

# UTBYGGINGSAVTALE

for

Frøytunveien, Bekkestua sør

Gnr. 17 bnr. 35 i Bærum kommune

## 1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom:

Navn: Bærum kommune

Org.nr.: 935 478 715

heretter betegnet **BK**

og

Navn: Bekkestua Utvikling AS

Org nr.: 915 507 824

heretter betegnet **UB**

i felleskap betegnet «Partene»

UB er eier av samtlige eiendommer omfattet av denne Utbyggingsavtalen.

## 2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Områdereguleringsplan for Bekkestua sør, PlanID 2016009 ble vedtatt av kommunestyret 23. juni 2021.

Avtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte infrastrukturtiltak som er nødvendige for gjennomføring av Områdeplanen.

Områdeplanen (Plankart og reguleringsbestemmelser) er vedlagt Utbyggingsavtalen som Vedlegg 1 og 2.

Utbyggingsavtalen er basert på bestemmelsene i § 5 i Kommuneplanens arealdel 2017-2035, «Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf §§ 17-2 og § 17-3)».

JK

OK

### 3 DEFINISJONER:

- Utbyggingsavtalen:** Denne avtalen med vedlegg.
- Eiendommen:** Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. gnr. 17 bnr. 35 i Bærum kommune.
- Områdeplanen:** Områdereguleringsplan for Bekkestua sør, PlanID 2016009.
- Rekkefølgebestemmelsene:** §§ 15 og 16 i Områdeplanen.
- Realtytelse/Realtytelsene:** De tiltak som UB etter Utbyggingsavtalen skal opparbeide.
- Detaljplan:** En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å få gjennomført tiltaket.
- VPOR:** Veiledende prinsipplan for offentlige rom Bekkestua sentrum øst, datert 15. oktober 2020, vedlegg 3.
- VPKL:** Veiledende plan for kabler og ledninger for Bekkestua sentrum øst, datert 23. oktober 2020, vedlegg 4.

#### 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Områdeplanen §§ 15 og 16 har slik ordlyd:

##### **Før rammetillatelse**

- § 15.1 Før rammetillatelse gis skal tilstrekkelig skolekapasitet være sikret.
- § 15.2 Før rammetillatelse gis skal opparbeidelse av feltene fU1, fU2, fGS1 og fGS2 være sikret.
- § 15.3 Før rammetillatelse for felt B1 gis skal opparbeidelse av Gamle Ringeriksvei mellom Bekkestuveien og Jens Rings vei til bygate og torg (planid. 2019015), ombygging av Frøytunveien (felt oKV) og fortau (feltene oF1 og oF2) med gatevarme være sikret.
- § 15.4 Før rammetillatelse for feltene B2 og B3 gis må etablering av flomvei fra Bekkestua til Stabekken via Ballerud være sikret.
- § 15.5 Før rammetillatelse for felt B4 gis må utbygging av ny tverrforbindelse Gjøannes – Fornebu være ferdigstilt og flomvei fra Bekkestua til Stabekken være etablert.

##### **Før bebyggelse kan tas i bruk**

- § 16.1 Før bebyggelse i det enkelte felt kan tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplan være gjennomført.
- § 16.2 Før bebyggelse på felt B1 tas i bruk skal feltene oKV, oF1, oF2 og fU1 være ferdigstilt og midlertidig stiforbindelse fra felt fU1 gjennom planområdet vestover til Kleivveien være etablert.
- § 16.3 Før bebyggelse på feltene B2, B3 og B4 tas i bruk skal feltene fU1, fU2, fV og fGS1 og fGS2 være ferdigstilt.
- § 16.4 Før bebyggelse i det enkelte felt tas i bruk skal uteoppholdsarealer innenfor feltet være ferdig opparbeidet.

Opparbeidelse av felt fU1, fGS1 og fGS2 jf. § 15.2 i Rekkefølgebestemmelsene anses som sikret når Utbyggingsavtalen er inngått. Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsen § 15.3 anses som sikret når Utbyggingsavtalen er inngått, og BK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene, og/eller tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag. På avtaletidspunktet foreligger det utbyggingsavtaler som samlet finansierer opparbeidelse av Gamle Ringeriksvei til bygate, jf. punkt 5.6 nedenfor.

