

UTBYGGINGSAVTALE

for

Gamle Ringeriksvei 30 m.fl.

Gnr. 17 bnr. 49 og 67 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 Syd III AS

Org nr.: 922 532 095

heretter betegnet **UB**

i felleskap betegnet «Partene»

UB er eier av samtlige eiendommer omfattet av denne Utbyggingsavtalen.

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., PlanID 2015018 ble vedtatt av kommunestyret 18.12.2024.

Avtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte infrastrukturtiltak som gjennomføring av regulerings- og områdeplaner i området gjør nødvendig.

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

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket i Kommuneplanens arealdel 2022-42, Bestemmelser og retningslinjer punkt 5 'Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)'

3 DEFINISJONER:

Utbyggingsavtalen:	Denne Utbyggingsavtalen med vedlegg.
Eiendommen:	Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. gnr. 17, bnr. 49 og 67.
Detaljreguleringsplanen:	Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., PlanID 2015018.
Rekkefølgebestemmelsene:	§§ 8, 9 og 10 i Detaljreguleringsplanen.
Anleggsbidrag:	Det totale bidrag UB etter denne avtale skal yte til BK for opparbeidelse av kommunale infrastrukturtiltak angitt i Utbyggingsavtalen. Anleggsbidraget består av et kontantbidrag og Realytelsen.
Realytelsen:	Tiltaket som UB i henhold til Utbyggingsavtalen skal besørge og bekoste, og deretter overdra til BK, jf. punkt .
Sikret opparbeidelse:	Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene 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. 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.
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.
VPKL:	Veiledende plan for kabler og ledninger for Bekkestua sentrum øst, datert 23. oktober 2020.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Detaljreguleringsplanen §§ 8 til 10 har slik ordlyd:

Før rammetillatelse gis skal:

- § 8.1 Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være sikret.
- § 8.2 Ombygging av Gamle Ringeriksvei mellom Jens Rings vei og Bekkestuveien til bygate og torg være sikret.

§ 8.3 Høyder på gate/fortau/torg i Gamle Ringeriksvei være fastsatt.

Før igangsettingstillatelse gis skal:

§ 9.1 Bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 10.1 Før boligene tas i bruk skal snarvei i bestemmelsesområde #2, mellom Kleivveien og Frøytunveien, være ferdig opparbeidet.

§ 10.2 Før hvert bygg tas i bruk skal tilstøtende felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.

§ 10.3 Før bebyggelsen tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

§ 10.4 Før bebyggelsen tas i bruk skal fortau, felt f_F og fortau langs sørsiden av Gamle Ringeriksvei mellom Jens Rings vei og krysset med Frøytunveien, være ferdigstilt.

Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene § 8.2 og 8.3 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.

Rekkefølgebestemmelsen i § 8.1 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.

Utbyggingsavtalen regulerer ikke tiltakene nevnt i Rekkefølgebestemmelsene § 9.1 og 10.1 til 10.4. Disse Rekkefølgebestemmelsene må UB forholde seg til som om Utbyggingsavtalen ikke er inngått. Det vil si at det i forbindelse med henholdsvis søknad om igangsettingstillatelse og brukstillatelse må dokumenteres overfor bygningsmyndigheten at kravene er oppfylt, eventuelt søkes dispensasjon.

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 Anleggsbidrag som samlet tilsvarer kr. **11 012 400**. Anleggsbidraget ytes i form av en realytelse (punkt 5.2) og et kontantbidrag (punkt 5.5).

Bærum kommune skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene § 8.2 og § 8.3 ved opparbeide tiltakene i punkt 5.5.

5.2 UBs Realytelse

UB skal for egen regning og risiko opparbeide følgende tiltak (Realytelsen):

A) Fortau langs Gamle Ringeriksvei 30

Tiltaket er vist og beskrevet i Vedlegg 5. For ordens skyld presiseres at kostnadsberegningen i Vedlegg 5 ikke har noen betydning for avtaleforholdet utover å finne frem til et fratrekk i Anleggsbidraget, jf. punkt 5.5.1. Fratrekktet i punkt 5.5.1 økes derfor ikke selv om de faktiske kostnadene ved å opparbeide realytelsen ovenfor senere viser seg å bli høyere. Risikoen for at realytelsen blir dyrere (eller rimeligere) ligger fullt og helt hos UB. På tidspunktet for avtaleinngåelse er fortauet ferdig prosjektert og UB skal opparbeide Realytelsen i tråd med den prosjekterte

løsningen, herunder materialvalg mv. I punkt 6.1 nedenfor er UBs ansvar for opparbeidelsen av Realytelsen nærmere regulert.

