

240327 Signering- Utbyggingsavtale for BS9 R-399 NEO feltet

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- ESPEN STRAND, signert 27.03.2024 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.

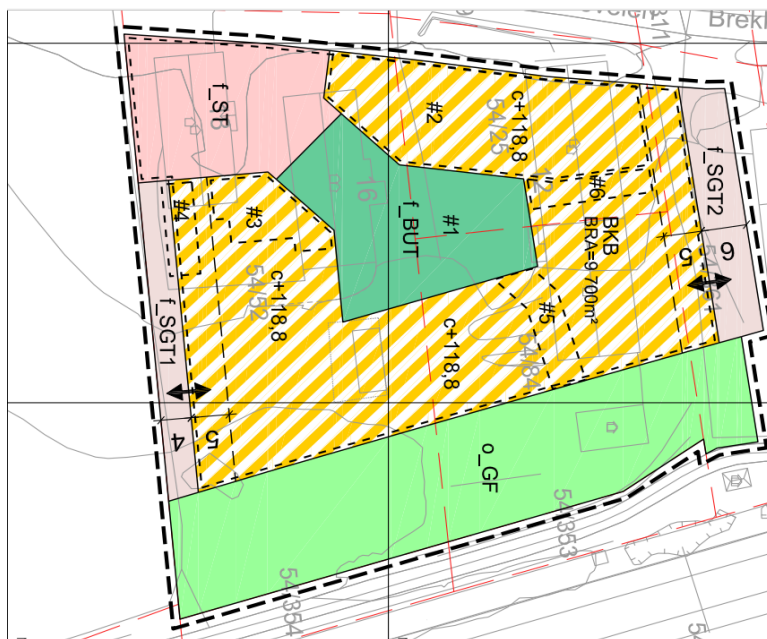


Slik ser du at signaturene er gyldig

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 FOR ATTIVO AS, DELFELT BS9, R-339

Planid: 3021_339



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: Attivo Bolig Brekkeveien AS, Org.nr.: 927 496 267

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 infrastrukturiltak angitt som rekkefølgekrav i detaljreguleringsplan R-339, vedtatt i kommunestyret 21.06.2023, jf. rekkefølgekrav i Områdereguleringsplanen R-287 punkt 2.2.1, vedtatt i kommunestyret i sak 21/80 av 24.11.2021. Detaljreguleringsplan R-339 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.

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 BS9 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 54 og 25, 361, 84 og 52. Eiendommer for offentlig veg omfatter deler av bnr/gnr 54 og 25 og 52 i planområdet.

Eiendommene for grønnstruktur omfatter deler av eiendommene bnr/gnr 54 og 52 og 84.

Samlet utnyttelse for planområdet er ca. 9 700 m² BRA. Dette fordeler seg på ca. 648 m² BRA for sentrumsformål næring og ca. 9 050 m² BRA for blokkbebyggelse. Utnyttelsen er angitt for det enkelte felt på plankartet. Utnyttelsen for utbyggingsområdene er 255 %-BRA.

Arealformål er fordelt mellom sentrumsformål med arealformål på felt BKB er boligbebyggelse/ forretninger/ offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/ bevertning samt uteoppholdsareal (f_BUT), torg (f_ST) Samferdselsformål og teknisk infrastruktur samt gatetun (f_SGT1 og f_SGT2) samt gangsti og formål til grønnstruktur blå/grønnstruktur (O_GF).

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 realytelser.
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 punkt 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 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 første igangsettingstillatelse for byggetiltak for råbygg over bakken.



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 punkt 2.2.1 og R-339 punkt 7.1 og 7.2
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 denne Utbyggingsavtalens punkt 8.1. 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-339 vedtatt av kommunestyret 21.06.2023, reguleringsbestemmelser revidert 6. oktober 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

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan R-339 punkt 7 er relevant for denne Utbyggingsavtale og er inntatt i vedlegg 1 og 2.

7. NÆRMERE OM REKKEFØLGEKRAV

Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplan R-339 bestemmelse 7.1 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.

Tiltakene i Reguleringsplan R-339 angitt som Rekkefølgekrav i punkt 7.2 bokstav a) er det samme som rekkefølgekravet i punkt 7.1 bokstav o). Innhold i rekkefølgekravet har derfor ingen selvstendig betydning utover bestemmelsen i 7.1 bokstav o).

Tiltakene i Reguleringsplan R-339 angitt som Rekkefølgekrav i punkt 7.1 bokstav e) og f) er Kontantbidragstiltak, som UB skal betale kontantbidrag for. Midlertidig tiltak



utenfor planområdet til R-339 vil etableres før endelig fortau og sykkelvei opparbeides av ÅK. UB skal ikke bekoste midlertidig tiltak, se vedlegg 5

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.

DEL 2 NÆRMERE OM PARTENES PLIKTER

8.UBS Plikter

8.1. Oppfyllelse av Realytelse

8.1.1 Opparbeidelse

Utbygger skal for egen risiko oppfylle, herunder oppdimensjonere og opparbeide følgende Realytelse, angitt som rekkefølgekrav i punkt 7.2 bokstav b

ÅK skal dekke den forholdsmessige økningen av dimensjon på Realytelsen angitt i punkt 7.2 bokstav b) fra 150 mm til 200 mm, estimert til å utgjøre NOK 1000 pr meter.

