

Utbyggingsavtale Solberg Øst

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- BENGT ARILD NØST-KLEMMETSEN, signert 02.04.2024 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 Solberg Øst, SØ Tomteutvikling AS, R-318

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- CHRISTIAN BERG, signert 29.10.2023 med ID-Porten: BankID
- BJØRN EINAR SKOGLUND, signert 30.10.2023 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.

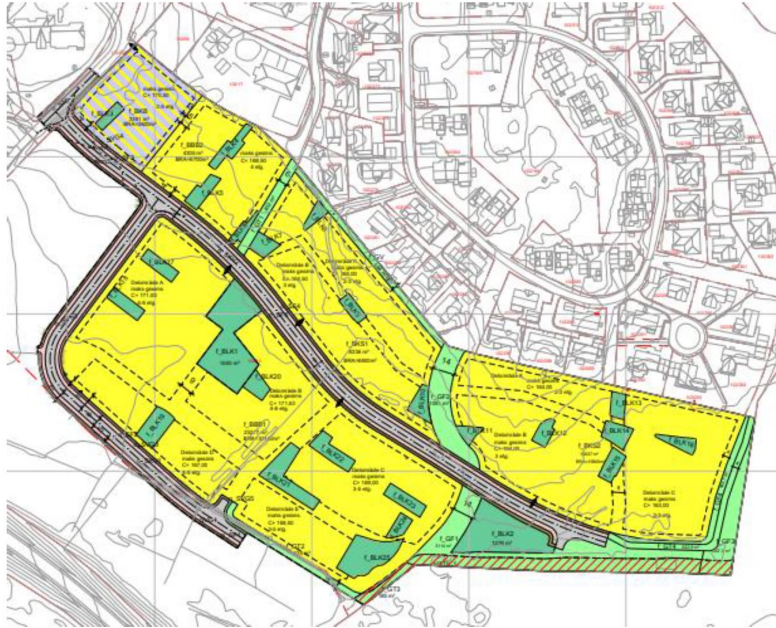
Dokumentet er signert digitalt av:

- BENGT ARILD NØST-KLEMMETSEN, 02.04.2024

Forseglet av



Posten Norge



UTBYGGINGSAVTALE FOR FOR SOLBERG ØST

Planid: 3021_318

1. PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom:

Navn: Ås kommune, org. nr.: 964 948 798

heretter betegnet «ÅK»

og

Navn: Solberg Øst Tomteutvikling AS, Org. nr.: 919 553 146

heretter betegnet «UB»

i fellesskap betegnet «Partene».

1

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTIAN BERG, 29.10.2023
- BJØRN EINAR SKOGLUND, 30.10.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- BENGT ARILD NØST-KLEMMETSEN, 02.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

2.FORMÅL OG BAKGRUNN

Avtalens formål er å regulere gjennomføringen av rekkefølgekravet inntatt i punkt. 4.2 nr. 5 i detaljreguleringsplan R-318 (heretter «Reguleringsplanen»), vedtatt i kommunestyret 23.10.2019. Kravet (heretter «Rekkefølgekravet») er formulert slik:

5. Før det gis igangsettelsestillatelse skal nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnettet mellom Grenseveien og Holstad være sikret opparbeidet

Reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser og plankart er lagt ved som vedlegg 1 og 2.

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

Denne Utbyggingsavtalen utfyller og supplerer 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.

3. AVTALENS STEDELIG VIRKEOMRÅDE, AREAL OG AREALFORMÅL

Avtalen gjelder UBs kontantbidrag for følgende areal som omfattes av Reguleringsplanen datert 23.10.2019: gnr. 102, bnr., 430, 431, 432, 433 og 434.

UB er eier av gnr. 102 bnr. 432, 433 og 434. Utbygger er OBOS Block Watne AS og Residential Norge AS.

2

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTIAN BERG, 29.10.2023
- BJØRN EINAR SKOGLUND, 30.10.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- BENGT ARILD NØST-KLEMMETSEN, 02.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

Gnr. 102 bnr. 430 og 431 var tidligere eid av UB, men er nå ferdig utbygget, seksjonert og solgt. Kontantbidraget for disse eiendommene skal betales 30 dager etter avtalens inngåelse, jf. punkt 8.4, og Avtalen skal ikke tinglyses på disse eiendommene, jf. punkt 10.2.

