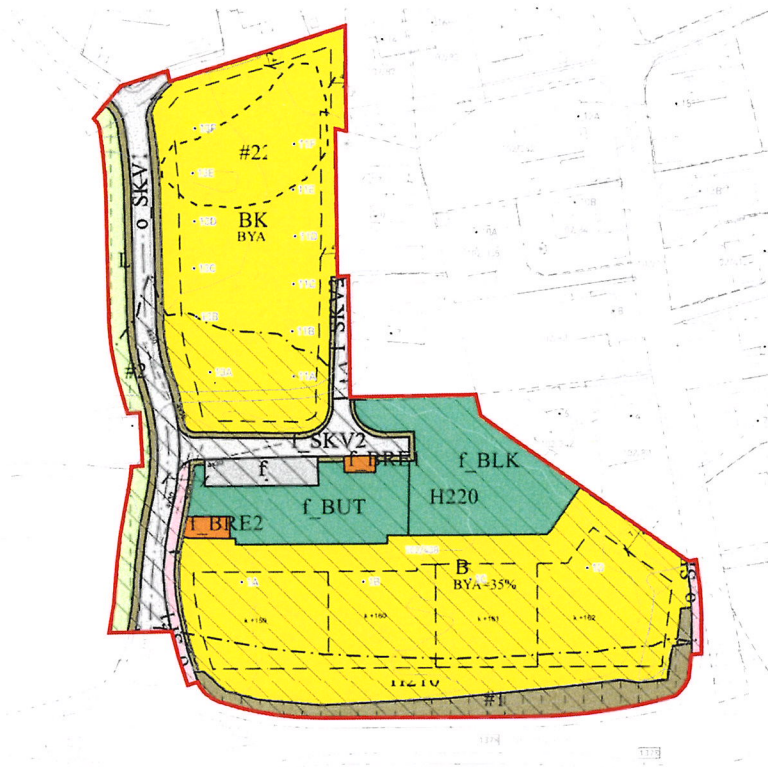


# UTBYGGINGSAVTALE

SOLBERGVEIEN 1  
DETALJREGULERINGSPLAN R-312



SR

## 1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtale») er inngått mellom:

Navn: Ås kommune

Org.nr.: 964 948 798

heretter betegnet ÅK

og

Navn: Solberg Hage Utvikling AS

Org.nr.: 917 096 325

heretter betegnet UB

i fellesskap betegnet «Partene».

## 2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Avtalen regulerer hvem som skal sikre eller opparbeide gjennomføringen av angitte infrastrukturtiltak som er nødvendig etter område- og detaljreguleringsplanene, og dermed skape forutsigbarhet for realiseringen. Denne avtalen kommer i tillegg til de krav som er stilt i Reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser. Utbygger 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 Reguleringsplan.

Avtalens formål er:

- Beregne og fordele Kontantbidrag
- Regulere gjennomføring av Realytelse

- Fastsette merverdiavgifts behandlingen

Områdereguleringsplan for Solberg Øst, Plan nr.: R-282 ble vedtatt 10.01.2017.

Detaljreguleringsplan for Solbergveien 1, plan nr.: R-312 ble vedtatt 21.10.2020. Området skal utbygges i samsvar med reguleringsplan vedtatt av kommunestyret.

### **3 AVTALES STEDLIGE VIRKEOMRÅDE**

Avtalen omfatter eiendom 102/438. Vedlagt følger kart over infrastrukturtiltak angitt som rekkefølgekrav i punkt 6.1.

### **4 AVTALENS VARIGHET**

Utbyggingsavtalen bortfaller når partenes plikter etter avtalen er oppfylt, eller senest innen 31.04.2043 for den delen av Eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget igangsettingstillatelse for.

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

### **5 DEFINISJONER**

<b>Anleggsbidraget</b>	Det totale bidraget som UB skal yte til ÅK for opparbeidelse av offentlige infrastrukturtiltak angitt i denne utbyggingsavtale. Anleggsbidraget består av kontantbidrag og/eller realytelser.
<b>Ferdig opparbeidet</b>	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.

