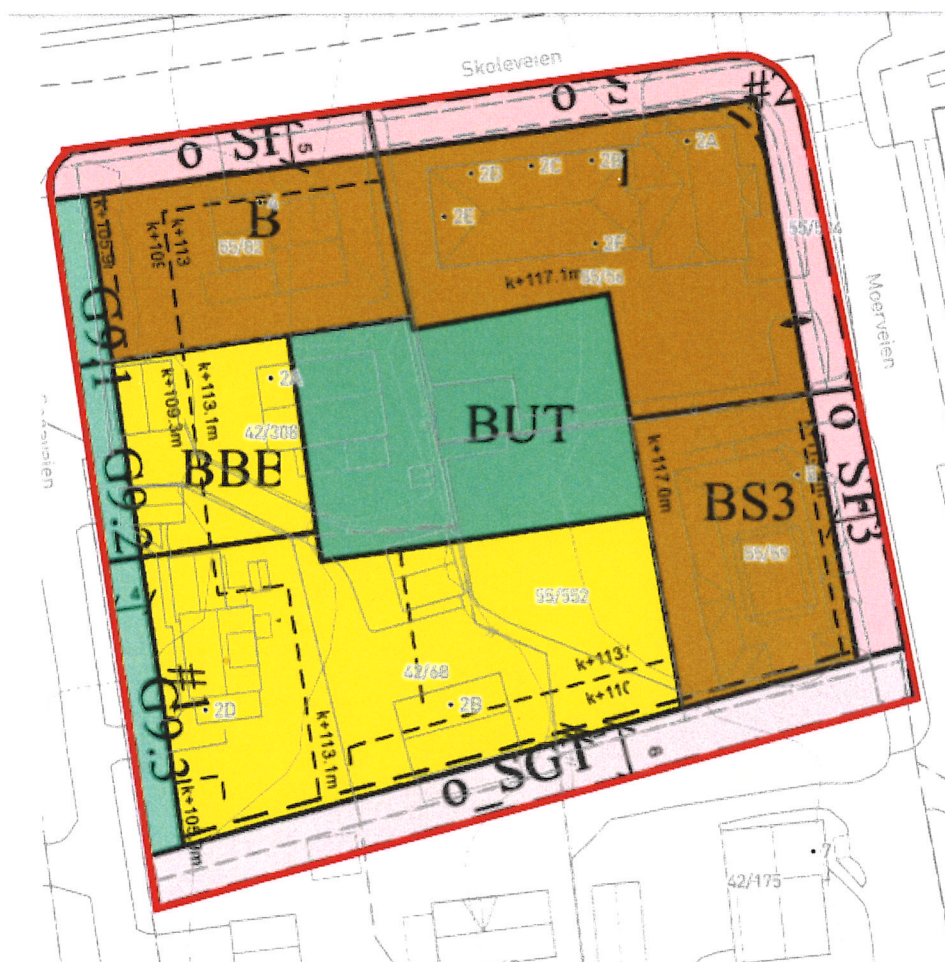


Utbyggingsavtale for Detaljregulering for Sentrum Syd, nordre del R-331 (BS5)

Planid: 3021_331



1. PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtale») er inngått mellom:

Navn: Ås kommune Org.nr.: 964 948 798

heretter betegnet ÅK

og

Navn: Skoleveien 2 AS, Org.nr. 989 159 801

heretter betegnet UB

i fellesskap betegnet «Partene».

2. FORMÅL OG BAKGRUNN

Avtalens formål er å regulere hvem som skal sikre eller opparbeide gjennomføringen av angitte infrastrukturtiltak som er nødvendig etter detaljreguleringsplanene, jf. planbestemmelser og rekkefølgekrav i detaljreguleringsplan R-331, vedtatt i kommunestyret 09.02.2022

Utbyggingsavtalen omfatter tiltak både innenfor og utenfor eiendommen og reguleringsplan.

Detaljreguleringsplan 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

Utbyggingsavtalen fordeler ansvar for gjennomføring og utbyggingskostnader mellom utbyggere i Ås sentralområde og mellom utbyggere og Ås kommune, jf. vedtatt Områdemodell for Ås sentralområde KS 21/82 av 24.11.2021, se vedlegg 3.