Utbyggingsavtalen regulerer imidlertid ikke, og sikrer dermed heller ikke opparbeidelse av felt fU2 i Rekkefølgebestemmelsen § 15.2. Det samme gjelder tiltakene nevnt i Rekkefølgebestemmelsene § 16.1 til og med 16.4. Rekkefølgebestemmelsen i § 15.4 og 15.5 gjelder ikke for Eiendommen, og reguleres derfor ikke i Utbyggingsavtalen.

Rekkefølgebestemmelsen i § 15.1 sikres ikke gjennom inngåelse av Utbyggingsavtalen eller øvrige utbyggingsavtaler innenfor planområdet. Imidlertid er det på avtaletidspunktet etablert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet til å tåle utbyggingen som Utbyggingsavtalen legger opp til.

Dersom tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene ikke anses som «sikret» på det tidspunkt UB skal søke rammetillatelse, eller «opparbeidet» på det tidspunkt bebyggelsen skal tas i bruk, må UB eventuelt søke dispensasjon fra den/de aktuelle Rekkefølgebestemmelse(n)e jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

#### 5 PARTENES OPPFYLLELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER MED VIDERE

##### 5.1 Generelt

UB skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene og øvrige nødvendige anlegg ved å yte et Kontantbidrag og opparbeide Realytelser, jf. henholdsvis punkt 5.4, 5.3 og 5.2 nedenfor.



Bærum kommune skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene ved å opparbeide anlegg som nevnt i punkt 5.6.

## 5.2 UBs Realytelser

UB skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

- A) fU1                      Balløkke
  
- B) fGS1 og fGS2:        Gang- og sykkelvei fra vestre hjørne av felt B1 og sørover ned til Kleivveien
  
- C) oKV, oF1 og oF2:    Ombygging av Frøytunveien og fortau (øvre og nedre del, jf. oppdeling inntegnet i vedlegg 5) med gatevarme
  
- D)                            Ny vannledning fra Gamle Ringeriksvei kum64144 ned Frøytunveien slik vist i vedlegg 6. Fjernvarmeanlegg fra nærmeste påkoblingspunkt i Gamle Ringeriksvei og ned Frøytunveien slik vist i vedlegg 6.

Betegnelse i punktene A) til C) ovenfor refererer til feltbetegnelse brukt i arealplankartet til Områdeplanen. Risikoen for at kostnadene ved å opparbeide Realytelserne blir høyere enn Partene hadde regnet med på avtaletidspunktet ligger fullt og helt hos UB. UB er innforstått med at eventuelle krav til tiltakene som oppstilles fra kommunens side, jf. punkt 6.2.1 nedenfor, kan føre til at tiltaket/tiltakene blir mer omfattende eller få en annen utforming enn UB hadde lagt til grunn på avtaletidspunktet. Denne risikoen påligger UB uten at det kan kreves erstatning eller annen form for kompensasjon av BK som følge av slike endringer.

Tiltakene i A) og B) ovenfor skal ikke overtas av kommunen ved ferdigstilling. Punktene 6.2.3 og 6.2.4 gjelder følgelig ikke for disse tiltakene. Ettersom kommunen ikke skal overta disse byggetiltakene, kan merverdiavgiften påløpt ved UBs oppføring av tiltakene ikke tas med i en eventuell avtale om overdragelse av justeringsrett, jf. punkt 8 nedenfor.

## 5.3 Nærmere om UBs Realytelser

### 5.3.1 fU1/fGS1/fGS2

Det oppstilles ingen særskilte krav til disse tiltakene i Utbyggingsavtalen. Tiltakene opparbeides etter byggesøknad fra UB i tråd med reguleringskart og bestemmelser, og i henhold til eventuelle krav fra kommunens byggesaksavdeling.

### 5.3.2 oKV, oF1 og oF2, samt VA-ledning og fjernvarmeledning.

Øvre del av Frøytunveien er i dag opparbeidet med gatevarme. Blant annet på grunn av at ledninger for både vann og fjernvarme er planlagt opparbeidet fra Gamle Ringeriksvei og ned Frøytunveien, er det i Rekkefølgebestemmelsen § 15.3 oppstilt krav om at også den ferdig opparbeidede delen av Frøytunveien må ombygges. Ombygging innebærer å grave opp veien for å få lagt ned de nevnte tekniske anlegg.