<b>Justeringsavtale</b>	En fremtidig avtale om justering av påløpt merverdiavgift i forbindelse med opparbeidelse av Realytelsene.
<b>Kontantbidrag</b>	Den del av Anleggsbidraget som betales kontant. ÅK skal motta kontantbidrag om infrastrukturen skal «sikres opparbeidet». Etter kontantbidraget er innbetalt skal ÅK selv stå for opparbeiding av infrastruktur. Ved beregning av kontantbidrag legges til grunn kr/kvm BRÅ i bygg.
<b>Realytelsel</b>	De tiltak som UB bygge og skal overdra til ÅK når det er «ferdig opparbeidet».
<b>Reguleringsplan</b>	Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Reguleringsplan vedtatt av kommunestyret 10.01.2017 for området.
<b>Rekkefølgekrav</b>	Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen.
<b>Sikret opparbeidet</b>	Tiltaket anses som «sikret opparbeidet» når UB har signert utbyggingsavtalen, og innbetalt sin forholdsmessige andel av kontantbidraget.

## 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rekkefølgebestemmelsene er omfattet av punkt 8 i reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Solbergveien 1, plan nr. R-312, se vedlegg 1 side 8 og 9.

### 6.1 Detaljreguleringsplan R-312 punkt 8.3 Før igangsetting

«Det skal foreligge en geoteknisk vurdering som viser tilstrekkelig stabilitet langs Nordbyveien før tiltak i/langs vegen kan igangsettes. Denne oversendes kommunen og vegeier.

Nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnett mellom Solbergveien og Holstad skal være sikret opparbeidet.

Tilstrekkelig kapasitet på vannledningsnett mellom vanntårnet på Bollerudåsen og Solbergveien skal være sikret opparbeidet.»

## **6.2 Detaljreguleringsplan R-312 punkt 8.4 Før brukstillatelse**

«Før det kan gis brukstillatelse til boliger:

Overvannsanlegg med fordrøyning for det aktuelle tiltaket skal være gjennomført etter godkjente planer.

Planlagte og godkjente tiltak for vannforsynings- og avløpsnett skal være gjennomført.

Veg SKV1 skal være ferdig opparbeidet til og forbi feltet.

Fortau (o\_SF1 og o\_SF2) skal være ferdig opparbeidet.»

## **7 NÆRMERE BESKIVELSE AV TILTAKENE**

Rekkefølgekravene under punkt 6.1 anses som «sikret opparbeidet» når Utbyggingsavtalen er inngått, og ÅK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene, og/eller tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag.

Rekkefølgekravene under punkt 6.2 overfor anses som «ferdig opparbeidet» etter godkjent overtakelsesforretning er fullført.

Teknisk infrastruktur, samt gatetun som er omfattet av UBs opparbeidelsesplikt etter pbl. § 18-1, skal være opparbeidet innen brukstillatelse.

Dersom tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene ikke anses som «sikret opparbeidet» på det tidspunkt UB skal søke rammetillatelsen, eller «ferdig opparbeidet» etter punkt 15 i



detaljreguleringsplanen på det tidspunkt bebyggelsen skal tas i bruk, må UB søke om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

## **8 PARTENES GJENNOMFØRING AV TILTAKENE**

### **8.1 UBs plikter**

#### **8.1.1 Realytelse**

##### **8.1.1.1 Opparbeidelse**

Realytelsene er beskrevet under punkt 6.2 overfor. Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsene. Standarden på tiltakene skal samsvare med kommunens VA- og veinorm samt kravene og veiledningene i Statens vegvesens håndbok.

##### **8.1.1.2 Krav til utforming og kvalitet**

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

##### **8.1.1.3 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 befarings- 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 UBs 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.

