

UTBYGGINGSAVTALE

for

Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22

Gnr. 12, bnr. 1, m.fl. og gnr. 18 bnr. 3 m.fl. i Bærum kommune

1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom:

Navn: Bærum kommune
heretter betegnet **BK**

Org.nr.: 935 478 715

og

Navn: Selvaag Bolig Ballerud AS
heretter betegnet **SB**

Org nr.: 998 623 952

og

Kleivveien Utvikling AS
heretter betegnet **KV**

Org nr: 924 772 360

KV og SB betegnes i fellesskap «**UB**». Sammen betegnes BK og UB for «**Partene**».

Når det i Utbyggingsavtalen siktes til UBs rettigheter og forpliktelser, siktes det til de respektive partene som inngår i UB (dvs. SB og KV) hver for seg, og slik at hver av UBene kun har de rettigheter og forpliktelser som knytter seg til de allokerte rettighetene og forpliktelsene hva gjelder Kontantbidrag og Realytelser. SB og KV er således ikke solidarisk ansvarlig under Utbyggingsavtalen.

2 DEFINISJONER:

Anleggsbidraget:

Det totale bidraget UB skal yte til BK for opparbeidelse av offentlige infrastrukturiltak angitt i Utbyggingsavtalen. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget og Realytelserne.

Detaljplan:	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å få gjennomført Realytelsene.
Eiendommene:	De eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. de eiendommer som omfattes av Reguleringsplanen, gnr. 12, bnr. 1, 28, 102, 107-122, 124-126 og 128, og gnr. 18, bnr. 3 m.fl. i Bærum kommune. Utbyggingsavtalen kan tinglyses på eiendommene gnr. 12, bnr. 28, 102, 107-115, 117-122, 124 og 125. Dersom Utbyggingsavtalen er tinglyst på parseller som etter fradeling ligger utenfor Reguleringsplanen skal Utbyggingsavtalen slettes for disse eiendommene.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng.
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som UB skal betale kontant til BK før igangsettingstillatelse gis.
Kontantbidragstiltakene:	De tiltak som BK etter Utbyggingsavtalen skal opparbeide.
Realytelser:	De tiltak som UB etter Utbyggingsavtalen skal opparbeide.
Reguleringsplanen:	Områdereguleringsplan for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, PlanID 2015030, jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og 2 (reguleringsbestemmelser med juridisk bindende illustrasjonsplan).
Utbyggingsavtalen:	Denne avtalen med vedlegg.
VPOR:	Veiledende prinsipplan for offentlige rom Ballerud, datert 29.09.2022, inkludert kostnadsestimat per 3. kvartal 2022, vedlegg 4 og 6.

3 FORMÅL OG BAKGRUNN

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket i Kommuneplanens arealdel 2017-2035. Det følger av § 5.2 at det skal inngås utbyggingsavtaler for områder der utbygging forutsetter bygging eller oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg.

Reguleringsplan for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, PlanID 2015030 ble vedtatt av kommunestyret 30.03.2022, se vedlegg 1, 2 og 3.

Utbyggingsavtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte offentlige grønne og tekniske infrastrukturtiltak, med unntak av VA-tiltak, som er nødvendige for gjennomføring av Reguleringsplanen.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

4.1 Generelt

Reguleringsplanen §§ 31, 32 og 33 har slik ordlyd:

Før rammetillatelse gis

§ 31.1 Før rammetillatelse for boliger gis skal tilstrekkelig skolekapasitet være sikret.

§ 31.2 Før rammetillatelse for bebyggelse innenfor feltene B1-B6 og felt oT gis skal opparbeidelse av; sykkelvei med fortau feltene oGS1-3, sykkelvei med fortau som binder felt oGS3 og Dragveien sammen, friområdene feltene oF1 og oF2, turveiene feltene oT1 og oT2, veiene felt oV1, oV2 og oV3, og krysningspunkter over Høvikveien ved Gjøannesveien, Dragveien og Ekebergveien være sikret.

