

UTBYGGINGSAVTALE

for

Gamle Ringeriksvei 43 A og B

Gnr. 19 bnr. 131 i Bærum kommune

1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom:

Navn: Bærum kommune

Org.nr.: 935 478 715

heretter betegnet **BK**

og

Navn: Meglergården Butikk AS

Org nr.: 818 831 412

heretter betegnet **UB**

i felleskap betegnet «Partene»

UB representerer samtlige eiendommer som omfattes av denne Utbyggingsavtalen. UB plikter til enhver tid å inneha de fullmakter som er nødvendig for å gjennomføre UBs plikter etter denne Utbyggingsavtalen.

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Områdereguleringsplan for Bekkestua Nord, PlanID 2008022 ble vedtatt av Bærum kommunestyre 04.06.2014.

Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 43 A og B er under behandling.

Avtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte infrastrukturtiltak som gjennomføring av reguleringsplanene gjør nødvendig.

Blant infrastrukturtiltakene inngår opparbeidelse av Nadderudveien og Gamle Ringeriksvei med fortau. Dette er fylkesvei og skal overtas av Akershus fylkeskommune når tiltakene er ferdige.

Detaljreguleringsplanen (Plankart og reguleringsbestemmelser) er vedlagt Utbyggingsavtalen som Vedlegg [3 og 4].

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket i Kommuneplanens arealdel 2015-2030, bestemmelsene § 5.

3 DEFINISJONER:

- Utbyggingsavtalen:** Denne Utbyggingsavtalen med vedlegg.
- Eiendommen:** Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. gnr. 19 bnr. 131.
- Områdeplanen:** Områdereguleringsplan for Bekkestua Nord, PlanID 2008022 vedtatt av Bærum kommunestyre 04.06.2014.
- Detaljreguleringsplanen:** Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 39-41-43-47 PlanID 2016030 [under behandling]
- Rekkefølgebestemmelsene:** § 11-4 i Områdeplanen og § 11.1 i Detaljreguleringsplanen.
- Anleggsbidrag:** Det vederlag UB etter denne avtale skal yte til BK for opparbeidelse av offentlige infrastrukturiltak angitt i Utbyggingsavtalen. Anleggsbidraget består av et kontantbidrag og realytelser.
- Realytelser:** De tiltak som UB etter Utbyggingsavtalen skal opparbeide og deretter overdra til BK.
- Kontantbidrag:** Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant. Kontantbidraget fremkommer ved at kostnadsanslaget for realytelser er fratrukket anleggsbidraget.
- Sikret opparbeidelse:** Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene ansees 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.
- Rammetillatelse for ny bebyggelse før tiltakene er sikret som definert i forrige avsnitt, er betinget av dispensasjon fra Rekkefølgebestemmelsene jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
- Byggeplan/Detaljplan:** En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å få gjennomført tiltaket.
- VPOR:** Veiledende plan for det offentlige rom på Bekkestua.



4 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Områdeplanens § 11.4 har slik ordlyd:

«Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal bygging av feltene gatetun, oG1-4, oTorg, oGS 1 og 2, oF og kjørevei oKv2 være sikret eller sikret gjennomført.»

Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 39-41-43-47 PlanID 2016030 [Under behandling] § 11.1 har slik ordlyd:

«Før rammetillatelse gis

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal etablering av felt oF, felt oV og felt oT og teknisk kulvert med framføring av vann, spillvann og overvann være sikret. Dette gjelder både i permanent og ved eventuell midlertidig løsning, jf § 5.2.»

5 PARTENES OPPFYLLELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER MED VIDERE

5.1.1 Generelt

UB skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene og øvrige nødvendige anlegg, ved å yte et anleggsbidrag som samlet tilsvarer kr 2214 (eksklusive eventuell merverdiavgift), pr m2 BRA i henhold til rammetillatelse. Anleggsbidraget ytes i form av en realytelse, se punkt 5.1.2 og et kontantbidrag, se punkt 5.1.3.

Bærum kommune skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene og øvrige nødvendige anlegg, ved å gjennomføre bygging av anlegg som nevnt i punkt 5.2.

5.1.2 UBs realytelser

UB skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak – ref. vedlegg 1:

- A) Teknisk kulvert og fordrøyning SVV under oppholdsareal S1 og oG1 (fordrøyning SVV prosjekteres av BK)
- B) oTorg og kulvert
- C) oTorg utvidet
- D) Teknisk kulvert oG2

Tiltakene er vist og beskrevet på kartutsnitt Vedlegg [1], og kostnadsberegnet jf. Vedlegg [2]

5.1.3 UBs kontantbidrag

UB skal betale et kontantbidrag som angitt i punkt [6.2.1] nedenfor.

