

240712 UTBYGGINGSAVTALE FOR DETALJREGULERINGSPLAN B-335 BS6 I ÅS SENTRLOMRÅDE, C

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- ARILD FINSTAD, signert 12.07.2024 med ID-Porten: BankID



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 FOR Moerveien AS, Delfelt BS6, R-335

Planid: 3218_335



DEL 1 INNLEDENDE AVKLARINGER

1. PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtale») er inngått mellom:

Navn: Ås kommune Org.nr.: 964 948 798

heretter betegnet ÅK

og

Navn: Moerveien AS, Org.nr.: 912 894 150

heretter betegnet UB

i fellesskap betegnet «Partene».



2. FORMÅL OG BAKGRUNN

Utbyggingsavtalens formål er å fordele ansvar og plikter mellom partene, herunder hvem som skal sikre eller opparbeide gjennomføringen av nødvendig infrastrukturtiltak angitt som rekkefølgekrav i detaljreguleringsplan R-335, vedtatt i kommunestyret 23.05.2023, se reguleringsbestemmelser og plankart i vedlegg 1. Detaljreguleringsplanen rekkefølgekrav for felles offentlig infrastruktur i Ås sentralområde følger av Områdereguleringsplanen R-287 punkt 2.2.1, vedtatt i kommunestyret i sak 21/80 av 24.11.2021, se reguleringsbestemmelser og plankart i vedlegg 2.

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtak i kommuneplanens bestemmelser § 5, vedtatt i kommunestyret 15.06.2022.

Fordeling av kostnader knyttet til offentlig infrastruktur fordeles mellom UB og øvrige utbyggere i Ås sentralområde og Ås kommune, jf. Områdemodell for Ås sentralområde vedtatt i KS sak 21/82 av 24.11.2021, se vedlegg 3.

Kontantbidragstiltakene er kostnadsberegnet og andel UB skal innbetale er vurdert som forholdsmessige etter pbl. § 17-3 tredje ledd, se rapportark for delområde BS5 i Ås sentralområde, vedlegg 4.

Utbyggingsavtalen omfatter tiltak både innenfor og utenfor eiendommen og reguleringsplan.

Denne Utbyggingsavtalen kommer i tillegg til de krav som er stilt i Reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser. Utbygger er følgelig klar over at gjeldende plangrunnlag og relevante kommunale normer vil være styrende for Utbyggingsavtalen.

Avtalens formål er videre:

- Beregne og fordele Kontantbidrag
- Regulere gjennomføring av Realytelse



- Fastsette kriterier for overtakelse av anlegg
- Bruk og inngåelse av merverdiavgiftsavtaler

3. AVTALENS STEDELIG VIRKEOMRÅDE, AREAL OG AREALFORMÅL

Detaljreguleringsplan omfatter eiendommene med tilhørende bnr/gnr. 42/66, 42/67, 42/72, 42/175 og 42/187.

Samlet utnyttelse for planområdet er ca. 11.892 m² BRA blokkbebyggelse og 574 m² BRA næring, sentrumsformål. Utnyttelsen er angitt for det enkelte felt på plankartet, jf. vedlegg 1

4. AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller når partenes plikter etter avtalen er oppfylt, eller senest innen 31.12.2044 for den delen av Eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget igangsettingstillatelse for.

Når vilkårene i Utbyggingsavtalen er oppfylt, skal tinglysning av denne avtale slettes. Før Utbyggingsavtalen kan erklæres oppfylt må avtalepartene signere erklæring om at vilkårene er oppfylt.