Partene har ved forhandlingene av Utbyggingsavtalen undersøkt mulighetene for at UBs ovennevnte forpliktelse til å bygge om øvre del av Frøytunveien ikke skal få et større omfang enn nødvendig. I den forbindelse har UB utarbeidet en plan for hvordan ny vannledning og fjernvarmeledninger kan fremføres uten at hele øvre del av Frøytunveien må graves opp. Partene er enige om at dersom de

tekniske løsningene skissert i denne planen er gjennomførbare, vil dette tilfredsstillende Rekkefølgekravet i § 15.3. Imidlertid innebærer inngåelse av Utbyggingsavtalen ingen godkjenning av UBs plan. Gjennomførbarheten av planen avgjøres av og i samråd med Bærum kommunes miljøtekniske tjenester i forbindelse med UBs byggesøknad(er).

Opparbeidelsen av nedre del av Frøytunveien med gatevarme skal besørges og bekostes av UB i henhold til kravene i Områdeplanen og § 15.3 i forbindelse med UBs utbygging.

### 5.3.3 Gatevarmeanlegg i Frøytunveien

UB skal bekoste og bygge en kommunal sentral for gatevarme på UBs eiendom i planlagt teknisk rom lokalisert på felt B1 i Områdeplanen. Sentralen skal betjene nytt gatevarmeanlegg som UB etablerer i nedre del av Frøytunveien, jf. punkt 5.3.2 siste avsnitt. Sentralen skal også dimensjoneres og tilrettelegges for en eventuell tilknytning av det eksisterende i gatevarmeanlegget i øvre del av Frøytunveien, som i BKs soneinndeling av eksisterende gatevarmeanlegg er definert og avgrenset som «areal 50». BK skal bære kostnader for tilkobling av eksisterende gatevarmeanlegg i øvre del av Frøytunveien. UB plikter å etablere gatevarmesentralen i henhold til de tekniske spesifikasjoner som fremkommer i vedlegg 7.

BK skal ha en tidsbestemt rett til å ha gatevarmesentralen i det ovenfor nevnte tekniske rommet på felt B1. UB kan ikke kreve leie av BK for arealet. BK skal ha uhindret adgang til å utføre nødvendig vedlikehold, ettersyn og drift av sentralen. UB kan ikke fjerne, flytte, hindre tilgang til eller på annen måte fysisk disponere over utstyr tilknyttet gatevarmen uten samtykke fra BK. UB skal sørge for at rettigheten kan gjøres gjeldende overfor sameiet som etableres på Eiendommen. På BKs forespørsel plikter UB å medvirke til at rettigheten tinglyses på UBs (og senere sameiets) eiendom.

### 5.4 UBs kontantbidrag

UB skal betale et kontantbidrag som angitt i punkt 6.3 nedenfor.

Kontantbidraget er UBs forholdsmessige andel av kostnaden for BKs opparbeidelse av Gamle Ringeriksvei til bygate jf. Rekkefølgebestemmelsene § 15.3 som BK gjennom Utbyggingsavtalen, samt inngåtte utbyggingsavtaler med Kleivveien Utbygging AS og Bekkestua Syd III AS, har påtatt seg å opparbeide.

### 5.5 Sikkerhet

UB skal stille garanti ovenfor BK for riktig oppfyllelse av Realytelsene angitt i punkt 5.2 og 5.3 ovenfor. Garanti kan stilles enten i form av selvskyldnergaranti fra norsk bank eller finansinstitusjon. Garantibeløpet skal utgjøre 10.000.000 kroner, som er antatt kostnad hvis BK må opparbeide Realytelsene.

Garantien skal foreligge innen det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltaket på Eiendommen, med varighet til Realytelsene er ferdig opparbeidet og eventuelt overtatt av BK. BK aksepterer at garantien vil nedkviktes i takt med at Realytelsene overtas av BK, og BK kan ikke uten saklig grunn motsette seg dette. Dersom UB ikke stiller garanti i tråd med bestemmelsene ovenfor anses det som vesentlig mislighold av Utbyggingsavtalen og gir BK hevingsrett.

### 5.6 BKs opparbeidelse

BK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak:



A) Opparbeidelse av Gamle Ringeriksvei mellom Bekkestuveien og Jens Rings vei til bygate.

For ordens skyld presiseres her at når byggetiltaket ovenfor er opparbeidet, er kravet i Rekkefølgebestemmelsen § 15.3 om opparbeidelse av Gamle Ringeriksvei til bygate oppfylt, mens opparbeidelsen av torg er en forpliktelse som påhviler en annen utbygger (Kleivveien Utbygging AS) i en utbyggingsavtale inngått i forbindelse med områdeplanen for Kleivveien nord på Bekkestua.