5.1.4 Sikkerhet

UB skal stille bankgaranti i form av selvskyldnergaranti fra norsk bank eller finansinstitusjon overfor BK for riktig oppfyllelse av Realytelsene angitt i pkt. 5.1.2 ovenfor. Garantien skal foreligge innen det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltaket på Eiendommen, med varighet til Realytelsene er ferdig opparbeidet og overtatt av BK. BK aksepterer at garantien vil nedkwitteres i takt med at Realytelsene overtas av BK, og BK kan ikke uten saklig grunn motsette seg dette.

5.2 BKs opparbeidelse:

BK skal prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

- a) Innredning i kulvert i henhold til kravspesifikasjon fra Bærum kommune (lys og tilrettelegging for tekniske anlegg)
- b) Vann- og avløpsanlegg i kulvert
- c) Nadderudveien (oG3), inkludert T-kryss Gamle Ringeriksvei/ Nadderudveien. T-kryss forutsetter at det i tide etableres en bom-løsning, eller tilsvarende løsning som sikrer bussens fremkommelighet. I motsatt fall opparbeides midlertidig rundkjøring i påvente av Gjønnediagonalen.
- d) Fortau i Gml. Ringeriksvei (oG1), og grøntanlegg
- e) Gml Ringeriksvei (oG1) – inkl. fortau/grøntanlegg mot Biblioteket og Portal i overgang til oG1 utenfor)
- f) Tekniske anlegg (vannledning, avløpsledning og overvannsledning) i oG1 Utenfor.
- g) Endring av vei mellom G47(B) og S1(BF1)

Tiltakene er vist på kartutsnitt [Vedlegg \[5\]](#)

6 NÆRMERE OM UB SINE PLIKTER

6.1 Realytelser

6.1.1 Opparbeidelse av tiltak

UB skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som er angitt i pkt. 5.1.2 ovenfor, jf. vedlegg 1.

6.1.2 Utarbeidelse av omforent fremdriftsplan for partenes byggetiltak og koordinering av fremdrift

UB skal besørge nødvendig koordinering av fremdriften for byggetiltakene som gjennomføres av BK og UB. Herunder skal UB utarbeide og følge opp en samordnet og omforent fremdriftsplan for BKs og UBs prosjekter.

6.1.2.1 Omforent foreløpig fremdriftsplan

Omforent foreløpig fremdriftsplan skal foreligge senest fem måneder før BK skal begynne på sitt byggetiltak (Femmånedersfristen). UB skal utarbeide forslag til foreløpig fremdriftsplan og forelegge dette for BK til godkjenning, i god tid før Femmånedersfristen. BK skal behandle forslaget med god fremdrift slik at partene kan bli enige før Femmånedersfristen og slik at UBs fremdrift ikke forsinkes.

Foreløpig fremdriftsplan skal blant annet inneholde:

- Opplysninger om tidsperioder da BKs entreprenører skal arbeide.

- Frister for fremdriften for BKs byggearbeider.

Foreløpig fremdriftsplan skal ha slikt innhold og kvalitet at den kan legges til grunn ved BKs utlysning av anbudskonkurranser for BKs entrepriser. Herunder skal fristene for BKs arbeider kunne belegges med dagmulkt for BKs leverandører.

6.1.2.2 Omforent revidert fremdriftsplan

I byggefasen for BKs arbeider plikter UB å implementere og følge opp omforent fremdriftsplan, herunder:

- Etablere kontakt med BKs entreprenører
- Etablere kontakt med BKs prosjektledelse
- Innkalle BKs entreprenører og prosjektledelse til fremdriftskoordineringsmøter
- I den innledende delen av byggefasen for BKs arbeider, besørge utarbeidet omforent revidert fremdriftsplan. Utarbeidelse av omforent revidert fremdriftsplan og eventuelle ytterligere endringer i fremdriftsplanen skal skje i samarbeid mellom UB og BKs prosjektledelse og entreprenører. BK har rett til å kreve endringer i forhold til både omforent foreløpig og revidert fremdriftsplan.
- Holde fremdriftsplanen oppdatert i henhold til endringer jf forrige punkt
- Foreta kontroll med at fremdriftsplanen holdes
- Varsle BK uten ugrunnet opphold dersom forhold på egen eller BKs side truer med å forsinke fremdriften på byggeplassen(e)
- Angi avbøtende tiltak for å avhjelpe eller minske forsinkelsen