5. DEFINISJONER

| | |
|--------------------------------|--|
| Anleggsbidraget | Det totale bidraget som UB skal yte til ÅK for opparbeidelse av offentlige infrastrukturtiltak angitt i denne Utbyggingsavtalen. Anleggsbidraget består av kontantbidrag og realytelse. |
| BRA | Bruksareal for bebyggelse på tomt beregnet i tråd med Byggeteknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, jf NS 3940 og Områdereguleringsplan R-287 bestemmelse 3.3 |
| Dispensasjon | Dersom Rekkefølgekravene ikke er sikret opparbeidet eller ferdig opparbeidet på det tidspunktet UB skal søke om IG/ midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, må UB søke om dispensasjon etter pbl. § 19-2. Partene er enige om at inngått utbyggingsavtale gir grunnlag for å gi dispensasjon fra Rekkefølgebestemmelsene, se definisjon for kontantbidragstiltak |
| Ferdig opparbeidet | Infrastrukturtiltak «Gatetunet O_SGT» anses «ferdig opparbeidet» når tiltaket oppfyller kommunens normer for vei, vann og avløpsanlegg eller for øvrig er utført i samsvar med den standard som følger av avtalen. |
| Igangsettingstillatelse | Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen. Begrepet henviser til tidspunktet for |



| | |
|--|---|
| | søknad om igangsettingstillatelse for fasader og bekledning for byggetiltaket |
| Kontantbidrag | Den delen av Anleggsbidraget som UB skal betale kontant til ÅK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene. |
| Kontantbidragstiltakene | Infrastrukturiltak ÅK skal opparbeide og angitt som rekkefølgekrav i R-287 bestemmelse 2.2.1 og R-335 bestemmelse 8.2. |
| Merverdiavgiftsavtale | En fremtidig avtale om justering og overføring av påløpt merverdiavgift i forbindelse med opparbeidelse av Realytelsene, jf. prinsippvedtak i KS av 10. februar 2021. |
| Områdemodell for Ås sentralområde | Veiledende prinsipplan for gjennomføring- og finansiering av felles offentlig infrastruktur, jf. KS sak 21/82 av 24.11.21 |
| Realytelser | De infrastrukturiltak som UB skal opparbeide som en del av Anleggsbidraget og som nærmere angitt i Reguleringsplanen (R-335) bestemmelse 8.3 bokstav a. Realytelser som UB overdrar til ÅK vederlagsfritt til drift og vedlikehold, må være «ferdig opparbeidet». |
| Reguleringsplan | Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Detaljreguleringsplan R-335 vedtatt av kommunestyret 23.05.2023. |



| | |
|---------------------------|--|
| Rekkefølgekrav | Rekkefølgekravene er de tiltakene som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før kommunen innvilger en gitt tillatelse. |
| Sikret opparbeidet | Tiltaket anses som «sikret opparbeidet» når Utbyggingsavtalen er vedtatt og signert av begge parter, UB har innbetalt kontantbidrag og ÅK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene, og/eller tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag. UB kan søke dispensasjon fra kravene jf. definisjonen til dispensasjon. |
| Utnyttelsesgrad | Ved beregning av kontantbidrag legges til grunn vedtatt utnyttingspotensial i detaljreguleringsplan. |

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan R-335 punkt 8 gjelder for denne Utbyggingsavtale og er inntatt i vedlegg 1.

7. NÆRMERE OM REKKEFØLGEKRAV

Tiltakene i Reguleringsplan R-335 angitt som Rekkefølgekrav i bestemmelse 8.1 anses som oppfylt da det er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i Ås kommune.

Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplan R-335 bestemmelser 8.2 og 8.3 bokstav b) anses som «sikret opparbeidet» når Utbyggingsavtalen er vedtatt og signert av begge parter, UB har innbetalt kontantbidrag og ÅK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene, og/eller tiltakene er fullfinansiert



ved hjelp av offentlige bidrag. For Rekkefølgebestemmelse 8.3 bokstav b, se nærmere presiseringer i denne avtale punkt 8.3 om Kontantbidrag.

Dersom tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene ikke anses som «sikret opparbeidet» på det tidspunkt UB skal søke Igangsettingstillatelsen, eller ikke er «ferdig opparbeidet» på det tidspunkt bebyggelsen skal tas i bruk, må UB søke om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det er begge parter syn at inngått utbyggingsavtale normalt gir grunnlag for å dispensere fra Rekkefølgebestemmelsene.

UB skal opparbeide og bekoste Realytelsene i Reguleringsplan R-335 bestemmelse 8.3 bokstav a):

- Gatetun O_SGT

UB for detaljreguleringsplan R-331, Skoleveien 2 AS er forpliktet til å opparbeide og bekoste sin andel av Gatetun O_SGT.