Denne avtalen 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:

- Fastsette byggetakt
- Beregne og fordele Kontantbidrag
- Regulere gjennomføring av Realytelse etter anleggsbidrag modell
- Fastsette kriterier for Overtakelse av anlegg
- Merverdiavgifts rettslige forhold

3. AVTALENS STEDELIG VIRKEOMRÅDE, AREAL OG AREALFORMÅL

Plankart og reguleringsbestemmelser datert henholdsvis 02.09.2022

omfatter seks eiendommene Skoleveien 2 (55/56), Skoleveien 4 (55/82) Moerveien 5 (55/59), Sagaveien 2a (42/308), Sagaveien 2b (42/68) og Sagaveien 2d (42/299).

Planområdet omfatter også deler av eiendommene Sagaveien 4a (42/67), Sagaveien 4b (42/72) og Moerveien 7 (42/175) i sør. Eiendommer for offentlig veg er 42/1 og 55/1 i planområdet. Eiendommene omfatter også bnr/gnr 55/552 og 55/534.

Samlet utnyttelse for planområdet er ca. 13.300 m² BRA. Dette fordeler seg på ca. 8400 m² BRA for sentrumsformål BS1-3 og ca. 4900 m² BRA for bolig/blokkbebyggelse. Utnyttelsen er angitt for det enkelte felt på plankartet. Utnyttelsen for utbyggingsområdene er om lag 240 %-BRA.

Arealformål er fordelt mellom formålene bebyggelse- og anlegg ved boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1-2), sentrumsformål (BS1-3) samt uteoppholdsareal (BUT), Samferdselsformål og teknisk infrastruktur Offentlig fortau (o_SF1-3) Offentlig gatetun (o_SGT) samt formål til grønnstruktur blå/grønnstruktur (G9.1-3).

4. AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalene 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 31.12.2042 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

Anleggsbidraget	Det totale bidraget som UB skal yte til ÅK for opparbeidelse av offentlige infrastrukturiltak angitt i denne utbyggingsavtale. Anleggsbidraget består av kontantbidrag og/eller realytelser.
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.
Justeringsavtale	En fremtidig avtale om justering av påløpt merverdiavgift i forbindelse med opparbeidelse av Realytelsene.
Kontantbidrag	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 BRA i bygg.
Realytelser	De tiltak som UB bygge og skal overdra til ÅK når det er «ferdig opparbeidet».
Reguleringsplan	Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Detaljreguleringsplan R-331 vedtatt av kommunestyret 09.02.2022.
Rekkefølgekrav	Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen.

Sikret opparbeidet	Tiltaket anses som «sikret opparbeidet» når partene har signert vedtatt utbyggingsavtale og UB har betalt inn rettmessig andel av kontantbidraget til ÅK
---------------------------	--

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan R-331 følger av punkt 7 og gjengis nedenfor. Rekkefølgekrav angitt i punkt 7.2 følger av rekkefølgekrav angitt i Områdereguleringsplan R-287 punkt 2.2.1

7.1 Før rammetillatelse

7.1.1 Før rammetillatelse gis skal skole- og barnehagekapasiteten være tilstrekkelig etablert.

7.2 Før igangsettingstillatelse- felles offentlig infrastrukturtiltak i Ås sentralområde:

7.2.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal SKV12 kryssutbedring Brekkeveien/Fv152 være sikret opparbeidet.

7.2.2 Før det gis igangsettingstillatelse skal Kryssutbedring Fv152/ Langbakken, med tilpasning mot jernbanekulvert være sikret opparbeidet.