6.1.2.3 Nærmere om BKs godkjenning av fremdriftsplanene

For såvidt gjelder UBs byggetiltak, gjelder kravet om BKs godkjenning av fremdriftsplanene bare tiltak som har grensesnitt mot BKs arbeider. Dette omfatter, men er ikke begrenset til:

- Utførelse av kulvert
- Byggearbeid som har betydning for gjennomføring av veiprojektet

6.1.3 Standard på tiltakene m.m.

6.1.3.1 Generelt

Tiltakene angitt i pkt. 5.1.2 skal opparbeides i samsvar med kommunens normer og retningslinjer for bygging av kommunal infrastruktur (VA-norm, Veinormaler med mer) og i henhold til Detaljplan godkjent av henholdsvis kommunens veimyndighet og vann- og avløpsmyndighet og etter reglene i Plan- og bygningsloven kap 20. UB har ansvaret for å utarbeide Detaljplan for de enkelte tiltakene. Detaljplanene skal utarbeides til tilbudstegningsnivå.

I tillegg skal tiltakene utformes i tråd med den standard, kvalitet, størrelse og utforming som følger av VPOR, jf. Vedlegg [6]

Etter godkjenning inngår Detaljplanene som en del av denne Utbyggingsavtalen. Opparbeidelsen av et tiltak kan ikke starte før Detaljplanen for det enkelte tiltak er godkjent, herunder etter reglene i Plan- og bygningsloven kap 20.

Tiltakene i som skal overdras til Akershus Fylkeskommune skal opparbeides i henhold til godkjent Byggeplan/Detaljplan for Statens Vegvesen.
Byggeplanene skal utarbeides til tilbudstegningsnivå.

BKs godkjenning av Detaljplaner og Statens Vegvesens godkjenning av Byggeplan/Detaljplan fritar ikke UB fra ansvar for å opparbeide tiltakene i samsvar med gjeldende krav, normaler og retningslinjer.

6.1.4 Gjennomføring

UBs opparbeidelse av tiltakene skal skje i samsvar med den omforente fremdriftsplanen omtalt i punkt 6.1.2.

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 5.1.2.

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 5.1.2 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 sine arealer 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.

6.1.5 Vilkår for overtakelse av realtyelser.

Kommunens eller fylkeskommunens overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 5.1.2 skjer uten vederlag.

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 krav til FDV-dokumentasjon følges.

For de av tiltakene som skal overtas av Akershus fylkeskommune, skal UB avklare og gjennomføre overtakelse med Akershus fylkeskommune og/eller Statens Vegvesen.



6.1.6 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.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

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

6.2 Kontantbidrag

6.2.1 Størrelse

Kontantbidraget fremkommer på følgende måte: Totalt anleggsbidrag (kr 2214 multiplisert med antall m² BRA i henhold til rammetillatelse, jf. pkt. 5.1.1) fratrukket beløpet for realytelsen, jf. Vedlegg [7].

| | |
|---|------------------------|
| Totalt Anleggsbidrag er beregnet til 2214,- x 8500 m ² BRA = | 18 819 000,- eks mva |
| Realytelse | - 20 364 989,- eks mva |
| Sum kontantbidrag | - 1 545 989,- eks mva |

Anleggsbidraget/kontantbidraget reguleres iht. endelig antall m² BRA i rammetillatelsen.

Overskytende anleggsbidrag kommer til fradrag i kontantbidrag i avtalen for G47.

Det beregnes ikke kontantbidrag for oppføring av parkeringsplasser og kjellerlokaler under terreng/bakken.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget

Kontantbidraget reguleres på oppgjørstidspunktet i samsvar med 100 % av KPI-reguleringen med utgangspunkt i indeksen for mai 2017

6.3 Etablering av rettigheter for BK til å gjennomføre sine tiltak

Det er en forutsetning for at BK skal gjennomføre tiltakene i pkt. 5.2 at BK er gitt disposisjonsrett over de nødvendige arealene, herunder over arealer som tilhører Coop Norge. UB er ansvarlig for at BK får disposisjonsrett over de nødvendige arealene, og for at dette skjer i tide og uten kostnader for BK. Herunder skal UB inngå slike avtaler med Coop Norge, Akershus fylkeskommune, Statens Vegvesen og eventuelle andre involverte som er nødvendige for at BK skal få disposisjonsrett til grunn for å bygge fylkesvei.

7 REGLENE OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER

Partene legger til grunn at lov 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser med forskrifter ikke får anvendelse på UBs realytelser. I den utstrekning dette regelverket likevel får anvendelse på realytelsene, skal UB anvende regelverket på samme måte som BK ville være forpliktet til.