Før igangsettingstillatelse gis

§ 32.1 Før igangsettingstillatelse gis på feltene B3, B4, B5, B6 og oT skal tekniske tegninger (Håndbok R700) for krysningspunkt over Høvikveien ved Gjøannesveien, Dragveien og Ekebergveien være godkjent av Viken fylkeskommune.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 33.1 Før bebyggelse på feltene B1 og B2 tas i bruk skal opparbeidelse av; sykkelvei med fortau felt oGS1, friområde felt ff1, uteoppholdsareal felt fU, og kjørevei felt oV1 utenom hensynssonene H190-1, være gjennomført. Ferdigstillelse av deler av felt som berøres av hensynsonen kan utsettes til opparbeidelse er mulig (jf. § 26).

§ 33.2 Før bebyggelse på feltene B3 – B6 tas i bruk skal opparbeidelse av; sykkelvei med fortau felt oGS3, av friområdene feltene ff2, ff3, ff4 og ff5, torg felt fT, kjørevei med fortau felt oV2 og krysningspunktene over Høvikveien ved Gjøannesveien, Dragveien og Ekebergveien være gjennomført. Ferdigstillelse av deler av felt som berøres av hensynsone kan utsettes til opparbeidelse er mulig (jf. § 26).

§ 33.3 Før bebyggelse på felt oT tas i bruk skal kjørevei med fortau felt oV3, turveiene feltene oT1 og oT2, og krysningspunktene over Høvikveien ved Gjøannesveien, Dragveien og Ekebergveien være gjennomført. Ferdigstillelse av deler av felt som berøres av hensynsone kan utsettes til opparbeidelse er mulig (jf. § 26).

§ 33.4 Før bebyggelsen på det enkelte felt tas i bruk skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer innenfor feltet, være ferdig opparbeidet.

§ 33.5 Før bebyggelsen på det enkelte felt tas i bruk skal tiltak innenfor det enkelte felt i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

4.2 Sikring av Rekkefølgebestemmelsene

Rekkefølgebestemmelsen i § 31.1 sikres ikke gjennom inngåelse av denne Utbyggingsavtalen. Imidlertid er det på avtaletidspunktet etablert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet til å tåle utbyggingen som Utbyggingsavtalen legger opp til.

Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene § 31.2 anses som «sikret» når Utbyggingsavtalen er inngått og tiltakene er fullfinansiert gjennom bidrag fra UB og ved hjelp av offentlige bidrag. Dersom tiltakene i § 31.2 ikke anses «sikret» på det tidspunktet UB skal søke om rammetillatelse, må UB søke dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 19-2. UB har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

Dersom aktuelle Rekkefølgetiltak i § 33 ikke anses «opparbeidet» på det tidspunkt UB skal søke om midlertidig brukstillatelse, må UB søke dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 19-2. UB har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5 UB SINE PLIKTER

5.1 Anleggsbidrag

5.1.1 KVs anleggsbidrag

KV skal yte et Anleggsbidrag på totalt NOK 15 355 310 eksklusive merverdiavgift.

Ved fastsettelse av KVs Anleggsbidrag er det tatt høyde for at SB i Utbyggingsavtalen alene påtar seg opparbeidelse av oF1 og oN (Ballerudparken) og oGS2. Som en følge av dette er Partene enige om at KV skal dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til oF1 og oN (Ballerudparken) og oGS2 ved at KVs Kontantbidrag er økt med et fast beløp på NOK 3 787 712, og SBs Kontantbidrag er redusert med samme beløpet. For nærmere detaljer for utregningen vises det til vedlegg 6.

Anleggsbidraget ligger fast, det vil si at det ikke er gjenstand for justering selv om antall m2 BRA som det gis rammetillatelse for blir lavere (eller høyere) enn det som er forventet ved inngåelsen av Utbyggingsavtalen. Partene er videre enige om at pliktene (herunder Anleggsbidragets størrelse) som påhviler KV etter Utbyggingsavtalen representerer det som er nødvendig og som står i rimelig forhold til den belastning KVs utbygging påfører BK.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. pkt. 5.2.1 og Realytelsene, jf. punkt 5.3.1.