DEL 2 NÆRMERE OM PARTENES PLIKTER

8. UBS PLIKTER

8.1 Det totale anleggsbidraget

Det totale anleggsbidraget er NOK 32 148 000 (30 460 000 og 1 688 000) samt kostnader for opparbeidelse av Gatetun O_SGT.



8.2 Oppfyllelse av Realytelser

8.2.1 Opparbeidelse

Utbygger skal for egen risiko oppfylle, herunder oppdimensjonere og opparbeide følgende Realytelser, angitt som rekkefølgekrav i bestemmelse 8.3 bokstav a:

- Gatetun O_SGT

8.2.2 Krav til utforming og kvalitet

Realytelsene skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og ÅKs til enhver tid gjeldende normer på gjennomføringstidspunktet. Realytelsene skal opparbeides i samsvar med kommunens kommunaltekniske normer, andre offentlige normer og Statens vegvesens håndbøker.

8.2.3 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.

8.2.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realtytelsene skal være ferdig opparbeidet og overtatt i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen, senest før UB søker om ferdigattest.

8.2.5 Erverv av grunn/rettigheter fra tredjepart

ÅK er ansvarlig for å erverve grunn og/eller rettighet til grunn som er nødvendig for å opparbeide tiltak.

UB skal gis de nødvendige rettigheter til å oppfylle sine plikter etter denne avtalen og plikter etter pbl § 18-1 på eiendommer som kommunen eier og/eller innenfor rammene av den disposisjonsadgang kommunen allerede har på andres eiendommer.

Eventuelt tvangsmessige erverv av grunnareal og/eller øvrige, tinglyste rettigheter fra tredjepart(ekspropriasjon) skal forestås av ÅK. Kostnader til gjennomføring av ekspropriasjonssak og til ekspropriasjonserstatning dekkes av ÅK *eller* UB eller begge.



8.2.6 Klargjort ferdigstillelse for overtakelse

Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realytelsen *Gatetun O_SGT* i Reguleringsplanens bestemmelse 8.3 bokstav a skal være overskjøttet heftelsesfri (unntatt rettigheter til eventuelle kabler, søppelhåndtering m.v.) eller erklært overtatt av ÅK, *senest samtidig med* overtakelsesforretningen. Kommunen har ansvar for arealet i Moerveien hvor hjemmel ligger på gnr. 55 bnr. 1.

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 myndighetseiers godkjenning skal sendes ÅK representant for Utbyggingsavtalen senest 3 dager før overtakelsesforretningen.

UB skal i god tid innkalle ÅKs representant for Utbyggingsavtalen til overtakelsesforretningen. En frist på 1 måned fra mottak av innkalling skal anses som i god tid.

UB og ÅK plikter å møte ved overtakelsesforretningen. 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 neste befaring,
- 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 som har vært til stede. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

8.2.7 Virkning av overtakelse

Ved overtakelse innføres følgende virkninger:

- Eiendomsretten hvor tiltakene er oppført går over fra UB til ÅK.
- ÅK får rett til å ta tiltakene i bruk.
- Risikoen for tiltaket går over fra UB til ÅK.
- Garanti som UB har stilt overfor ÅK skal nedskrives til 3 prosent i henhold til NS 8405 punkt 9.

8.2.8 Plikter etter overtakelse

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter UB å utbedre såfremt de er påberopt innen rimelig tid etter at mangelen ble, eller burde blitt oppdaget, og senest 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.



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

8.2.9 Sikkerhet for Realytelse

UB skal stille garanti ovenfor ÅK for riktig oppfyllelse av utbyggingsavtalen, opparbeidelse og fullføring av Gatetun O_SGT. jf. rekkefølgekrav angitt i bestemmelsen 8.3 bokstav a). Garantien omfatter også istandsettelse av skader på omkringliggende veger og/eller fortau og grøntområder forårsaket av byggearbeider.

