. Etter detaljreguleringsplanen er disse eiendommene omtalt som delfelt B2, BKB, BFS1 og BFS2. Partene er enige om at disse delfelt holdes utenfor Utbyggingsavtalen, og Kontantbidraget ikke skal inngå i totalbeløpet som UB skal betale.

4 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller når partenes plikter etter avtalen er oppfylt, eller senest innen 31.03.2043 for den delen av Eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget igangsettingstillatelse for.

5 DEFINISJONER

Ferdig opparbeidet	Tiltaket er «ferdig opparbeidet» når det oppfyller kommunens normer for vei, vann og avløpsanlegg eller for øvrig er utført i samsvar med den standard som følger av avtalen.
Merverdiavgiftsavtale	En fremtidig avtale om justering av påløpt merverdiavgift i forbindelse med opparbeidelse av Realytelsene.

Kontantbidrag	ÅK skal motta kontantbidrag for infrastrukturtiltak som skal «sikres opparbeidet». Etter kontantbidraget er innbetalt skal ÅK selv stå for opparbeiding av infrastruktur.
Realtytelse	De tiltak som UB opparbeider. Realtytelse opparbeidet av UB overdras til ÅK når tiltaket er «ferdig opparbeidet».
Reguleringsplan	Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Reguleringsplan vedtatt av kommunestyret 09.02.2022 for området.
Rekkefølgekrav	Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen.
Sikret opparbeidet	Rekkefølgekravet anses som «sikret opparbeidet» når partene har signert vedtatt utbyggingsavtale, og UB har innbetalt sin forholdsmessige andel av kontantbidraget.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rekkefølgebestemmelsene er omfattet av punkt 5 i reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Grenseveien - Myrfare, plan nr. R-301, se vedlegg 2 side 6 og 7.

6.1 Før det gis igangsettingstillatelse, detaljreguleringsplan R-301 punkt 5

«5.2 Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt, skal det tinglyses felles atkomstrett fra offentlig vei, til byggefeltene som grenser til gatetunet.

5.3 Før det gis igangsettingstillatelse skal nødvendig kapasitetsøkning på vann- og avløpsnettet mellom Grenseveien og Holstad være sikret opparbeidet.»

6.2 Før det gis brukstillatelse, detaljreguleringsplan R-301 punkt 5

«5.4 Før det gis brukstillatelse på felt B1, B3 og B4, skal #1 Tursti i o_GF1 være opparbeidet.

5.5 Før det gis brukstillatelse for delområde C, skal #1 Tursti o_GF2 være opparbeidet.

5.6 Før siste brukstillatelse gis på felt B3 skal #3 Torg være opparbeidet.

5.7 Før siste brukstillatelse gis på felt B1 og B2 skal #2 Torg være opparbeidet innenfor bestemmelsesområdet.

5.8 Før siste brukstillatelse gis for de enkelte byggefelt, skal overvannstiltak være opparbeidet.»

7 NÆRMERE OM REKKEFØLGEKRAV

Rekkefølgekravet i punkt 5.3 anses som «sikret opparbeidet» når Utbyggingsavtalen er inngått.

Rekkefølgekravet i punkt 5.4 og 5.5 ovenfor anses som «ferdig opparbeidet» ved ferdigstilling og overtakelse i henhold til omforent omfang og fremdrift.

Eiendom B2 i punkt 5.7 faller ikke inn under UBs eiendomsrett og omfattes ikke av Utbyggingsavtalen. Etter detaljreguleringsplan R-301 er maks tillatt BRA 2 900 m². BRA for B2 holdes utenfor maksimalt tillat BRA for B1-B6, jf. Detaljreguleringsplan R-301 punkt 4.1.2. Maksimalt tillat BRA utgjør da 31 850 BRA m².

Punkt 5.6-5.8 skal overtas av sameiet som opprettes etter boligene er oppført.

Teknisk infrastruktur som er omfattet av UBs opparbeidelsesplikt etter pbl. § 18-1, skal være opparbeidet i henhold til omforent omfang og fremdrift innen brukstillatelse. ÅK overtar ferdigstilte deler av teknisk infrastruktur i henhold til nærmere avtale, forventet i to trinn.

Felles uteareal følger av reguleringsbestemmelsene for område- og detaljreguleringen.

Rekkefølgebestemmelsen i detaljreguleringens punkt 5 «før rammetillatelse», sikres ikke gjennom inngåelse av Utbyggingsavtalen eller øvrige utbyggingsavtaler innenfor



planområdet. Det er på avtaletidspunktet etablert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet til å tåle utbyggingen som detaljreguleringsplan R-301 legger opp til.