5.3 Eventuelle kostnader pådratt til opparbeidelse av tiltak nevnt i Rekkefølgebestemmelsene § 9.1, § 10.1-10.4

UB vil i forbindelse med sin utbygging trolig oppfylle eller opparbeide tiltakene nevnt i Rekkefølgebestemmelsene § 9.1 og § 10.1-10.4. For ordens skyld nevnes at disse tiltakene er områdespesifikke for UB, og kostnaden til opparbeidelsen av dem gir ikke fratrekk i Anleggsbidraget. Det samme gjelder UBs kostnader til eventuelle øvrige infrastrukturtiltak som UB måtte pålegges å opparbeide, slik som for eksempel vann- avløpsanlegg, fjernvarmeanlegg, eller annet.

5.4 Sikkerhet

UB skal stille garanti ovenfor BK for riktig oppfyllelse av Realytelsen angitt i pkt. 5.2 ovenfor. Garanti skal stilles i form av selvskyldnergaranti fra norsk bank eller finansinstitusjon. Garantibeløpet skal utgjøre 2 350 000 kroner.

Garantien skal foreligge innen det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltaket på Eiendommen, med varighet til Realytelsen er ferdig opparbeidet og overtatt av BK.

5.5 UBs kontantbidrag

5.5.1 Størrelse

Kontantbidraget fremkommer på følgende måte:

Totalt Anleggsbidrag	11 012 400,- kroner eks. mva.
Fratrekk for Realytelsen	- 2 346 244,- kroner eks. mva.
SUM kontantbidrag	8 666 156,- kroner eks mva

At beløpene her er oppgitt eksklusiv MVA innebærer ikke at kontantbidraget skal tillegges MVA når BK sender faktura til UB jf. punkt 5.5.3 nedenfor. Totalt Anleggsbidrag ligger fast, dvs. at bidraget ikke er gjenstand for justering selv om antall m² BRA som det gis rammetillatelse for endres i forhold til det som er forutsatt ved inngåelsen av Utbyggingsavtalen. UB er innforstått med og aksepterer denne risikoen.

Partene er enige om at pliktene (herunder Anleggsbidragets størrelse) som påhviler UB etter Utbyggingsavtalen representerer det som er nødvendig og som står i forhold til den belastning UBs utbygging påfører BK.

5.5.2 Regulering av kontantbidraget

Kontantbidraget reguleres på oppgjørstidspunktet i samsvar med 100 prosent av KPI-reguleringen med utgangspunkt i indeksen for oktober 2020.

5.5.3 Forfall og oppgjør

Hele kontantbidraget forfaller til betaling før UB gis første igangsettingstillatelse for sitt utbyggingsprosjekt. Kontantbidraget kan betales før forfall.

Kontantbidraget skal være betalt før igangsettingstillatelse gis.

Opgjør skjer ved innbetaling til BKs bankkontonummer: 1503.27.78000

Plikten til å betale kontantbidraget i henhold til Utbyggingsavtalen gjelder selv om tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

5.5.4 Forsinket betaling

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

5.6 BKs opparbeidelse:

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

- A) Andel av Delområde 2 – kun krysset Gamle Ringeriksvei/Bekkestuveien. Detaljert avgrensning avklares i forprosjektet.
- B) Delområde 3 – Gamle Ringeriksvei
- C) Delområde 4 – Gamle Ringeriksvei mot Jens Rings vei

Det presiseres for ordens skyld at BKs plikt ovenfor i punkt B) ikke omfatter Realytelsen, altså opparbeidelsen av fortauet innenfor det arealet hvor Realytelsen etableres, selv om dette ligger geografisk innenfor Delområde 3.

Delområdene er vist på side 6 i VPKL, som er inntatt som Vedlegg 3 til Utbyggingsavtalen.

6 NÆRMERE OM UB SINE PLIKTER

6.1 Standard på tiltakene m.m.

Tiltaket angitt i punkt 5.2 skal opparbeides i samsvar med den prosjekterte løsningen slik denne fremkommer av Vedlegg 5. UB har forut for inngåelse av Utbyggingsavtalen fått oversendt prosjekteringsgrunnlaget og har hatt tilstrekkelig med tid til å gjennomgå det. Ved inngåelsen av Utbyggingsavtalen overtar UB risikoen for prosjekteringen av Realytelsen som BK har utarbeidet. Realytelsen skal for øvrig opparbeides i samsvar med BKs til enhver tid gjeldende normer og retningslinjer for bygging av kommunal infrastruktur (VA-norm, veinormaler med mer). Ved motstrid kan BK kreve at de kommunale normene gis forrang foran prosjekteringsgrunnlaget.