7.2.3 Før det gis igangsettingstillatelse skal Kryssutbedring Fv152 / Hogstvetveien være sikret opparbeidet

7.2.4 Før det gis igangsettingstillatelse skal Kollektivløsninger langs Fv152 mellom krysset

Fv152/Langbakken og Fv152/Hogstvetveien være sikret opparbeidet

7.2.5 Før det gis igangsettingstillatelse skal fortau og sykkelfelt nordre del av Moerveien være sikret opparbeidet

7.2.6 Før det gis igangsettingstillatelse skal Fortau/gang- og sykkelvei langs Brekkeveien fra stasjonen til kryss Brekkeveien/Fv152 være sikret opparbeidet

7.2.7 Før det gis igangsettingstillatelse skal Sykkelvei med fortau samt fortau langs Brekkeveien fra stasjonen t.o.m. kryss Askeveien være sikret opparbeidet

7.2.8 Før det gis igangsettingstillatelse skal Sykkelvei med fortau samt fortau langs Idrettsveien fra krysset Idrettsveien/Fv152 til Ås ungdomsskole være sikret opparbeidet

7.2.9 Før det gis igangsettingstillatelse skal Sykkelvei med fortau samt fortau langs Idrettsveien fra krysset Idrettsveien/Fv152 til Ås ungdomsskole være sikret opparbeidet

7.2.10 Før det gis igangsettingstillatelse skal #5 områdelekeplass i felt B9-B11 være sikret opparbeidet.

7.2.11 Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, parsell Ås være sikret opparbeidet.

7.2.12 Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, parsell Hogstvetveien være sikret opparbeidet.

7.2.13 Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning sentrum ved Esso være sikret opparbeidet.

7.2.14 Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning sentrum/Ås stasjon være sikret opparbeidet.

7.2.15 Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Ås VGS være sikret opparbeidet.

7.2.16 Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Raveien være sikret opparbeidet.

7.2.17 Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Søråsveien, 636 meter være sikret opparbeidet.

7.3 Før igangsettingstillatelse for delfelt BS5

7.3.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av hovedvannledning i Moerveien, mellom Skoleveien og Moerveien 7/9, og tilknytning av denne ledning på nord- og sydsiden, være sikret opparbeidet.

7.4 Før brukstillatelse

7.4.1 Før brukstillatelse for boligbebyggelse skal andel uteoppholdsareal og lekeareal innenfor BUT være ferdig opparbeidet.

7.4.2 Før brukstillatelse for boligheter innenfor planområdet gis skal oppgradering av hovedvannledning med minimum ledningsdimensjon på Ø200mm i Sagaveien, fra Skoleveien til Tverrveien, være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.4.3 Før brukstillatelse skal oppgradering av hovedvannledning i Skoleveien, fra Moerveien til Måltrostveien være sikret opparbeidet.

7.4.4 Før brukstillatelse gis for boligheter innenfor BBB2 skal o_SGT være sikret opparbeidet

7. NÆRMERE OM REKKEFØLGEKRAV

Tiltakene i rekkefølgebestemmelsene anses som «sikret opparbeidet» når Utbyggingsavtalen er inngått og denne er vedtatt, som samlet finansierer tiltakene, og/eller tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag.

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 parters syn at inngått utbyggingsavtale normalt gir grunnlag for å dispensere fra Rekkefølgebestemmelsene.

8. UBS OPPFYLLELSE AV PLIKTER ETTER AVTALEN

8.1 UBS Pliker

8.1.1 Oppfyllelse av Realytelse

8.1.1.1 Opparbeidelse

Utbygger skal for egen regning og risiko oppfylle, herunder prosjektere og opparbeide Realytelse:

- *BBB2 skal o_SGT være sikret opparbeidet*

8.1.1.2 Krav til utforming og kvalitet

Realytelse skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og ÅKs til enhver tid gjeldende normer på gjennomføringstidspunktet. Det skal legges til rette for belysning fra veggvaier etter reguleringsbestemmelse punkt 4.2.3. Realytelse skal opparbeides i samsvar med kommunens kommunaltekniske normer, andre offentlige normer og Statens vegvesens håndbøker. Kommunal teknikk skal på forespørsel opplyse om hvilke normaler 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 Realytelsen, legge frem en fremdriftsplan for opparbeidelsen til orientering. (Ikke relevant i dette tilfellet).

ÅK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsen 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 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.