8.1.2 Krav til utforming og kvalitet

Realytelsen skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og ÅKs til enhver tid gjeldende normer på gjennomføringstidspunktet. Realytelsene skal opparbeides i samsvar med

7



kommunens kommunaltekniske normer, andre offentlige normer og Statens vegvesens håndbøker. Kommunal teknikk skal på forespørsel opplyse om hvilke normaler og retningslinjer som er aktuelle, herunder retningslinjer ved utforming av grøntområde # 13.

8.1.3 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 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.

8.1.4 Frist for ferdigstilling og overtakelse



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

8.1.5 Erverv av grunn/rettigheter fra tredjepart

UB 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 UB. Kostnader til gjennomføring av ekspropriasjonssak og til ekspropriasjonerstatning dekkes av ÅK *eller* UB eller begge.

8.1.6 Klargjort ferdigstilling for overtakelse

Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realytelsen som UB skal opparbeide skal være overskjøttet heftelsesfri eller erklært overtatt av ÅK, senest samtidig med overtakelsesforretningen.

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 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.

8.1.7 Virkning av overtakelse

Ved overtakelse innføres følgende virkninger:

- Eiendomsretten til VA-tiltak og grunnen hvor VA-tiltaks/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.
- Garanti som UB har stilt overfor ÅK skal nedskrives til 3 prosent i henhold til NS 8405 punkt 9.



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

8.1.9 Sikkerhet for Realytelse

UB skal stille garanti ovenfor ÅK for riktig oppfyllelse av utbyggingsavtalen, opparbeidelse og fullføring av infrastrukturprosjekt. jf. vedlegg 5. 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 100% av den totale kostnaden for anleggene.

ÅK kan akseptere 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. 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 VA- eller grøntanlegget eller delovertagelse, jf. punkt 8.1.1.9.

8.2 UBs oppfyllelse ved innbetaling av Kontantbidraget

UB skal oppfylle alle rekkefølgekrav under reguleringsplanens R-339 punkt 7.1 og punkt 7.2 bokstav a ved innbetaling av kontantbidrag til ÅK, se punkt 7. ovenfor og vedlegg 3.-4, *oversikt kontantbidragstiltakene, Områdemodellen for Ås sentralområde, og «Rapportark for delfelt BS9 i Ås sentralområde».*

8.2.1 Kontantbidragets størrelse

UB skal yte et kontantbidrag på til sammen NOK 20 304 000 for offentlig felles infrastruktur i Områdemodellen for Ås sentralområde, jf vedlegg 3. UBs Kontantbidrag vil indeksreguleres fra januar 2024 til oppgjørstidspunkt jf. punkt 8.2.2.

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-339 av 21.06.2023. 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.

8.2.2 Regulering av kontantbidraget - byggekostnadsindeks

Kontantbidraget 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 bygge kostnad på VA anlegg for 10 % av Kontantbidraget. Kontantbidragsbeløpet angitt i punkt 8.2.1 skal indeksreguleres fra januar 2024 og frem til oppgjørstidspunktet av kontantbidraget.

8.2.3 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 områderegeringsplanen 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 fylkeskommune om forskuttering, finansiering av tiltakene. Tiltakene har derfor en kostnadsramme inkludert merverdiavgift.



8.2.4 Forfall og oppgjør av kontantbidrag

Hele Kontantbidraget skal være betalt senest ved igangsettingstillatelse for råbygg over bakken, forutsatt at Utbyggingsavtalen er vedtatt og bindende inngått.

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.

8.2.5 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.

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.

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.

Vannledninger i Ås sentralområde som følger av rekkefølgebestemmelsene i R-287 2.2.1, jf detaljreguleringsplan punkt om rekkefølgekrav punkt 7.1 bokstav o) og 7. 2 bokstav a) er tiltak som ÅK vil prioritere å opparbeide, og som er det første Kontantbidragstiltaket som vil bli opparbeidet etter Områdemodellen for Ås sentralområde, jf. vedlegg 3

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.

9.4 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-339, som UB betaler kontantbidrag for.



11. 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.

12. Refusjon

Refusjonskrav kan ikke fremsettes overfor UB så lenge UB har betalt sin rettmessige andel av det totale kontantbidraget, jf. punkt 8.1.2 overfor. Refusjonskrav mot ÅK som grunneier reguleres ikke av denne bestemmelsen og kan gjennomføres på vanlig måte.

13. 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 ÅK for drift og vedlikehold i henhold til jf. prinsippvedtak i Kommunestyret av 10. februar 2021.

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

14. 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.



15. 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.

16. 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 direktetap i tråd med misligholdpunktet.

17. 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.

18. Forbehold

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

19. Meddelelse og korrespondanse

Kontaktperson for UB:

Navn: Espen Strand

Telefon 466 28 218

E-post: es@attivo.no

Kontaktperson for ÅK

Navn:

Christin Bassøe Jørstad

Telefon:

40639151

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



PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato: 27. mars 2024

Bengt Nøst-Klemmetsen
Ordfører Ås kommune

Espen Strand
Attivo Bolig Brekkeveien AS

VEDLEGG

1. R-339, Plankart og planreguleringsbestemmelser
2. R-287, Plankart og planreguleringsbestemmelser
3. Områdemodell for Ås sentralområde, vedtatt 24.11.21
4. Rapportark for delfelt BS9
5. Garanti (ettesendes)
6. Indeksregulering for Kontantbidragstiltakene
7. Tinglyst erklæring, Utbyggingsavtalen (ettesendes)
8. Merverdiavgiftsavtaler
9. Tegning som viser utført VA-tiltak
10. Firmaattest



Dokumentet er signert digitalt av:

- ESPEN STRAND, 27.03.2024

Forseglet av



Posten Norge