Dersom BK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart eller ilagt overtredelsesgebyr for brudd på anskaffelsesregelverket, skal UB holde BK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har UB rett og plikt til å bistå BK, og plikt til å dekke BKs sakskostnader.

8 NÆRMERE OM BK SINE PLIKTER

8.1 Opparbeidelse av tiltak

BK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som er angitt i pkt. [5.2] ovenfor.

8.2 Standard på tiltakene

De offentlige tiltakene angitt i pkt. 5.2 skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging av kommunal infrastruktur, og kravene som stilles av Statens Vegvesen for så vidt gjelder de anleggene som skal overdras til Akershus Fylkeskommune.

I tillegg skal tiltakene utformes i tråd med den standard, kvalitet, størrelse og utforming som følger av VPOR, med eventuelle nødvendige justeringer.

8.3 Gjennomføring

BK skal gjennomføre tiltakene i samsvar med den omforente fremdriftsplanen omtalt i punkt 6.1.2.

Det er en forutsetning for BKs gjennomføring at BK er gitt disposisjonsrett over de nødvendige arealene til å gjennomføre tiltakene, jf. punkt 6.3.

9 MERVERDIAVGIFT

9.1 Generelt

For de anleggene hvor Bærum kommune er byggherre, jf. ovenfor punkt [5.2], 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. Dette gjelder også opparbeiding av fylkesvei som skal overdras fra BK til Akershus fylkeskommune.

Dersom BK ikke har rett til kompensasjon/fradrag for mva, skal kontantbidraget fra UB økes slik at mva-kostnaden dekkes av UB, jf. punkt 9.2.

For UBs realytelser, jf. ovenfor punkt 5.1.2, skal partene i forbindelse med ferdigstilling og overdragelse av de tiltakene som skal overføres 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 [8]. BK forplikter seg ved avtalen til rettidig å fremme krav om justering av merverdiavgift i omsetningsoppgaver/kompensasjonsoppgaver i justeringsperioden. BK skal videre overføre kompensert/fradragsført merverdiavgift til UB, med fradrag for BKs kostnader forbundet med å administrere ordningen. Administrasjonskostnadene fastsettes til kr 5000 pr år på avtaletidspunktet. BK skal overføre beløpet innen 30 dager fra beløpet er mottatt/fradragsført.

9.2. Avklaring av avgiftsforhold – risiko for den avgiftsmessige behandlingen

Det er et vilkår for at BK skal kreve fradrag og kompensasjon for merverdiavgift, at avgiftsmyndighetene har gitt forutgående skriftlig aksept for den avgiftsmessige behandlingen. Så snart omforent utkast til Utbyggingsavtalen foreligger, skal det derfor innhentes en bindende forhåndsuttalelse («BFU») for merverdiavgiftsbehandlingen som er beskrevet i Utbyggingsavtalen. BFU bekostes av partene forholdsmessig, og innsendes til avgiftsmyndigheten i BKs navn.

UB har under enhver omstendighet risikoen for eventuell merverdiavgiftsbelastning. Dette innebærer at i den utstrekning BK ikke kan kreve fradratt/kompensert, eller må tilbakebetale, merverdiavgift til staten plikter UB å kompensere BK tilsvarende beløp, med tillegg av renter og eventuell tilleggsavgift, samt BKs sakskostnader i anledning en eventuell sak overfor avgiftsmyndighetene. På samme måte skal UB kompensere BK for eventuell avgiftsbelastning som skulle oppstå på BKs hånd etter at anleggene er ferdigstilt, det være seg om avgiftsbelastningen skyldes endret faktisk bruk på BKs hånd, BKs rettslige disposisjoner over anleggene eller regelendringer.

10 ENDREDE 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.

11 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen 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.

12 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 prioritert for byggelån og tomtelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene. BK er bare forpliktet til å vike prioritert 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.

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 den [01.01.2038], eller når Reguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkning.

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 trykte vedlegg:

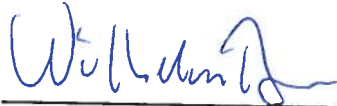
1. Kartutsnitt realytelser S1 (L-11 - S1)
2. Realytelser S1_Kostnadsoverslag Bekkestua Nord Infrastruktur
3. Detaljreguleringsplankart
4. Detaljreguleringsbestemmelser
5. Illustrasjonsplan VPOR
6. VPOR
7. Beregning kontantbidrag
8. BKs mal for justeringsrett

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

 Bærum kommune

Dato:



[UB]
Wilhelm Bang

Dato:

 Bærum kommune

Dato:



[UB]
Mathis Grimstad