Dispensasjon

Dersom tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene ikke anses som «sikret opparbeidet» på det tidspunkt UB skal søke igangsettingstillatelse, eller «ferdig opparbeidet» etter punkt 5 i detaljreguleringsplanen på det tidspunkt bebyggelsen skal tas i bruk, må UB søke om dispensasjon, jf. pbl. § 19-2. Det samme gjelder for rekkefølgekrav i punkt 5.2. Hvis UB ikke får dispensasjon etter pbl. § 19-2, må UB ha ervervet offentlig veggrunn som er regulert inn i UBs utbyggingsfelt.

8 PARTENES GJENNOMFØRING AV TILTAKENE

8.1 UBs plikter

8.1.1 Realytelse

Realytelsene er beskrevet i punkt 6.2 overfor og gjelder opparbeidelse av tursti, torg og overvannstiltak.

8.1.1.1 Opparbeidelse og krav til utforming og kvalitet

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

Realytelsen skal opparbeides i henhold til reguleringsplan. Standarden på tiltakene skal samsvare med kommunens kommunaltekniske normer, andre offentlige normer og etter Statens vegvesens håndbøker. Kommunal teknikk skal på forespørsel opplyse om hvilke normer og retningslinjer som er aktuelle.

8.1.1.2 Gjennomføring

UB er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra kommunens avdeling for byggesak og andre kommunale avdelinger for bygging av Realytelsene.



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

UB skal ved ÅKs forespørsel og samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene, legge frem en fremdriftsplan for opparbeidelsen til orientering.

ÅK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsene for befaring og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med UBs entreprenører.

Er UBs utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan UB likevel ikke påberope seg at den er utført under ÅKs kontroll, med mindre ÅK skriftlig har godkjent avviket. Er UB utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som UB har risikoen for, skal UB varsle ÅK så snart UB blir klar over dette.

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

8.1.1.3 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realytelsene skal være ferdig opparbeidet og overtatt i henhold til Reguleringsplanens rekkefølgekrav og Utbyggingsavtalen før UB søker om brukstillatelse.

8.1.1.4 Erverv av grunn/rettigheter fra tredjepart

UB plikter å sørge for at eventuelt nåværende og fremtidig leie- og festekontrakter på Eiendommen ikke er til hinder for Utbyggingsavtalen.

8.1.1.5 Klargjort ferdigstillelse for overtakelse

Anleggsgrunnen skal være overskjøttet til ÅK, fri for heftelser, samtidig som overtakelsesforretning. Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realytelsene til ÅK skjer vederlagsfritt. ÅK erverver grunn ved egenerklæring og matrikkelføring av rett til veggrunn. Drift og vedlikehold av tiltakene besørges av UB inntil overtakelse har funnet sted.

UB plikter i denne sammenheng å sørge for at arealet ikke er beheftet på en måte som er til hinder for den forutsatte bruk av Realytelsen.



UB er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og fradelingskostnader for arealer som overdras sammen med Realytelsen.

Tiltakene som skal overtas av ÅK, overtas ved overtakelsesforretning og i samsvar med de til enhver tid gjeldende prosedyrer for overtakelse, herunder skal myndighetens og berørte anleggseieres krav til FDV-dokumentasjon følges.

FDV-dokumentasjon skal sendes til aktuelle anleggseiere senest 1 måned før overtakelse med frist for godkjenning eller kommentar 1 uke før overtakelsesforretning. Dokumentasjon på anleggseieres og myndigheteiers godkjenning skal sendes ÅKs representant for Utbyggingsavtalen senes 3 dager før overtakelsesforretningen.

UB skal i god tid innkalle ÅKs representant for Utbyggingsavtalen til overtakelsesforretningen, og begge parter skal bidra til en snarlig beramning av overtakelsesforretningen nær foreslått tidspunkt.

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som minimum skal angi:

- Alle som er til stede.
- Mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette.
- Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell befarig,
- Om tiltakene overtas eller nektes overtatt.
- ÅKs begrunnelse for å nekte overtakelse, og UB sin begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen skal undertegnes av partene. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

8.1.1.6 Virkning av overtakelse

Ved overtakelse innføres følgende virkninger:

- Eiendomsretten til tiltaket og grunnen hvor tiltaket er oppført går over fra UB til ÅK.
- ÅK får rett til å ta tiltaket i bruk.