Selvskyldnergaranti godkjennes av ÅK og skal være utstedt før arbeidet med anleggene igangsettes. Beløpet skal være 10% av den totale kostnaden for anleggene.

ÅK aksepterer at selvskyldnergaranti forpliktelsen oppfylles ved å transportere garantien som er stilt fra entreprenøren for realytelsen overfor UB etter NS 8407 punkt 7.2. Garantien sendes til ÅK omgående etter entreprisekontrakten er inngått, og vedlegges Utbyggingsavtalen i etterkant, jf. vedlegg 5. ÅK kan avslå søknad om igangsettingstillatelser dersom ikke garantien transporteres.

Dersom igangsatt arbeide med kommunalteknisk anlegg ikke fullføres i samsvar med denne avtalen står ÅK fritt til å fullføre anlegget for UBs regning. ÅK kan benytte selvskyldnergaranti etter skriftlig varsel med rimelig frist er sendt til UB og krav sendt til finansinstitusjon som har utstedt selvskyldnergarantien.

Etter overlevering av anleggene trappes garantibeløpet ned til 3% for de første tre årene av garantiperioden.



Reklamasjonstiden er på 5 år fra overtagelse av anleggene.

8.3 Oppfyllelse av Kontantbidraget

UB skal oppfylle alle rekkefølgekrav under reguleringsplanens R-335 bestemmelser 8.2 og 8.3 bokstav b) ved innbetaling av kontantbidrag til ÅK, se avtalens punkt 7. ovenfor og vedlegg til avtalen nr. 3.-4, *oversikt kontantbidragstiltakene, Områdemodellen for Ås sentralområde, og «Rapportark for delfelt BS6 i Ås sentralområde».*

8.3.1 Kontantbidragets størrelse

UB skal yte et kontantbidrag på til sammen NOK 30 460 000 for offentlig felles infrastruktur i Områdemodellen for Ås sentralområde, jf. vedlegg 3. og 4. Beløpet skal innbetales før søknad for IG av fasader og bekledning av byggetiltaket. Det indeksreguleres fra andre kvartal 2024 og frem til oppgjørstidspunkt.

UBs skal yte Kontantbidrag for VA tiltaket i Sagaveien angitt som rekkefølgekrav i bestemmelsen 8.3 bokstav b utgjør NOK 1 688 000 av den totale kostnadsrammen på NOK 3 192 000. Beløpet skal innbetales før igangsettingstillatelse over bakken. Beløpet indeksreguleres fra andre kvartal 2024 og frem til oppgjørstidspunkt.

Kontantbidraget tar utgangspunkt i vedtatt m² BRA detaljregleringsplan.



Det totale kontantbidraget er fast, dvs. at bidraget ikke er gjenstand for justering selv om antall m² BRA som det gis rammetillatelse for justeres ned i forhold til vedtatt detaljreguleringsplan R-335 av 23.05.2023. UB er innforstått med og aksepterer denne risikoen.

Endringer som innebærer økt eller redusert m² BRA etter signering av denne avtale skal ikke få betydning for kostnadsfordeling mellom grunneierne i Ås sentralområde, jf. Områdemodell for Ås sentralområde i vedlegg 3.

8.3.2 Regulering av kontantbidraget - byggekostnadsindeks

Kostandene på infrastrukturtiltakene ligger fast, men slik at beløpet indeksreguleres på oppgjørstidspunktet etter SSB sin Byggekostnadsindeks for veg anlegg (e.t. dersom denne blir byttet ut) for 90 % av Kontantbidraget og indeksregulering på byggekostnad på VA anlegg for 10 % av Kontantbidraget.

8.3.3 Særskilt om fylkeskommunale tiltak

UB skal betale et kontantbidrag for kryssløsninger/rundkjøring tilpasset jernbanekulvert inkludert kollektivterminal angitt med betegnelse:

| | | | | |
|-------|-------|-------|-------|------|
| SKV14 | SKV15 | SKV12 | SKV21 | SS7 |
| SS14 | SF15 | | SF14 | SF7 |
| | | | SF25 | SS6 |
| | | | | SF6 |
| | | | | SKV6 |

Tiltakene er angitt som rekkefølgekrav i områdereguleringsplanen og detaljreguleringsplanen, ettersom Viken fylkeskommune og Statens vegvesen mener tiltakene er nødvendig som følge av utbygging av Ås sentralområde.