5.1.2 SBs anleggsbidrag

SB skal yte et Anleggsbidrag på totalt NOK 35 485 723 eksklusive merverdiavgift.

Anleggsbidraget ligger fast, det vil si at det ikke er gjenstand for justering selv om antall m2 BRA som det gis rammetillatelse for blir lavere (eller høyere) enn det som er forventet ved inngåelsen av Utbyggingsavtalen. Partene er videre enige om at pliktene (herunder Anleggsbidragets størrelse) som påhviler SB etter Utbyggingsavtalen representerer det som er nødvendig og som står i rimelig forhold til den belastning SBs utbygging påfører BK.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. pkt. 5.2.2 og Realytelsene, jf. punkt 5.3.2.

5.2 Kontantbidrag

5.2.1 KVs kontantbidrag

Størrelsen på KVs kontantbidrag til BK skal utgjøre totalt Anleggsbidrag for KV, fratrukket beløpet for Realytelsene som KV skal opparbeide, jf. vedlegg 6 og punkt 5.3.1.

Totalt Anleggsbidrag for KV er beregnet til:

Anleggsbidrag	= 15 355 310
Fradrag for Realytelsene:	
- Gartnerveien, oV1	= 7 976 032
- Gang- og sykkelvei, oGS1	= 4 912 103
Sum Kontantbidrag (eks bidrag til kunst)	= 2 467 175

5.2.2 SBs kontantbidrag

Størrelsen på SBs kontantbidrag til BK skal utgjøre totalt anleggsbidrag fratrukket beløpet for Realytelsene, jf. vedlegg 6 og punkt 5.3.2.

Totalt anleggsbidrag er beregnet til:

Anleggsbidrag	= 35 485 723
Fradrag for Realytelsene:	
- Turvei 1, oT1	= 8 392 166
- Gang- og sykkelvei, oGS2 og oGS3	= 9 824 208
- Ballerudparken, oF1 og oN	= 10 870 034
- Riving av eksisterende bebyggelse på gbnr. 12/102	= 1 500 000
Sum Kontantbidrag (eks. bidrag til kunst)	= 4 899 315

5.2.3 Regulering av kontantbidragene – byggekostnadsindeksen

Kontantbidragene justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veganlegg, med utgangspunkt i 3. kvartal 2022 eller senere statistikk som avløser denne.

Om Kontantbidragstiltakene er ferdig opparbeidet på oppgjørstidspunktet skal Kontantbidraget for tiden frem til ferdigstilling av Kontantbidragstiltaket justeres etter SSBs byggekostnadsindeks for veganlegg med utgangspunkt i 3. kvartal 2022, eller senere statistikk som avløser denne. For tiden etter ferdigstilling av Kontantbidragstiltakene og frem til oppgjørstidspunktet skal Kontantbidraget justeres i samsvar med 100 % av KPI-reguleringen.

5.2.4 Forfall og oppgjør

Kontantbidraget forfaller i sin helhet til betaling før Igangsettingstillatelse for byggetiltak over terreng gis. UB plikter å sende BK (v/Byprosjekter) kopi av søknaden om igangsettingstillatelse. Kontantbidraget skal være betalt og kommet inn på BKs konto før Igangsettingstillatelse gis.

Kontantbidraget skal betales etter faktura og forfaller til betaling tidligst 14 dager etter inngitt søknad om Igangsettingstillatelse for byggetiltak over terreng. Plikten til å betale Kontantbidraget gjelder selv om Kontantbidragstiltakene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

5.2.5 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal UB betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 10. Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir BK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 10.

5.3 Realytelsene

5.3.1 KVs opparbeidelse

KV skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak som Realytelsener:

- 1) Opparbeidelse av sykkelvei med fortau, oGS1.
- 2) Opparbeidelse av Gartnerveien, oV1.

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 33.1. Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 7.