#### **8.1.1.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse**

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

#### **8.1.1.5 Forholdet til regler om offentlige anskaffelser**

I den utstrekning lov 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av Realtytelsen, og kommunen krever det, skal UB anvende dette regelverket på samme måte som ÅK ville være forpliktet til.

Dersom ÅK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal Utbygger holde ÅK skadesløs. Ved en eventuell klagesak for KOFA eller rettslig tvist for domstolene, har UB rett til å bistå ÅK.

#### **8.1.1.6 Erverv av grunn/rettighet fra tredjepart**

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

Eventuelt tvangsmessige erverv av grunnareal og/eller rettigheter betale kontantbidrag fra tredjepart (ekspropriasjon) skal forestås av ÅK.

#### **8.1.1.7 Klargjort ferdigstillelse for overtakelse**

Anleggsgrunnen skal være overskjøttet til ÅK, fri for heftelser, senest 14 dager etter overtakelsesforretning. Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realtytelsene til ÅK skjer vederlagsfritt. Drift og vedlikehold av tiltakene besørges av UB inntil overtakelse har funnet sted.

UB plikter i denne sammenheng å sørge for at eventuelle nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter på Eiendommen ikke er til hinder for gjennomføringen av Utbyggingsavtalen.

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 ÅK representant for Utbyggingsavtalen senest 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 befarings,
- 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 vært sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

#### **8.1.1.8 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.

#### **8.1.1.9 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 trafikkområde, skal UB likevel bekoste eventuelle skader på anlegg, som forårsakes av UBs anleggstrafikk etter overtakelsen.

## **8.2 Kontantbidrag**

### **8.2.1 Kontantbidrag**

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.

Dersom sluttkostnad for samlede tiltak blir lavere enn kalkulert, skal kontantbidraget justeres tilsvarende og differansen tilbakebetales til UB. Dersom kostnadsrammen for de samlede tiltak blir høyere enn kalkulert innen siste igangsettingstillatelse, skal kontantbidraget for gjenværende byggetrinn oppjusteres tilsvarende.

Endringer som innebærer økt eller redusert m<sup>2</sup> BRA etter signering av denne avtale skal ikke få betydning for kostnadsfordeling mellom grunneierne.

## 8.2.2 Kontantbidragets størrelse

Kontantbidragets størrelse utgjør kroner 16 500,- per boenhet. Kontantbidraget ble delvis innbetalt av UB 17. februar 2022. Beløpet utgjorde kr 966 100,- på daværende tidspunkt. Etter indeksregulering fra 2019 til dato for første innbetaling utgjør kontantbidraget kr 1 108 020,-, en-en-null-åtte-null-to-null. Gjenstående beløp til betaling etter justering av prisindeks er kr 141 920,-, en-fire-en-ni-to-null.

Utbyggerne er innforstått med at kostnadene som fremgår av denne oversikten er estimerte, og at faktiske kostnader kan bli høyere eller lavere når tiltakene er ferdigstilt. Det er de faktiske påløpte kostnadene ved ferdigstillelse av området som skal fordeles mellom utbyggerne.

Boligområde	Antall boenheter	Andel fellestiltak
Solberg Øst Tomteutvikling	673	47,7 %
Solberg Øst - Selvaag Bolig Solberg	240	17,0 %
Solbergveien 1 - Follohus Eiendom	75	5,3 %
Grenseveien/Myrfalet Selvaag Bolig	367	26,0 %
Nygårdsveien 33 og 24	55	3,9 %
<b>SUM</b>	<b>1410</b>	<b>100 %</b>