Samlet maks. tillatt utnyttelse for planområdet er 60 000 m² BRA. Dette fordeler seg på følgende måte: BKB 3600 m² BRA, BBB2 6700 m² BRA, BKS1 6800 m² BRA, BBB1 32100 m² BRA, BKS2 10800 m² BRA.

4. AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen anses som inngått når avtalen er politisk vedtatt og begge parter har signert avtalen.

Utbyggingsavtalen bortfaller når partenes plikter etter avtalen er oppfylt, eller senest innen 31.12.2043 for den delen av planområdet som det på dette tidspunkt ikke er innvilget igangsettingstillatelse for.

Når vilkårene i Utbyggingsavtalen er oppfylt, skal tinglysning av denne avtale slettes.

5. DEFINISJONER

BRA	Bruksareal for bebyggelse på tomt beregnet i tråd med byggeteknisk forskrift
Igangsettingstillatelse	Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen. Dersom søknad om igangsettingstillatelse deles opp i flere byggetrinn/delfelt henviser begrepet til første igangsettingstillatelse for det aktuelle byggetrinnet søknaden og tillatelsen omfatter.

3

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTIAN BERG, 29.10.2023
- BJØRN EINAR SKOGLUND, 30.10.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- BENGT ARILD NØST-KLEMMETSEN, 02.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

Justeringsavtale	En fremtidig avtale om justering av påløpt merverdiavgift i forbindelse med opparbeidelse av Realytelsen, jf. prinsippvedtak i KS av 10. februar 2021.
Kontantbidrag	Bidrag fra UB som betales kontant, og som ÅK mottar for infrastrukturen som skal «sikres opparbeidet».
Realytelser	De tiltak som ÅK skal opparbeide og som UB betaler Kontantbidrag for
Reguleringsplan	Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.
Rekkefølgekrav	Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen.
Sikret opparbeidet	Tiltaket anses som «sikret opparbeidet» når vedtatt utbyggingsavtale er signert av partene, og UB har innbetalt sin forholdsmessige andel av kontantbidraget.

6. REKKEFØLGEKRAVET

Rekkefølgekravet følger av Reguleringsplanen punkt 4.2 nummer 5:

Før det gis igangsettelsestillatelse skal nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnett mellom Grenseveien og Holstad være sikret opparbeidet

4

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTIAN BERG, 29.10.2023
- BJØRN EINAR SKOGLUND, 30.10.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- BENGT ARILD NØST-KLEMMETSEN, 02.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

7. NÆRMERE OM REKKEFØLGEKRAVET

UBs forpliktelser til Rekkefølgekravets oppfyllelse er uttømmende angitt i herværende avtale. UBs kontantbidrag vil kun delvis sikre Rekkefølgekravet. Dersom Rekkefølgekravet ikke anses som fullt ut «sikret opparbeidet» på det tidspunkt UB skal søke igangsettingstillatelsen, må UB søke om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det er begge parter syn at inngått Utbyggingsavtale gir grunnlag for å dispensere fra Rekkefølgebestemmelsene med mindre særlige grunner skulle tilsi noe annet.

8. OPPFYLLELSE AV KONTANTBIDRAG

8.1 Kontantbidraget

UB skal betale et kontantbidrag til oppfyllelse av Rekkefølgekravet i detaljreguleringsplan R-318, jf. bestemmelsene punkt 4.2 nummer 5.

8.2 Kontantbidragets størrelse

Samlet kontantbidrag for UB for Rekkefølgekravet i 4.2 nummer 5, på Solberg Øst-området, er NOK 11 957 100 eks. indeksregulering, jf. vedlegg 3 Finansieringsoversikt med indeksvedlegg.

08662: Byggekostnadsindeks for vegarelegg (1. kv. 2004=100), etter vegarelegg, statistikkvariabel og kvartal, 04534: Byggekostnadsindeks for rovirlegg, arbeid i kontor- og forretningsbygg (2000=100), etter år, arbeidstype, måned og statistikkvariabel										
Tiltak										
Åvlop 5kl grense til Haugenjordet (A1-G)	kr	3 289 300	kr	1 175 000						
Åvlop Haugenjordet - Nygårð	kr	2 424 500	kr	864 600	kr	270 200	kr	1 322 100	kr	198 200
Åvlop Nygårð - Holstad	kr	3 007 100	kr	1 072 400	kr	335 200	kr	1 639 800	kr	245 800
Forsterkning av vannledningsnettet Solberg	kr	3 236 200	kr	1 154 100	kr	360 700	kr	1 764 800	kr	264 500
SUM bidrag VA infrastrukturtiltak	kr	11 957 100	kr	4 264 100	kr	966 100	kr	4 726 700	kr	708 500
Inkl indeksregulering fra 2019 - Jun 2022	kr	15 238 128	kr	5 434 189	kr	1 231 198	kr	6 023 706	kr	902 912
SUM pr boenhet	kr	22 700	kr	22 700	kr	16 500	kr	16 500	kr	16 500
SUM pr BAA, gitt definert snittareal		252		252		183		183		183
Totalt Antall boenheter		612		218		68		334		50