5.3.2 SBs opparbeidelse

SB skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak som Realytelsler:

- 1) Opparbeidelse av sykkelvei med fortau, oGS2 og oGS3.
- 2) Opparbeidelse av Ballerudparken, oF1 og oN.
- 3) Opparbeidelse av tursti fra Gartnerveien til Johs. Faales vei, oT1.

Opparbeidelsen av tiltakene oppfyller enkelte av rekkefølgebestemmelsene angitt i §§ 33.2 og 33.3. Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 7.

Realytelsene oGS2 og oGS3 skal være ferdig opparbeidet senest innen tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for felt B3-B6, jf. Reguleringsplanen § 33.2. Denne fristen gjelder ikke dersom det gjennom dispensasjon fra Reguleringsplanen gis en fristutsettelse for opparbeidelse av oGS3. En slik fristutsettelse gitt ved dispensasjon for oGS3 vil også gjelde for opparbeidelse av oGS2.

Om hensynssonen H190-1 ikke tillater opparbeidelse av oGS2 innen nevnte frist, skal oGS2 om mulig opparbeides med midlertidige løsninger for toppdekke for å muliggjøre en sammenhengende gang- og sykkelvei gjennom planområdet. Realytelsen oGS2 skal senest være ferdig opparbeidet innen 1år etter at det er gitt tillatelse til opparbeidelse av tiltak innenfor hensynssonen.

Realytelsen oT1 må være ferdig opparbeidet senest innen tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for felt oT, jf. Reguleringsplanen § 33.3. Dersom SB misligholder denne fristen kan BK opparbeide oT1 for SBs regning og risiko.

Ballerudparken, oF1 og oN, må være ferdig opparbeidet senest innen tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for felt B3. Dersom SB misligholder denne fristen kan KV og/eller BK opparbeide oF1 og oN for SBs regning og risiko.

5.3.3 Standard på Realytelsene

Tiltakene angitt i punkt 5.3.1 og 5.3.2 skal opparbeides innenfor gjeldende Reguleringsplan med juridisk bindende illustrasjonsplan, i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende normer og retningslinjer for bygging av kommunal infrastruktur (veinormaler mv.) og i henhold til Detaljplan godkjent av BK. UB har ansvaret for å utarbeide Detaljplan for de enkelte tiltakene. Detaljplanene skal utarbeides til tilbudstegningsnivå. Kommunens godkjenning skal finne sted uten ugrunnet opphold slik at ikke fremdriften i henhold til omforent fremdriftsplan hindres og godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

I tillegg skal tiltakene utformes i tråd med den standard, kvalitet, størrelse og utforming som følger av VPOR, med mindre Utbyggingsavtalen fastsetter noe annet. Ved motstrid mellom VPOR og kommunale normer, har sistnevnte forrang. Det vil gjennom byggesak være mulig å søke dispensasjon, dersom enkelte tiltak ikke kan løses grunnet endring av kommunale normer.

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.

Etter godkjenning inngår Detaljplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

5.3.4 Gjennomføring

UBs opparbeidelse av Realytelsene skal skje i samsvar med den til enhver tid omforente fremdriftsplanen, ref. punkt 7.3 nedenfor, men innenfor de frister som ellers gjelder i denne Utbyggingsavtalen, jf. pkt. 5.3.2.

UB er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Bærum kommune og andre offentlige myndigheter for bygging av Realytelsene beskrevet i punkt 5.3.1 og 5.3.2 ovenfor.

BK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsene for befarings- og kontroll.

Er UBs utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan ikke UB 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 kjent med forholdet. UB plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

Dersom partene blir enige om at UB overtar gjennomføringsansvaret for hele eller deler av et eller flere av BKs bidrag etter denne Utbyggingsavtalen som beskrevet nærmere under punkt 6 nedenfor, skal det utarbeides egen gjennomføringsavtale for dette. En slik gjennomføringsavtale skal basere seg på prinsippene for realytelser og beregnes etter kostnadsestimatene i vedlegg 6.