- Risikoen for tiltaket går over fra UB til ÅK.

8.1.1.7 Plikter etter overtakelse

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter UB å utbedre såfremt de er påberopt innen 5 år etter overtakelsen (heretter «reklamasjonsretten»). Dette gjelder uavhengig av UBs reklamasjonsrett overfor sin(e) entreprenører.

Innen utløpet av fristen for å gjøre reklamasjonsretten gjeldende kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

Dersom selskapet til UB planlegges oppløst eller avviklet før utløpet av fristen for å gjøre reklamasjonsretten gjeldende, skal UB varsle ÅK minst seks måneder før eventuell avvikling.

ÅK kan i et slikt tilfelle kreve at UB stiller bankgaranti for et beløpt tilsvarende 12 prosent av byggekostnaden for tiltaket/tiltakene, som sikkerhet for den gjenstående perioden hvor reklamasjonsretten kan gjøres gjeldende.

Når ÅK har overtatt et offentlig trafikkområde, skal UB likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet, som forårsakes av UBs anleggstrafikk etter overtakelsen.

8.2 Kontantbidrag

8.2.1 Kontantbidraget

UB skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene under punkt 6.1 overfor ved å sikre opparbeidelse av offentlig infrastruktur, ved innbetaling av kontantbidrag til ÅK. Fastsatt og vedtatt detaljreguleringsplan legges til grunn ved beregning av Kontantbidraget.

Endringer som innebærer økt eller redusert m² BRA etter signering av denne avtale skal ikke få betydning for kostnadsfordeling mellom grunneierne.

8.2.2 Kontantbidragets størrelse og forfallstidspunkt



UB skal yte et kontantbidrag på til sammen 6 150 917 norske kroner, inkludert indeksregulering til og med november 2023. Beløp for delfelt B2 omfattes ikke av Utbyggingsavtalen.

Reguleringsbestemmelser plan nr. R-301 Ref. punkt 4.1.2. grad av utnyttelse				
Ny bebyggelse, Maks tillatt BRA				
B1		2 000	m ²	386 243
B2		2 900	m ²	560 052
B3 Delomr. A og B		9 300	m ²	1 796 029
B4		5 800	m ²	1 120 104
B5 Delomr. C og D		10 200	m ²	1 969 838
B6		4 550	m ²	878 702
Sum		34 750	m ²	6 710 969

Betalingsrater Fremdriftsplan	Delfelt etter detaljregulering R-301	BRA m ²	Est. betalingsplan	Kontantbidrag i kr, indeksregulert til nov.2023
BT1, BT2 og BT3	B1, B3 og B4	17 100	2024	3 302 376
BT4-7	B5 og B6	14 750	2028	2 848 541
	SUM	31 850		6 150 917

Se vedlegg 4 for nærmere forklaring, beregning, fordeling og indeks av kontantbidrag.

8.2.3 Regulering av kontantbidraget - byggekostnadsindeks

Alle beløp i områdemodellen indeksreguleres i henhold til SSB sin Byggekostnadsindeks for veganlegg (e.t. dersom denne blir byttet ut) og indeks for vannanlegg. Foredlingen på indeksende er henholdsvis 25 % og 75 %.

Kontantbidraget skal være betalt i sin helhet før siste igangsettingstillatelse gis.

Kontantbidraget angitt i 8.2.2. er indeksberegnet fra 1. januar 2019 til november 2023.

Betaling for delfelt B1, B3 og B4 skjer ved vedtatt avtale i Kommunestyremøte, og senest 1. mai 2024. Beløpet for delfelt B1, B3 og B4 er indeksregulert frem til november 2023.

For delfelt B5 og B6 skal innbetaling skje ved utgangen av første kvartal 2028. Beløpet indeksreguleres videre frem til innbetaling.

8.2.4 Oppgjør av kontantbidrag

Oppgjør skjer ved innbetaling til ÅKs bankkontonummer: 1654 07 99605. Betalingen merkes med navn, nummer og delfelt på reguleringsplan, og UBs navn og adresse.



Plikten til å betale kontantbidrag etter denne Utbyggingsavtalen gjelder selv om Rekkefølgekravene inntatt i reguleringsplan er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

8.2.6 Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal UB betale forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling av 17. desember 1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven).

8.3 Kommunens plikter

8.3.1 Realytelse – opparbeiding av offentlig infrastruktur

ÅK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som UB betaler kontantbidrag til. Tiltakene omfatter rekkefølgebestemmelsene som er angitt i punkt 6.2 overfor.