5

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTIAN BERG, 29.10.2023
- BJØRN EINAR SKOGLUND, 30.10.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- BENGT ARILD NØST-KLEMMETSEN, 02.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

8.3 Regulering av kontantbidraget - byggekostnadsindeks

Beløp i finansieringsoversikten indeksreguleres fra 31.12.2018 frem til det ble gitt/gis igangsettingstillatelse for et byggetrinn/delområde i henhold til indeks fra SSB sin tabell 04534: Byggjekostnadsindeks for røyrleggjararbeid i kontor- og forretningsbygg, jf. vedlegg 3.

8.4 Forfall og oppgjør av kontantbidrag

For byggetrinn 1, BKB og BBB2 i Reguleringsplanen, og byggetrinn 2, BKS1 i Reguleringsplanen, er det gitt igangsettingstillatelse. Kontantbidraget for disse byggetrinnene indeksreguleres frem til første igangsettingstillatelse som ble gitt på det enkelte byggetrinnet. Kontantbidraget forfaller til betaling 30 dager etter at Utbyggingsavtalen er vedtatt politisk. ÅK sender faktura til UB med 14 dagers forfallsfrist.

For byggetrinn 3 og 4, område BKS2 og BBB1 i Reguleringsplanen, forfaller kontantbidraget før det gis første igangsettingstillatelse på delområdene som er angitt i tabellen nedenfor.

UB plikter å sende ÅK kopi av søknad om igangsettingstillatelse. Før tillatelse om igangsetting gis sender ÅK faktura for Kontantbidraget til UB med 14 dagers forfallsfrist.

Forfall for kontantbidrag				
Utbyggingstrinn/delområde og maks utnyttelse for området	Kontantbidrag i mill.kr per 31.12 2018	Beløp indeksregulert	Fordeling av kontantbidrag i %	Estimert år betalingsplan

6

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTIAN BERG, 29.10.2023
- BJØRN EINAR SKOGLUND, 30.10.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- BENGT ARILD NØST-KLEMMETSEN, 02.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

BKB og BBB2 (10 300 BRA) - Byggetrinn 1 (allerede bygget)	2,053 mill.kr	IG juni 2020: 7,05 % 2,198 mill.kr	17 %	2023
BKS1 (6800 BRA) - Byggetrinn 2 (allerede bygget)	1,355 mill.kr	IG september 2021: 16,6 % 1,58 mill.kr	11 %	2023
BKS2 (10 800 BRA) – Byggetrinn 3 Delområde A/B	1,291 mill.kr		10,8 %	2024
BKS2 (10 800 BRA) – Byggetrinn 3 Delområde C	0,861 mill.kr		7,2 %	2024
BBB1 (32 100 BRA) - Byggetrinn 4 Delområde A	2,229 mill.kr		21,6 %	2024/2025
BBB1 (32 100 BRA) Byggetrinn 4 Delområde B	2,229 mill.kr		21,6 %	2024/2025
BBB1 (32 100 BRA) Byggetrinn 4 Delområde C/E	1,279 mill.kr		10,8 %	2024/2025

Utbyggers ansvar for oppfylging av Rekkefølgekravet anses som oppfylt ved innbetaling av kontantbidraget.

7

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTIAN BERG, 29.10.2023
- BJØRN EINAR SKOGLUND, 30.10.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- BENGT ARILD NØST-KLEMMETSEN, 02.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

UBs kostnader til opparbeidelse av andre rekkefølgekrav i Reguleringsplanen skal ikke trekkes fra i beregningen av kontantbidraget.

Plikten til å betale kontantbidrag etter denne Utbyggingsavtale gjelder selv om Rekkefølgekravet er utført på tidspunktet for igangsetting av byggetrinn 3 og 4, jf. ovennevnte tabell.

8.5 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 faktura er utstedt og forsinkelsen ikke beror på forhold på ÅK sin hånd.