5.3.5 Bruksrett

BK plikter vederlagsfritt å stille sine tomtearealer til disposisjon der dette er nødvendig for at UB skal få gjennomført/opparbeidet Realytelsene på en rasjonell og effektiv måte. BK aksepterer således at Realytelsene opparbeides på BKs tomteareal der dette er aktuelt. Slik vederlagsfri bruksrett kan ikke gjøres gjeldende av UB for de delene av eiendommen gnr. 17, bnr. 86 i Bærum kommune som er omregulert fra boligformål til veiformål. Vederlag for bruksrett/erwerb av dette arealet skal fastsettes basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper (ved skjønn dersom enighet ikke oppnås). BK skal gi rett til tilgang for opparbeidelse av oV1 uavhengig av om vederlaget er fastsatt på tidspunktet hvor arbeidene skal igangsettes (forhåndstiltredelse). Det må inngås en særskilt avtale om forhåndstiltredelse.

Om det er behov for tilgang til BKs tomtearealer for rigg og drift, må dette avtales særskilt.

UB skal varsle om tiltredelse av slik bruksrett innen rimelig tid. Ved fratreden av tomtearealene plikter UB snarest mulig å rydde opp etter seg og overlevere Realytelsene til BK i samsvar med punkt 5.3.6, med mindre annet følger av denne Utbyggingsavtalen.

UB plikter vederlagsfritt å stille sine tomtearealer til disposisjon der dette er nødvendig for at BK skal få opparbeidet Kontantbidragstiltakene beskrevet i punkt 6.1. UB aksepterer således at Kontantbidragstiltak opparbeides på UBs tomteareal der dette er aktuelt. Det skal varsles om tiltredelse av slik bruksrett innen rimelig tid. I den perioden BK tiltrer bruksrett til areal etter dette punkt, er BK ansvarlig for vedlikeholdet. Ved fratreden av arealene plikter BK snarest mulig å rydde opp etter seg.

Partene er innforstått med at bruksretten er betinget av hva som er praktisk gjennomførbart på det tidspunkt bruksretten tiltres, herunder må planlagt utførte, pågående og ferdigstilte byggetiltak hensyntas.

5.3.6 Overtakelse av Realytelsene

5.3.6.1 Vilkår for overtakelse av Realytelsene

Realytelsene, inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk av BK, ved overtakelsesforretning, jf. punkt 5.3.8.2. UB skal innen overtakelsesforretning varsle BK om eventuelle heftelser UB anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og BK skal samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

Drift og vedlikehold av Realytelsene besørger av UB inntil overtakelse har funnet sted. UB plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker, bed og gressarealer som etableres innenfor Realytelsene. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst og kvalitet oppnås. Etableringsskjøtsel skal dokumenteres i henhold til skjøtelsesplan og inneholde kontaktopplysninger til utførende. BK trer inn i rettighetsposisjoner (reklamasjonsrett mv.) dersom planter og trær skiftes ut i løpet av skjøtelsesperioden. UB skal informere BK om eventuelle utskiftninger og gjenstående reklamasjonstid innen utløpet av skjøtelsesperioden. BK er ansvarlig for eventuelle skader på trær, busker, bed og gressarealer som skyldes BKs øvrige drift og vedlikehold av Realytelsene.

5.3.6.2 Overtakelsesforretning

Tiltakene som skal overtas av BK, overtas ved overtakelsesforretning og i samsvar med de til enhver tid gjeldende prosedyrer for overtakelse, herunder skal myndighetens og berørte anleggseieres krav til forvaltning-, drift- og vedlikeholdsdokumentasjon (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 Utbyggingsavtalen 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 hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

5.3.6.3 BKs rett til å nekte overtakelse

Realytelsene skal være ferdigstilte i henhold til Utbyggingsavtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Realytelsen.

5.3.6.4 Reklamasjon

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter UB å utbedre såfremt de er påberopt innen rimelig tid etter at BK fikk, eller burde fått kunnskap om mangelen, dog senest 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 avviklet 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 veilegemet, som forårsakes av UBs anleggstrafikk etter overtakelsen.