## 6 NÆRMERE OM UB SINE PLIKTER

### 6.1 Utarbeidelse av fremdriftsplan og koordinering av fremdrift og arbeider

UB skal sørge for at fremdriften av sine arbeider med ny vannledning og fjernvarmeledning tilpasses BKs arbeider i Gamle Ringeriksvei.

UB skal utarbeide et forslag til fremdriftsplan og legge den frem for BKs godkjenning. Når BK har godkjent fremdriftsplanen er den bindende for UB. Eventuelle senere endringer i fremdriftsplanen krever enighet mellom Partene. Senere foreslåtte endringer/justeringer i fremdriftsplanen, som ikke medfører negative kostnadskonsekvenser for den annen part, bør som hovedregel imøtekommes.

I byggefasen for BKs arbeider plikter UB i nødvendig utstrekning å implementere og følge opp fremdriftsplanen, herunder etablere kontakt med BKs entreprenører og prosjektledelse. UB må varsle BK uten ugrunnet opphold dersom forhold på egen eller BKs side truer med å forsinke fremdriften på byggeplassen(e), samt angi avbøtende tiltak for å avhjelpe eller minske forsinkelsen.

Dersom BKs arbeider blir forsinket som følge av forhold på UBs side, slik som manglende fremdriftskoordinering eller forsinkelse av UBs egne arbeider, kan BK kreve tapet som oppstår ved forsinkelsen dekket av UB.

Anleggstrafikk til Eiendommen via Gamle Ringeriksvei skal ikke skje uten at dette er avtalt mellom Partene.

### 6.2 Standard på tiltakene m.m.

#### 6.2.1 Generelt

Tiltakene angitt i punkt 5.2 og nærmere spesifisert i 5.3 skal opparbeides i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende normer og retningslinjer for bygging av kommunal infrastruktur (VA-norm, Veinormaler mv.) og i henhold til Detaljplan godkjent av henholdsvis kommunens veimyndighet og vann- og avløpsmyndighet. UB har ansvaret for å utarbeide Detaljplan for de enkelte tiltakene. Detaljplanene skal utarbeides til et detaljeringsnivå som for tilbudstegninger for utførelsesentrepriser etter NS8405. Kommunens godkjenning skal finne sted uten ugrunnet opphold slik at ikke fremdriften i henhold til omforent fremdriftsplan hindres.

I tillegg skal tiltakene utformes i tråd med den standard, kvalitet, størrelse og utforming som følger av VPOR og VPKL, med mindre Utbyggingsavtalen fastsetter noe annet. Ved motstrid mellom VPOR/VPKL og kommunale normer, har sistnevnte forrang.

Opparbeidelsen av et tiltak kan ikke starte før Detaljplanen for det enkelte tiltak er godkjent.

BKs godkjenning av Detaljplaner fritar ikke uten videre UB fra ansvar for å opparbeide tiltakene i samsvar med gjeldende krav, normaler og retningslinjer. Dersom BK har godkjent en Detaljplan som ikke er i samsvar med krav, normaler eller retningslinjer, og avviket må rettes, plikter BK å

samarbeide med UB for å finne løsninger som i minst mulig grad påfører UB tilleggskostnader ved rettingen.

### 6.2.2 Gjennomføring

UBs opparbeidelse av tiltakene skal skje i samsvar med den omforente fremdriftsplanen omtalt i punkt 6.1.

Dersom ikke et tidligere ferdigstillestidspunkt følger av omforent fremdriftsplan, skal UB ferdigstille tiltakene før brukstillatelse gis for byggetiltaket på Eiendommen.

UB er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra kommunen og andre offentlige myndigheter for bygging av tiltakene beskrevet i punkt 5.2.

BK og UB har på forespørsel rett til å få tilgang til hverandres prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på tiltakene.

BK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for tiltakene beskrevet i punkt 5.2 for befarings- og kontroll.

Er UBs utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan UB ikke påberope seg at den er utført under BKs kontroll, med mindre BK 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 BK så snart UB blir klar over forholdet. UB plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

BK plikter vederlagsfritt å stille arealene i nedre del av Frøytunveien til disposisjon slik at UB får gjennomført tiltakene på en rasjonell og effektiv måte. UB skal varsle om tiltredelse av bruksretten innen rimelig tid. Ved fratreden av arealene plikter UB snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene tilbake i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt, med mindre annet følger av Utbyggingsavtalen.