8.3.2 Standard på tiltak

Standarden på tiltakene skal samsvare med kommunens VA- og veinorm samt kravene og veiledningene i Statens vegvesens håndbok.

8.3.3 Gjennomføring og ferdigstillelse

ÅK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av tiltakene i punkt 6.2 i samsvar med den gjeldende fremdriftsplanen til kommunen. ÅK har rett til å ferdigstille tiltaket før det fullt ut er finansiert, eller indeksregulert beløp er innbetalt.

ÅK er ikke ansvarlig for et eventuelt økonomisk tap som følge av at fremdriften blir forsinket.

9 ANDRE BESTEMMELSER

9.1 Gjennomføring av avtalen

ÅK står for gjennomføringen av de aktuelle infrastrukturoppgavene i punkt 6.1.2.

9.2 Tinglysning



Utbyggingsavtalen er utferdiget i to eksemplarer ett til hver av partene. Utbyggingsavtalen kan tinglyses på gnr. bnr. UB bekoster alle utgifter med tinglysningen.

ÅK samtykker til at heftelsen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på Eiendommen.

Etter skriftlig krav fra UB plikter ÅK innen [7] dager å samtykke til sletting av Utbyggingsavtalen per byggetrinn på eiendommer/eierseksjoner når minst én av følgende betingelser er oppfylt:

- når UB har oppfylt sine plikter etter denne avtalen for vedkommende matrikkelenhet, eller
- når ÅK kan gi eller har gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket på vedkommende matrikkelenhet, eller
- når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

9.3 Refusjon

Refusjonskrav for tiltak som omfattes av Utbyggingsavtalen kan ikke fremsettes overfor en part i denne avtale som har betalt sin andel av det totale kontantbidraget, jf. punkt 8.1.1.1 og 8.1.3 overfor.

9.4 Merverdiavgift

Det skal inngås egen avtale om overføring av justeringsplikt/-rett for merverdiavgift på alle offentlige tiltak av infrastruktur som UB skal bekoste, og som skal overdras kommunen for drift og vedlikehold, se vedlegg 5.

Utkast til MVA-avtale er vedlagt denne utbyggingsavtale. Signert avtale skal erstatte utkast som vedlegg når endelig avtale foreligger.

9.5 Transport av avtalen

Skal UB transportere sine rettigheter og plikter etter avtalen kreves det samtykke fra ÅK. ÅK kan ikke nekte transport av avtalen uten saklig grunn. En saklig grunn kan være svekkelse av kommunens sikkerhet eller ny bidragsyters betalingsevne.



9.6 Reforhandling

Oppstår det en endring av reguleringsplan som vil ha en vesentlig betydning for Utbyggingsavtalens økonomiske forutsetninger kan Utbyggingsavtalen reforhandles.

Ved et eventuelt frafall har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av Eiendommen som det ikke er innvilge igangsettingstillatelse for. En eventuell forhandling skal baseres på gjeldende regelverk for utbyggingsavtaler.

9.7 Erstatning

Dersom en av partene misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, kan den andre 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 må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

Manglende eller forsinket innbetaling av kontantbidrag utover 8 uker etter forfall gir ÅK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med misligholdpunktet.

9.8 Avgjørelser av tvister

En eventuell tvist mellom partene om forståelse av Utbyggingsavtalen avgjøres primært gjennom forhandlinger mellom partene hvor man skal forsøke å komme frem til en minnelig løsning. Dersom dette ikke fører frem, avgjøres tvisten ved de ordinære domstoler. Partene vedtar Follo og Nordre Østfold tingrett som verneting.

10 FORBEHOLD

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for kommunen før den er vedtatt av kommunestyret, eller annet organ/person som kommunestyret har delegert myndighet til.

11 VEDLEGG



1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Grenseveien – Myrfaret. Plan nr. R-301
3. Oversikt over VA for Solberg Øst
4. Fordeling kostnader Grenseveien - Myrfaret
5. Politisk vedtak av Merverdiavgiftsavgifter av 10. februar 2021, Sak 10/21

12 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Bengt Arild Nøst-Klemmetsen

Ordfører

Ås kommune

Tor Even Bakke

Selvaag Bolig Grenseveien AS

Dokumentet er signert digitalt av:

- TOR EVEN BAKKE, 19.01.2024

Forseglet av



Posten Norge