5.3.7 Reglene om offentlige anskaffelser

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

Dersom BK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal UB holde BK skadesløs med mindre ansvaret skyldes feil begått av BK. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har UB rett og plikt til å bistå BK.

5.3.8 Kostnadsbesparelser og kostnadsoverskridelser

Risikoen for eller oppsiden ved at kostnadene ved å opparbeide Realytelsene blir høyere eller lavere enn det Partene på avtaletidspunktet hadde regnet med ligger fullt og helt hos den Part som etter denne Utbyggingsavtalen har påtatt seg risikoen for å opparbeide den enkelte Realytelse, jf. pkt. 5.3.1 og 5.3.2.

UB er videre innforstått med at eventuelle krav til tiltakene som oppstilles fra BKs side, jf. punkt 5.3.3 ovenfor, kan føre til at tiltakene blir mer omfattende eller får en annen utforming enn Partene har lagt til grunn på avtaletidspunktet. Denne risikoen påligger de respektive Partene uten at det kan kreves erstatning eller annen form for kompensasjon som følge av slike endringer.

5.3.9 Sikkerhet

UB skal stille garanti overfor BK for riktig oppfyllelse av Realytelsene angitt i henholdsvis punkt 5.3.1 og 5.3.2 ovenfor. Garanti kan stilles enten i form av selvskyldnergaranti fra norsk bank eller finansinstitusjon.

Garantien skal foreligge innen det gis lgangsettelsestillatelse for byggetiltak over terreng innenfor det enkelte boligformål, med varighet til Realytelsene er ferdig opparbeidet og 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.

5.4 Øvrige ytelser

5.4.1 Faalekollen

Ved BKs overtakelse av gnr. 12, bnr. 102 i Bærum kommune med adresse Johs Faales vei 98-100 skal arealene være ryddet og klargjort av SB. Bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen

tilhørende SB skal være fjernet for SBs regning. Ved overtakelse skal arealene overdras til BK fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk. SB er ansvarlig for gjennomføring av overskjøting.

5.4.2 Grunnerverv oV2 og oV3

SB plikter å erverve nødvendig grunn for opparbeidelse av oV2 og oV3, dvs. eiendommene gnr. 12, bnr. 108, 109, 110, 117 og 118 i Bærum kommune. Den delen av disse eiendommene som faller inn under reguleringsformålene oV2 og oV3 skal overdras vederlagsfritt til BK. Overdragelse av grunn for oV2 skal overdras BK senest innen det gis midlertidig brukstillatelse for felt B3-B6. Overdragelse av grunn for oV3 skal overdras BK senest innen det gis midlertidig brukstillatelse for oT.

5.4.3 Kunst

Partene er enige om å finansiere et felles kunstprosjekt i planområdet. BK bidrar med 1% av brutto investeringsnivå i VPOR til offentlig rom. Dette finansieres i sin helhet av kommunen. Bidragene fra UB er beregnet på grunnlag av tillatt BRA bolig i Områdereguleringen. Dette innebærer et bidrag fra SB på NOK 1 000 000 og fra KV på NOK 325 000. Til sammen vil man da kunne gjennomføre et kunstprosjekt med en øvre ramme på NOK 2 100 000.

Bidraget til kunst forfaller til betaling samtidig med den enkelte UBs Kontantbidrag.

Arbeidet med kunst i offentlig rom vil bli ledet av BK. Det nedsettes et kunstutvalg med 2 representanter fra kommunen og 1 representant fra hver av utbyggerne – til sammen 4 representanter. Kunsten skal plasseres på kommunal grunn, fortrinnsvis på Faalekollen eller i Ballerudparken. Kunsten skal eies og forvaltes av kommunen.