8.1.1.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

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

8.1.1.5 Erverv av grunn/rettigheter fra tredjepart

UB er ansvarlig for å erverve grunn/og eller rettigheter som er nødvendig for å opparbeide tiltak.

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

UB plikter å sørge for at eventuelt nåværende og fremtidig festekontrakter knyttet til anleggseiendommen ikke er til hinder for krav etter Utbyggingsavtalen.

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.

8.1.1.6 Klargjort ferdigstillelse for overtakelse

Med unntak av eiendom 55/1, skal areal omfattet av Realytelsen i punkt 8.1.1.1 være overskjøttet heftelsesfri til eller erklært overtatt av ÅK, jf matrikkelloven § 24 (4), senest 14 dager etter overtakelsesforretning. Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realytelsene til ÅK skjer vederlagsfritt. Drift og vedlikehold av tiltaket besørgeres av UB inntil overtakelse har funnet sted.

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 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 befarings,
- Om tiltaket 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.

8.1.1.7 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.
- Garanti som UB har stilt overfor ÅK skal nedskrives til 3 prosent i henhold til NS 8405 punkt 9.

8.1.1.8 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 trafikkområde, skal UB likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet, som forårsakes av UBs anleggstrafikk etter overtakelsen.

8.1.1.9 Sikkerhet for Realytelse

UB skal stille garanti ovenfor ÅK for riktig oppfyllelse av og fullføring av infrastrukturanlegg o_STGT etter bestemmelsene punkt 4.

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.

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 veganlegget eller delovertagelse, jf. punkt 8.1.1.8.

8.1.2 Oppfyllelse av Kontantbidrag

UB skal oppfylle følgende rekkefølgekrav ved innbetaling av kontantbidrag til ÅK:

- 7.2, med alle underliggende punkter, punkt 7.4.2 og en del av 7.3.1

8.1.2.1 Kontantbidragets størrelse

Kontantbidraget størrelse for offentlig felles infrastruktur angitt som rekkefølgekrav under punkt 7.2 og utgjør NOK 25 880 000. ÅK beregninger for felles offentlig infrastrukturtiltak følger av Områdemodellens rapportark, se vedlegg 3. Innbetaling av kontantbidrag for byggetrinn I, utgjør NOK 15 530 000. Dette beløpet er indeksregulert til utgangen av mars 2023.

UBs Kontantbidrag for byggetrinn 2 vil indeksreguleres og beregnes når igangsettingstillatelse for det aktuelle byggetrinnet skal gis

UBs kontantbidrag for VA tiltaket i Sagaveien angitt som rekkefølgekrav i planens punkt 7.4.2 utgjør NOK 1 524 000 av den totale kostnaden på NOK 3 192 000. Beløpet skal innbetales ved IG for første byggetrinn og skal ikke indeks justeres etter punkt 8.1.2.2

UBs kontantbidrag for flytting av vannledninger angitt som en del av rekkefølgekrav 7.3.1, flytting av ledningen fra planområdet kum 15295 ved krysset Skoleveien og 40 meter sydover i Moerveien, utgjør kr NOK 800 000. Beløpet skal innbetales ved IG for første byggetrinn og skal ikke indeks justeres etter punkt 8.1.2.2

Særskilt om fylkeskommunale infrastrukturtiltak

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 verken inngått avtale med Viken fylkeskommune om finansiering av tiltakene eller merverdiavgiftsavtale. Tiltakene har derfor en kostnadsramme inkludert merverdiavgift.

Kontantbidraget for de fylkeskommunale tiltakene, for delfelt BS5, er avrundet til sammen NOK 3 580 000 inkl. mva. Dette inngår i beregningen av kontantbidraget for oppfyllelse av rekkefølgekrav i punkt 7.2.