### 6.2.3 Vilkår for overtakelse av realiteter.

Kommunens overtar tiltakene beskrevet i punkt 5.2 vederlagsfritt.

Drift og vedlikehold av tiltakene besørges av UB inntil overtakelse har funnet sted.

Tiltakene som skal overtas av BK, overtas ved overtakelsesforretning og i samsvar med de de til enhver tid gjeldende prosedyrer for overtakelse, herunder skal myndighetens og berørte anleggseieres krav til FDV-dokumentasjon følges.

FDV-dokumentasjon skal sendes aktuelle anleggseiere senest 1 måned før overtakelse med frist for godkjenning eller kommentar 1 uke før overtakelsesforretning. Dokumentasjon på anleggseieres og myndighetseieres godkjenning skal sendes BKs representant for UB-avtalen senest 3 dager før overtakelsesforretningen.

UB skal i god tid innkalle BKs representant for UB-avtalen 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:



- a) Alle som er til stede.
- b) Mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette.
- c) Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etter befaring.
- d) Om tiltakene overtas eller nektes overtatt.
- e) BKs begrunnelse for å nekte overtakelse, og UB sin begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av partene. Partene skal ha vært sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

#### 6.2.4 Plikter etter overtakelse

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter UB å utbedre såfremt de er påberopt innen 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.

Dersom selskapet til UB planlegges oppløst eller avvirket før utløpet av fristen for å gjøre reklamasjonsretten gjeldende, skal UB varsle BK minst seks måneder før eventuell avvikling. BK kan i et slikt tilfelle kreve at UB stiller bankgaranti for et beløp tilsvarende 15 prosent av byggekostnaden for tiltaket/tiltakene, som sikkerhet for den gjenstående perioden hvor reklamasjonsretten kan gjøres gjeldende.

Når BK har overtatt et offentlig trafikkområde, skal UB likevel bekoste eventuelle skader på veilegget, som forårsakes av UBs anleggstrafikk etter overtakelsen.

### 6.3 Kontantbidrag

#### 6.3.1 Størrelse

Kontantbidraget utgjør 3 800 000 kroner eksklusive merverdiavgift og utgjør UBs forholdsmessige bidrag til opparbeidelse av Gamle Ringeriksvei til bygate, jf. Rekkefølgebestemmelsene § 15.3. I tillegg til UBs kontantbidrag, finansieres tiltaket av forholdsmessige kontantbidrag fra utbyggingsavtaler med Kleivveien Utvikling AS (Kleivveien Nord) og Bekkestua Syd III AS (Gamle Ringeriksvei 30).

At beløpet er oppgitt eksklusiv merverdiavgift innebærer ikke at Kontantbidraget skal tillegges merverdiavgift når BK sender faktura til UB jf. punkt 6.2.36.3.3 nedenfor. Kontantbidraget justeres ikke selv om antall m<sup>2</sup> BRA som det gis rammetillatelse for endres i forhold til det som er forutsatt ved inngåelsen av Utbyggingsavtalen.

#### 6.3.2 Regulering av kontantbidraget

Kontantbidraget reguleres på oppgjørstidspunktet i samsvar med 100 % av byggekostnadsindeks for veganlegg, veg i dagen med utgangspunkt i indeksen for K4 2020, som var 175,4.

#### 6.3.3 Forfall og oppgjør

Hele Kontantbidraget forfaller til betaling før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeidene for boligene. Kontantbidraget kan betales før forfall.



Kontantbidraget skal være betalt før igangsettingstillatelsen gis.

Ved trinnvis utbygging forfaller kontantbidraget for det enkelte byggetrinn til betaling, før igangsettingstillatelse gis for det aktuelle byggetrinn.

Oppgjør skjer ved innbetaling til BKs bankkontonummer: 1503.27.78000

Plikten til å betale kontantbidrag etter Utbyggingsavtalen gjelder selv om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

#### 6.3.4 Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal UB betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100.

## 7 NÆRMERE OM BK SINE PLIKTER

### 7.1 Opparbeidelse av tiltak

BK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som er angitt i punkt 5.6 ovenfor.

### 7.2 Standard på tiltakene

De kommunale tiltakene angitt i punkt 5.6 skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging av kommunal infrastruktur.

I tillegg skal tiltakene utformes i tråd med den standard, kvalitet, størrelse og utforming som følger av VPOR og VPKL. Kommunen har imidlertid rett til å avvike fra krav og beskrivelser fra VPOR og VPKL i den grad den finner det nødvendig.