6 NÆRMERE OM BK SINE PLIKTER

6.1 Opparbeidelse av tiltak

BK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Kontantbidragstiltakene. Kontantbidragstiltakene følger av Rekkefølgebestemmelsene § 31 og omfatter følgende tiltak:

- 1) Opparbeidelse av Gjøannesveien, oV2.
- 2) Opparbeidelse av Johs. Faales vei, oV3.
- 3) Opparbeidelse av Faalekollen, oF2 avgrenset til skisseprosjekt, jf. vedlegg 5.
- 4) Opparbeidelse av turvei fra oT til Krokvolden, oT2.
- 5) Opparbeidelse av gang- og sykkelvei fra oGS3 frem til Dragveien.
- 6) Opparbeidelse av tre krysningspunkt over Høvikveien ved Gjøannesveien, Dragveien og Ekebergveien.

Tiltakene er vist på kartutsnitt i vedlegg 7. BK har rett til å fritt disponere Kontantbidragene mellom Kontantbidragstiltakene.

Partene er enige om at dersom endelig kostnad for Kontantbidragstiltakene underskrider kostnadsanslaget i Kostnadsberegningen, skal BK benytte eventuelt overskytende Kontantbidrag til andre infrastrukturtiltak innenfor VPOR.

Kontantbidragstiltakene nr. 1 og nr. 6 skal være ferdig opparbeidet senest innen tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for feltene B3 til B6. Dersom BK misligholder denne fristen kan UB opparbeide Kontantbidragstiltakene 1 og/eller 6 for BKs regning og risiko. Tiltak nr. 2 til 5 må være ferdig opparbeidet senest innen tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for oT.

6.2 Standard på tiltakene

De kommunale tiltakene angitt i punkt 6.1 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 skisseprosjekt for Faalekollen. Kommunen har imidlertid rett til å avvike fra krav og beskrivelser fra VPOR i den grad den finner det nødvendig.

6.3 Gjennomføring

BK skal prosjektere og opparbeide av Kontantbidragstiltakene i samsvar med den til enhver tid omforente fremdriftsplanen, ref. punkt 7 nedenfor, men innenfor de frister som ellers gjelder i denne Utbyggingsavtalen, jf. pkt. 6.1.

BK har krav på fristforlengelse fra fristen angitt i pkt. 6.1 dersom fremdriften hindres av omstendigheter som kan henføres til UB sitt forhold.

7 FREMDRIFTSPLAN

7.1 Generelt

Partene skal i felleskap lojalt koordinere fremdriften for byggetiltakene som gjennomføres og slik at det i minst mulig grad skapes ulemper for hverandres byggetiltak og nabolaget.

Det skal etableres et samarbeidsforum der alle Partene er representert med jevnlige møter for koordinering og for å avdekke/løse konflikter i tilknytning til byggearbeidene. Dette omfatter også anleggstrafikken til og fra området.

7.2 Foreløpig fremdriftsplan for byggefasen

Partene skal utarbeide en foreløpig fremdriftsplan som skal foreligge senest 5 måneder før BKs anleggsarbeider starter. Dette for at man tidlig skal avdekke mulige konflikter og kunne hensynta dette i utlysning av egen entreprise. Partene skal behandle forslag til fremdriftsplan slik at partene kan bli enige før fristen og slik at fremdriften ikke forsinkes.

Dersom to eller samtlige Parter skal gjennomføre byggetiltak innenfor Reguleringsplanens planområde innenfor samme tidsrom og/eller areal, plikter Partene å utarbeide en felles foreløpig fremdriftsplan for disse arbeidene.

Foreløpig fremdriftsplan skal blant annet inneholde:

- Opplysninger om tidsperioder for når den enkelte entreprenør skal arbeide.
- Planlagt anleggsvei og riggbehov.
- En plan med løsning og forslag til avbøtende tiltak for å sikre trygge skoleveier og begrense trafikkbelastningen for naboene i samråd med de berørte. Planen skal presenteres på nabomøter og behandles på ordinær måte gjennom anleggsplan i byggesaken.

Foreløpig fremdriftsplan skal ha slikt innhold og kvalitet at den kan legges til grunn for øvrige parters utlysning av anbudskonkurranser.