Dersom det oppstår behov for å justere eller gjøre endringer i den prosjekterte løsningen, for eksempel under gjennomføringen av tiltaket, er dette UBs ansvar å besørge og bekoste. Dette gjelder uavhengig av hva som utløser behovet for endringen, dvs. også om dette skyldes feil i prosjekteringsgrunnlaget, uteglemte eller uforutsette forhold, eller annet. UB kan under ingen omstendighet kreve kompensasjon eller kostnadsdekning fra BK for eventuelle merkostnader ved dette. Bestemmelsene ovenfor er imidlertid ikke til hinder for at UB på eget initiativ kan rette krav mot foretaket som har utarbeidet prosjekteringen på oppdrag fra BK (Multiconsult) for eventuelle feil eller andre mangler i prosjekteringsgrunnlaget.

Eventuelle forslag til endringer i prosjekteringsgrunnlaget skal så tidlig som mulig oversendes BK for gjennomgåelse. Alle avvik fra den prosjekterte løsningen må godkjennes av BK før gjennomføring.

Er UBs utførelse i strid med Utbyggingsavtalen og/eller vedlegg 5, kan UB ikke påberope seg at den er utført under BKs kontroll, med mindre BK skriftlig har godkjent avviket.

BK plikter vederlagsfritt å stille sine arealer til disposisjon slik at UB får opparbeidet Realytelsen på en rasjonell og effektiv måte. Plikten er begrenset til den del av BKs arealer som ligger innenfor «fotavtrykket» hvor Realytelsen skal opparbeides. UB skal varsle om tiltredelse av bruksretten innen

rimelig tid. Ved fratreden av arealene gjelder punkt 6.2 nedenfor. Dersom UB har behov for tilgang til andre arealer tilhørende BK, må dette avklares med aktuell etat hos BK.

6.2 Vilkår for overtakelse av Realytelsen

Kommunens overtar tiltaket beskrevet i punkt 5.2 vederlagsfritt. Drift og vedlikehold besørges av UB inntil overtakelse har funnet sted.

Tiltaket 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.

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.

6.3 BKs rett til å nekte overtakelse

Tiltak skal være ferdigstilt i henhold til avtalen 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 tiltaket.

BK kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

BK kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at BK skal kunne vurdere om avtalens krav er oppfylt.

UB plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

6.4 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- eiendomsretten til tiltaket går over fra UB til BK,
- BK får rett til å ta tiltaket i bruk, og
- risikoen for tiltaket går over fra UB til BK
- garanti UB har stilt overfor BK for riktig oppfyllelse av Realytelsene, jf. punkt 6.4 ovenfor, opphører.

Der BK skal overta Teknisk infrastruktur, overtas ikke eiendomsrett til grunnen, men en evigvarende bruksrett til å ha, drifte og vedlikeholde infrastrukturen på eiendommen/eiendommene der den er

lagt. UB plikter i disse tilfellene å besørge at denne rettigheten tinglyses på den eller de aktuelle eiendommene hvor anlegget ligger.

6.5 Pliker 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) entreprenør(er).

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.

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 pkt. 5.5 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, med eventuelle nødvendige justeringer. VPOR er inntatt som Vedlegg 4.

8 MERVERDIavgIFT

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

9 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.

10 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€ når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

11 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.

12 AVTALENS VARIGHET

Avtalen bortfaller den når Partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt, eller når Detaljreguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkning.

13 AVTALEBINDING OG VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen signeres av BK etter at den er behandlet og godkjent av kommunestyret i Bærum. Før dette er Utbyggingsavtalen ikke bindende for BK.

14 VEDLEGG

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

- Vedlegg 1: Plankart for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., PlanID 2015018
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., PlanID 2015018
- Vedlegg 3: Veiledende plan for kabler og ledninger for Bekkestua sentrum øst, datert 23. oktober 2020.
- Vedlegg 4: Veiledende prinsipplan for offentlige rom Bekkestua sentrum øst, datert 15. oktober 2020.
- Vedlegg 5: Beskrivelse og prosjektert løsning for Realytelsen

15 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.

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: 7. april 2025


Bærum kommune

I tråd med vedtak
i kommunestyret 02.04.2025

Dato: 9/1-25

 MONICA KRISTOFFERSEN
Bekkestua Syd III AS

 LASSE LUNDBERG

 EVEN JEROSKI