9. OPPARBEIDELSE AV REKKEFØLGEKRAVET

9.1 Realytelse – opparbeiding av offentlig infrastruktur

ÅK skal prosjektere og opparbeide Rekkefølgekravet i Reguleringsplanen punkt 4.2 nummer 5.

9.2 Standard på tiltak

Standarden på tiltakene Rekkefølgekravet omhandler 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 ferdigstilling

8

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTIAN BERG, 29.10.2023
- BJØRN EINAR SKOGLUND, 30.10.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- BENGT ARILD NØST-KLEMMETSEN, 02.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

ÅK plikter å gjennomføre og ferdigstille ovennevnte tiltak som er gjennomføringskritiske for UBs utbygging med slik fremdrift at UBs utbygging ikke forsinkes. ÅK har rett til å ferdigstille tiltaket før det fullt ut er finansiert, eller indeksregulert beløp er innbetalt.

10. ANDRE BESTEMMELSER

10.1 Gjennomføring av avtalen

ÅK står for gjennomføringen av de aktuelle infrastrukturoppgavene i Reguleringsplanen, som UB betaler kontantbidrag for.

10.2 Tinglysning

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer ett til hver av partene. Avtalen skal tinglyses på gnr. 102 bnr. 433 og 434. 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 på eiendommer/eierseksjoner når minst én av følgende betingelser er oppfylt:

-når UB har oppfylt sine plikter etter denne avtalen for vedkommende matrikkelenhet, eller

9

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTIAN BERG, 29.10.2023
- BJØRN EINAR SKOGLUND, 30.10.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- BENGT ARILD NØST-KLEMMETSEN, 02.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

-når ÅK kan gi eller har gitt igangsettingstillatelse for tiltaket på vedkommende matrikkelenhet, eller

-når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt

Når vilkårene i Utbyggingsavtalen er oppfylt, plikter ÅK å slette tinglysning av avtalen, evt. etter hvert byggetrinn.

10.3 Refusjon

Kommunen kan ikke fremsette krav om refusjon mot UB for kostnadene ved opparbeidelse av tiltakene Rekkefølgekravet omhandler.

10.4 Transport av avtalen

Skal UB transportere sine rettigheter og plikter etter avtalen kreves det samtykke fra ÅK. Rettighetene og pliktene kan likevel overdras til annet selskap i samme konsern som OBOS eller Residential Norge uten at dette krever Selgers samtykke. Det samme gjelder overdragelse til selskap hvor et OBOS- eller Residential Norge-eid selskap eier minst 50% av aksjene og har den daglige ledelsen. ÅK kan ikke nekte transport av avtalen uten saklig grunn. En saklig grunn kan være at ny eier må forventes ikke å kunne oppfylle sine plikter.

10.5 Reforhandling

Oppstår det en endring av reguleringsplan som vil ha vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger kan utbyggingsavtalen reforhandles. Dette gjelder særlig dersom etterfølgende omstendigheter medfører vesentlig høyere utnyttingspotensiale og dermed økt utbyggingsvolum for UB

10

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTIAN BERG, 29.10.2023
- BJØRN EINAR SKOGLUND, 30.10.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- BENGT ARILD NØST-KLEMMETSEN, 02.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

10.6 Erstatning

Dersom en av partene misligholder sine plikter etter avtalen, 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, forutsatt at ÅK har utstedt faktura, jf. punkt 8.4.

10.7 Avgjørelser av tvister

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

10.8 Forbehold

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

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTIAN BERG, 29.10.2023
- BJØRN EINAR SKOGLUND, 30.10.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- BENGT ARILD NØST-KLEMMETSEN, 02.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

11. VEDLEGG

1. Plankart R-318
2. Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Solberg Øst
3. Finansieringsoversikt med indeksvedlegg
4. MVA avtaler
5. Firma attest

12. PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Ola Nordal
Ordfører Ås kommune

Christian Berg,
Solberg Øst Tomteutvikling AS

Dato:

12

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTIAN BERG, 29.10.2023
- BJØRN EINAR SKOGLUND, 30.10.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- BENGT ARILD NØST-KLEMMETSEN, 02.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

Bjørn Einar Skoglund,
Solberg Øst Tomteutvikling AS

13

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTIAN BERG, 29.10.2023
- BJØRN EINAR SKOGLUND, 30.10.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- BENGT ARILD NØST-KLEMMETSEN, 02.04.2024

Forseglet av



Posten Norge