ÅK har ikke inngått avtale med Viken eller Akershus fylkeskommune om forskuttering eller finansiering av tiltakene. Tiltakene har derfor en kostnadsramme inkludert merverdiavgift og er på NOK 4 200 000.

8.3.4 Forfall og oppgjør av kontantbidrag

Hele Kontantbidraget skal være betalt senest før igangsettingstillatelse for fasader og bekledning for byggetiltaket, forutsatt at Utbyggingsavtalen er vedtatt og bindende inngått. Forfall for kontantbidrag etter bestemmelse 8.3 bokstav b) skal være senest innbetalt før igangsettingstillatelse for byggetiltak over bakke.

Oppgjøret skjer ved innbetaling til Åks bankkontonummer: 1654.07.99605. Betalingen merkes med navn og nummer på reguleringsplan, delfelt i Ås sentralområdet, og UB navn og adresse.

8.3.5 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), forutsatt at det ikke er forhold fra ÅK sin side som har vært skyld i forsinkelsen.

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

8.3.6 Overdragelse av arealer til Kontantbidragstiltakene



Utbygger skal avstå arealene til Kontantbidragstiltakene avmerket på kartet i vedlegg 6. til ÅK. Arealene skal overdras vederlagsfritt til ÅK. Arealene skal overdras til ÅK før ferdigattest for tiltaket gis.

Arealene skal være fradelt og fri for heftelser, unntatt rett til kabler, rør, ledninger m.v i henhold til godkjente planer for byggeprosjektet. UB er ansvarlig for fradeling, og overskjøting ved overtakelse. ÅK kan forestå kart og delingsforretning. ÅK plikter å varsle UB i god tid før overdragelse skal skje og bærer kostnadene knyttet til overdragelsen, herunder kostnadene ved fradeling, dokumentavgift og tillysningsgebyr.

Arealene som ÅK skal overta skal være klargjort, og UB skal ha fjernet egne bygninger og ev. løsøre på arealet.

9. ÅKS PLIKTER

9.1 Kontantbidragstiltakene – opparbeiding av offentlig infrastruktur

ÅK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Kontantbidragstiltakene, som UB betaler kontantbidrag til etter denne avtalens punkt 6. og 7., jf. vedlegg til Utbyggingsavtalen 3. og 4.

ÅK opparbeider infrastrukturtiltak som er angitt som rekkefølgekrav i bestemmelse 8.3. bokstav b), og arbeidene skal være ferdig vår/sommer 2025.

9.2 Standard på tiltak



Standarden på tiltakene skal være i henhold til kommunens VA norm og kommunens vegnormal, andre offentlige normer og etter norm i Statens vegvesens håndbøker.

9.3 Gjennomføring og ferdigstillelse

ÅK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av Kontantbidragstiltakene i når tiltakene er nødvendig å opparbeide og få på plass. ÅK har rett til å ferdigstille Kontantbidragstiltaket før det fullt ut er finansiert, eller indeksregulert beløp er innbetalt.

ÅK er ikke ansvarlig for et eventuelt økonomisk tap om følge av at fremdriften blir forsinket. Dette vil ikke gjelde kontantbidragstiltaket ihht bestemmelse 8.3. bokstav b). Kommunen er heller ikke ansvarlig for eventuelt økonomisk tap som skyldes tap av tid som har medgått til å behandle søknader om rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse.

9.4 Rente ved tilbakebetaling av kontantbidrag

Ved en eventuell tilbakebetaling av innbetalt Kontantbidrag tillegges Kontantbidraget en rente beregnet slik: Nibor 3 måneders rente + 0,25% rente p.a. fra faktisk innbetalingsdato til den dato tilbakebetaling skjer.

9.5 Drift og vedlikehold

ÅK skal drifte og vedlikeholde de ferdigstilte offentlige infrastrukturtiltak og Kontantbidragstiltakene i henhold til normal kommunal standard.