Tiltak	Kostnad	Snittareal pr boenhet [BRA]
Avløp Ski grense til Haugenjordet (A1-G)	kr 3 718 540	90
Prosjektering, adm og risikopåslag 20%	kr 743 708	
<b>SUM til fordeling Solberg Øst</b>	<b>kr 4 462 248</b>	
Avløp Haugenjordet - Nygård (G-K)	kr 4 232 830	
Prosjektering, adm og risikopåslag 20%	kr 846 566	
<b>Sum avløp til fordeling Haugenjordet - Nygård</b>	<b>kr 5 079 396</b>	
Avløp Nygård-Holstad	kr 5 250 000	
Prosjektering, adm og risikopåslag 20%	kr 1 050 000	
<b>Sum avløp til fordeling Nygård - Holstad</b>	<b>kr 6 300 000</b>	
Forsterkning vannledningsnett Solberg	kr 5 650 000	
Prosjektering, adm og risikopåslag 20%	kr 1 130 000	
<b>Sum vann til felles fordeling</b>	<b>kr 6 780 000</b>	
<b>SUM VA infrastrukturiltak</b>	<b>kr 22 621 644</b>	

Indeksregulering fra 2019 - mar.2023	32,98 %
	<b>kr 30 082 262,19</b>

Tiltak	Solberg Øst Tomteutvikling AS 318	Solberg Øst - Selvaag Bolig Solberg	Solbergveien 1 - Follohus Eiendom	Grenseveien/Myrfalet Selvaag Bolig	Nygårdsveien 33 og 24
Avløp Ski grense til Haugenjordet (A1-G)	kr 3 289 300	kr 1 173 000			
Avløp Haugenjordet - Nygård	kr 2 424 500	kr 864 600	kr 270 200	kr 1 322 100	kr 198
Avløp Nygård - Holstad	kr 3 007 100	kr 1 072 400	kr 335 200	kr 1 639 800	kr 245
Forsterkning av vannledningsnett Solberg	kr 3 236 200	kr 1 154 100	kr 360 700	kr 1 764 800	kr 264
<b>SUM bidrag VA infrastrukturiltak</b>	<b>kr 11 957 100</b>	<b>kr 4 264 100</b>	<b>kr 966 100</b>	<b>kr 4 726 700</b>	<b>kr 708</b>
SUM pr boenhet	kr 17 800	kr 17 800	kr 12 900	kr 12 900	kr 12
SUM pr BRA, gitt definert snittareal	198	198	143	143	

SR

Indeksregulering fra 2019		
Dato for motatt innbetaling		17.02.2
Innbetalt kr:		966 :
%-sats ihht SSB*		14,6
Kontantbidrag inklusiv indeksregulering	kr	1 108 C
Gjenstående til betaling etter justering av prisindeks		141 \$

Oppgjør skjer ved innbetaling til ÅKs bankkontonummer: 1654.07.99605. Betalingen merkes med navn og nummer på reguleringsplan, delfelt i Ås sentralområde og UBs navn og adresse.

### 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 fra 1. januar 2019. Kontantbidraget skal være betalt i sin helhet før siste igangsettingstillatelse gis.

### 8.2.4 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 under punkt 6.1 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 under punkt 6.1 overfor 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 taps om følge av at fremdriften blir forsinket. Kommunen er heller ikke ansvarlig for eventuelt økonomisk tap som skyldes tap av tid som har medgått til å behandle søknader om rammetillatelser og/eller igangsettingstillatelser.

## **9 ANDRE BESTEMMELSER**

### **9.1 Gjennomføring av avtalen**

ÅK står for gjennomføringen av de aktuelle infrastrukturoppgavene.

### **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 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 kan ikke fremsettes overfor en part i denne avtale som har betalt sin rettmessige andel av det totale kontantbidraget, jf. punkt 8.2.2 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.

### **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 betalingssevne.

### **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 innvilget igangsettingstillatelse for. En eventuell forhandling skal baseres på gjeldende regelverk for utbyggingsavtaler.

### **9.7 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.

### **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 verneeting.

## 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 Solbergveien 1, Plan nr. R-312

## 12 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

AS 19/4-2023

---

*Stian Rogne*

---

Ola Nordal

Ordfører, Ås kommune

Stian Rogne

Solberg Hage Utvikling AS