### 7.3 Gjennomføring

BK skal gjennomføre tiltakene i samsvar med den omforente fremdriftsplanen omtalt i punkt 6.1.

## 8 MERVERDIAVGIFT

For de anleggene hvor BK er byggherre, jf. ovenfor i punkt 5.6, vil BK kreve kompensasjon og fradrag av merverdiavgift på oppføringskostnadene fra staten i samsvar med merverdiavgiftskompensasjonsloven og merverdiavgiftsloven. Beregningen av kontantbidraget i Utbyggingsavtalen er basert på at kommunen kan kreve slik kompensasjon og fradrag.

For de av UBs Realytelser nevnt i 5.2 som skal overtas av BK, skal partene i forbindelse med ferdigstillelse og overdragelse til BK, inngå en avtale om samtidig overdragelse av justeringsrett. Avtalen skal innebære at UB overdrar til BK justeringsretten for merverdiavgift som UB har pådratt seg ved utbygging av tiltakene. Avtalen skal tilfredsstillende de krav som merverdiavgiftsregelverket oppstiller til denne type avtaler. Avtalen skal utformes i samsvar med BKs mal for slike avtaler, jf. vedlegg 9.

## 9 BRISTENDE FORUTSETNINGER

Dersom Eiendommen reguleres eller omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra planene som ligger til grunn for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

Fremsatt krav om reforhandling medfører ikke at Utbyggingsavtalen opphører før eventuell ny avtale er inngått mellom Partene.

## 10 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen kan den annen part kreve erstatning for direkte og påregnelig 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.

## 11 TINGLYSNING

BK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. UB forplikter seg til å medvirke til tinglysning av Utbyggingsavtalen.

BK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån og tomtelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene. BK er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra UB forplikter BK seg til å foreta endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladene til eiendom(e) når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

## 12 FORHOLDET TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 17-3

Partene er enige om at forpliktelsene som påhviler UB etter Utbyggingsavtalen ligger innenfor de lovbestemte skrankene for utbyggingsavtalers innhold fastsatt i plan- og bygningsloven § 17-3. Dette gjelder også når det ses hen til de av Utbyggingsavtalens forpliktelser som innebærer risiko for kostnader utover det som var forventet på avtaletidspunktet, slik som risikoen for at vannledning og fjernvarmeledning ikke kan etableres slik UB planlegger på avtaletidspunktet, jf. punkt 5.3.2 andre avsnitt. Sistnevnte risiko er noe UB har ønsket å påta seg av hensyn til fremdriften i sin utbygging, framfor å vente på avklaring av dette før avtaleinngåelsen.

## 13 TRANSPORT AV AVTALEN

UBs rettigheter eller forpliktelser etter Utbyggingsavtalen kan ikke overdras til andre uten BKs skriftlige forhåndssamtykke. BK kan ikke nekte overdragelse uten saklig grunn.

## 14 AVTALENS VARIGHET

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt.

## 15 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for BK før den er vedtatt av kommunestyret og signert av BK.

## 16 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende vedlegg:

- Vedlegg 1 – Arealplankart for Bekkestua sør
- Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelser for Bekkestua sør
- Vedlegg 3 – VPOR Bekkestua sentrum øst rapport
- Vedlegg 4 – VPKL Bekkestua sentrum øst rapport
- Vedlegg 5 – Kartutsnitt hvor øvre og nedre del av Frøytunveien er markert
- Vedlegg 6 – Tegning H2.01 Planlagt VA-anlegg og fjernvarmeanlegg
- Vedlegg 7 – Tekniske spesifikasjoner og krav til gatevarmesentral
- Vedlegg 8 – Avtalemal for overføring av justeringsrett

## 17 TVISTER

Dersom det oppstår en tvist mellom Partene om forståelsen av Utbyggingsavtalen, skal denne søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom slike forhandlinger ikke fører frem, skal tvisten avgjøres ved de ordinære domstoler, med Ringerike, Asker og Bærum tingrett som avtalt vernetting.


## 18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: 1/2-2024

  
\_\_\_\_\_

Bærum kommune

1 ITEMALD TIL KST-  
VEDTAK 31.1.2024.

  
\_\_\_\_\_

Bekkestua Utvikling AS

  
\_\_\_\_\_

Bekkestua Utvikling AS