DEL 3 ANDRE BESTEMMELSER



10. Gjennomføring av avtalen

ÅK står for gjennomføringen av de aktuelle infrastrukturoppgavene reguleringsplan R-335, som UB betaler kontantbidrag for.

11. Eiendomsrettslige forhold

ÅK gis de nødvendige rettigheter til å oppfylle sine plikter etter denne Utbyggingsavtalen på eiendommer som UB eier/og eller innenfor de rettighet/disposisjonsadgang UB allerede har på andres eiendom. Behovet er beskrevet i Utbyggingsavtalens punkt 8.3.6

12. Tinglysning

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer ett til hver av partene, jf. vedlegg 7. Avtalen skal tinglyses på gnr. bnr. UB skal vedlegge avskrift av denne avtale som vedlegg til alle skjøter som medta i skjøtene henvisning til de betingelser som kommer frem av avtalen. UB bekoster alle utgifter med tinglysningen.

Når vilkårene i utbyggingsavtalen er oppfylt, plikter ÅK å slette tinglysning av avtalen, evt.

13. Refusjon

Refusjonskrav kan ikke fremsettes overfor UB så lenge UB har betalt sin rettmessige andel av det totale kontantbidraget.

14. Merverdiavgift

Det skal inngås egen avtale om overføring av justeringsplikt/-rett for merverdiavgift på alle offentlige tiltak av infrastruktur som UB skal utføre, og som skal overdras ÅK



for drift og vedlikehold i henhold til jf. prinsippvedtak i Kommunestyret av 10. februar 2021 sak 10/21, jf. vedlegg 8. Merverdiavgiftsavtalen gir UB 65% merverdiavgiftsrefusjon/refusjon av total opphentet MVA-beløp på tiltak UB har opparbeidet.

Utkast til MVA-avtale er inntatt som vedlegg 8. til Utbyggingsavtalen. Signert avtale skal erstatte utkast som vedlegg når endelig avtale foreligger.

15. 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.

16. Reforhandling

Dersom Reguleringsplanen endres på en måte som har vesentlig innvirkning på Utbyggingsavtalen, kan hver av Partene kreve at Utbyggingsavtalen reforhandles. Dette gjelder f.eks. dersom etterfølgende omreguleringer medfører endret utnyttelse.

Utbyggingsavtalen bortfaller senest 31.12.2044 for den delen av Eiendommen det ennå ikke er gitt igangsettingstillatelse for. Ved et eventuelt bortfall av Utbyggingsavtalen har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av Eiendommen som det ikke er innvilget igangsettingstillatelse for. En eventuell forhandling skal baseres på gjeldendereguleringer for utbyggingsavtaler.



17. 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.

18. Avgjørelser av tvister

En eventuell tvist mellom partene om forståelse av denne avtalen avgjøre 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 verneeting.

19. Forbehold

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

20. Meddelelse og korrespondanse

Kontaktperson for UB:



Navn: Jane Sjølås

Telefon 976 67 029

E-post: jane@bakke-as.no

Kontaktperson for ÅK

Navn: Christin Bassøe Jørstad

Telefon: 40639151

E-post: christin.bassoe.jorstad@as.kommune.no

PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato: 12.07.2024

Bengt Nøst-Klemmetsen

Ordfører, Ås kommune

Arild Finstad

Moerveien AS

VEDLEGG

21

Dokumentet er signert digitalt av:

- ARILD FINSTAD, 12.07.2024

Forseglet av



Posten Norge

1. R-287, Plankart og planreguleringsbestemmelser
2. R-335, Plankart og planreguleringsbestemmelser
3. Områdemodell for Ås sentralområde, vedtatt 24.11.21
4. Rapportark for delfelt BS6
5. Entreprenørgaranti (ettersendes)
6. Kart, arealer UB avstår for opparbeidelse av Kontantbidragstiltak
7. Tinglyst erklæring, Utbyggingsavtalen (ettersendes)
8. Merverdiavgiftsavtaler, mal for avtaler
9. Firmaattest