8.1.2.2 Regulering av kontantbidraget - byggekostnadsindeks

Kontantbidraget ligger fast, men slik at beløpet indeksreguleres på oppgjørstidspunktet etter SSB sin Byggekostnadsindeks for veganlegg (e.t. dersom denne blir byttet ut) og indeksregulering på bygge kostnad på VA anlegg

8.1.2.3 Forfall og oppgjør av kontantbidrag

Hele kontantbidraget skal være betalt for et byggetiltak før første igangsettingstillatelse gis for byggetiltaket. Utbyggers ansvar for oppfyllelse av rekkefølgekravet anses som oppfylt ved innbetaling av kontantbidraget. Kontantbidraget fordeles på to byggetrinn.

Framdriftsplan, estimater			
Betalingsrater	Kontantbidrag i mill.kr	Justere fordeling i % (fyll inn tall i %...)	Estimert år betalingsplan (fyll inn år...)
Byggetrinn 1	15 530 000	60%	2023
Byggetrinn 2		40%	2024

Plikten til å betale kontantbidrag etter denne Utbyggingsavtale gjelder selv om opparbeidelse av tiltak angitt som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene etter R-287 punkt 2.2.1 og detaljreguleringsplan R-331 punkt 7. er utført på det tidspunkt tillatelse for igangsetting av byggetrinn 2 gis. o

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.

8.1.2.45 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 foreligger forhold fra ÅK sin side.

8.1.2.5 UB avståelse av grunn/rettigheter til grunn

UB skal avstå grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal til ÅK, som er nødvendig for opparbeidelse, fremføre og ha offentlig infrastruktur liggende i/over UBs eiendom, jf. tiltak angitt som rekkefølgekrav i punkt 7. i detaljreguleringsplanen.

9. KOMMUNENS OPPFYLLELSE AV PLIKTER ETTER AVTALEN

9.1 Realytelse – opparbeiding av offentlig infrastruktur

ÅK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide samtlige infrastrukturtiltak som UB betaler kontantbidrag til etter denne avtalens punkt 8.1.2.

ÅK kommune opparbeider infrastrukturtiltak som er angitt som rekkefølgekrav 7.3.1 og 7.4.2 og 7.4.3. Vannledning omfattet av punkt 7.3.1 blindes ut etter avtale med UBs entreprenør tidlig høst 2023. De øvrige VA tiltakene vil være ferdig opparbeidet vår 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 tiltakene i samsvar med punkt 9.1. ÅK har rett til å ferdigstille tiltaket før det fullt ut er finansiert.

ÅK er ikke ansvarlig for et eventuelt økonomisk tap 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 rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse.

10. ANDRE BESTEMMELSER

10.1 Gjennomføring av avtalen

ÅK står for gjennomføringen av de aktuelle infrastrukturoppavene reguleringsplan R-331, som UB betaler kontantbidrag for.

10.2 Tinglysning

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer ett til hver av partene. 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. etter hvert byggetrinn

10.3 Refusjon

Refusjonskrav kan ikke fremsettes overfor en part i denne avtale som har betalt sin rettmessige andel av det totale kontantbidraget, jf. punkt 8.1.2 overfor.

10.4 Merverdiavgift

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

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

10.5 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.

10.6 Reforhandling

Oppstår det en endring av reguleringsplan som vil ha en «vesentlig betydning» for avtalens økonomiske forutsetninger kan utbyggingsavtalen reforhandles. Dette gjelder særskilt dersom etterfølgende omreguleringer medfører høyere utnyttingspotensialet og dermed økt utbyggingsvolum for UB

10.7 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.

10.8 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 vernetting.

10.9 Forbehold

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

11. MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Kontaktperson for UB:

Navn: Allan Sønderbæk

Tlf: +47 95 44 95 0

E-post: as@nre.dk

Kontaktperson for ÅK:

Navn: Christin Bassøe Jørstad

Tlf: +47 40 63 91 51

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

12.VEDLEGG

1. Plankart R-331
2. Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Sentrum Syd, nordre del (BS5)
3. Områdemodell, rapportark med kostnadsfordeling infrastrukturiltak
4. Teknisk kart over VA ledninger
5. Merverdiavgiftsavtaler
6. Firma attest

13.PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato: 25/4-23

Ordfører Ola Nordal

Ås kommune

Jens Petter Hagen

Allan Sønderbæk

Skoleveien 2 AS