7.3 Omforent revidert fremdriftsplan for byggefasen

Når BK skal inngå avtale(r) med sine entreprenører, vil det som en del av kontraktsgrunnlaget også foreligge forslag fra BKs entreprenør til konkrete fremdriftsplaner for de ulike arbeidene som BK er

byggherre for. Det er når disse fremdriftsplanene skal innarbeides/tilpasses i en revidert fremdriftsplan at sistnevnte anses som omforent. Utarbeidelse av omforent revidert fremdriftsplan skal skje i samarbeid mellom UB og BKs prosjektledelse og entreprenører etter kontraktsinngåelse med BK's entreprenører.

I byggefasen plikter Partene å implementere og følge opp omforent revidert fremdriftsplan, herunder:

- Etablere kontakt med de øvrige Partenes entreprenører når ulike byggetiltak opparbeides samtidig og/eller innenfor samme areal.
- Etablere kontakt med prosjektledelsen hos de respektive Partene.
- Innkalle samtlige entreprenører og prosjektledelse til fremdriftskoordineringsmøter.
- Holde fremdriftsplanen oppdatert i henhold til endringer jf. forrige punkt.
- Foreta kontroll med at fremdriftsplanen holdes.
- Varsle de andre Partene uten ugrunnet opphold dersom forhold på egen side truer med å forsinke fremdriften på byggeplassen(e).
- Angi avbøtende tiltak for å avhjelpe eller minske forsinkelsen.

Eventuelle endringer i omforent revidert fremdriftsplan under byggeperioden forutsetter at endringene ikke medfører negative kostnadskonsekvenser for Partene. Endringer av omforent fremdriftsplan under byggeperioden skal godkjennes av Partene.

8 MERVERDIAVGIFT

For de anleggene hvor BK er byggherre, jf. ovenfor i punkt 6.1, 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 det tilfellet at BK ikke får refundert merverdiavgiften for arbeid på fylkesvei, opparbeidelse av tre krysningspunkt over Høvikveien ved Gjønnesveien, Ekebergbeien og Dragveien, så skal SB kompensere BK for dette. Denne kompensasjonen for merverdiavgift skal beregnes ut fra kostnadsestimatet, jf. vedlegg 6.

For UBs Realytelser nevnt i punkt 5.3, samt opparbeidelse av offentlig VA som skal overtas av BK, skal partene i forbindelse med ferdigstilling 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 tilfredsstille de krav som merverdiavgiftsregelverket oppstiller til denne type avtaler. Avtalen skal utformes i samsvar med BKs mal for slike avtaler, jf. vedlegg 9.

Merverdiavgift som BK får utbetalt med bakgrunn i inngåtte justeringsavtaler skal utbetales til UB iht. BKs praksis for dette, fratrukket et administrasjonsgebyr.

9 ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom Eiendommene 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.

Frem satt 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 Utbyggingsavtalen, herunder mislighold av omforent fremdriftsplan, kan den part misligholdet går ut over, 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 hen 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(mene) når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

12 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.

BK kan kreve erstatning for eventuelt økonomisk tap BK lider som følge av at UB ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

13 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller når partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt, eller når Reguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkning.

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

15 VEDLEGG

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

Vedlegg 1 – Arealplankart Ballerud områderegulering.

Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelser Ballerud områderegulering.

Vedlegg 3 – Juridisk bindende illustrasjonsplan.

Vedlegg 4 – VPOR Ballerud.

Vedlegg 5 – Skisseprosjekt Faalekollen.

Vedlegg 6 – Kostnadsestimat.

Vedlegg 7 – Kartutsnitt som viser UBs realytelser og BKs kontantbidragstiltak.


Vedlegg 8 – Foreløpig fremdriftsplan.
Vedlegg 9 – BKs mal for justeringsrett.

16 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.

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: 5/3-2024



Bærum kommune

I hht kommune styrets
vedtak 20/2 - 2024

Dato: 1 des. 2023



Kleivveien Utvikling AS

Camilla Krogh

Erik Carl Rosness

Dato: 29.11.2013



Selvaag Bolig Ballerud AS

Lars Lund Mathisen

Øystein Klungland