

UTBYGGINGSAVTALE¹

for

**Bjørnholthagan
Gnr. 100, bnr. 54 og del av gnr. 100, bnr. 1
i Rælingen kommune**

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Rælingen kommune

Org.nr.: 952 540 556

heretter betegnet K

og

Navn: ØIE AS

Org nr.:

heretter betegnet UB.

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Detaljreguleringsplan for Bjørnholthagan ble vedtatt av kommunestyret 202x. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen. Avtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak jf. punkt 3.1 og 3.2 nedenfor.²

Plankart og reguleringsbestemmelser er vedlagt denne avtale som Vedlegg 1 og 2.

¹ UBA 1 «Realytelse»

² Forslag til reguleringsplan utgjør grunnlaget for utkast til utbyggingsavtale. Etter planvedtaket erstattes vedlegg 1 og 2 med vedtatt plan og bestemmelser.

3 PARTENES ANSVAR FOR OPPFYLLELSE AV KRAV I PLAN

3.1 UBs plikter:

3.1.1 Opparbeidelse av tiltak

UB skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene for Detaljreguleringsplanen ved å prosjektere og opparbeide følgende offentlig infrastruktur:

1. Offentlige kjørevei o_KV1 og fortau o_FO1 og o_FO2 med tilhørende anlegg.
2. Offentlige vann- overvanns- og avløpsledninger, jfr. vedlegg 2.
3. Fordrøyingsanlegg, jfr. vedlegg 3.
4. Tursti gjennom f_TD4 og o_TD1 via BK3
5. Rehabilitering av eksisterende SP 200 langs Nedre Rælingsveg fra påkobling til kum 17576.

3.1.2 Avståelse av grunn/rettigheter

UB skal avstå grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal til K, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.1.1 ovenfor, jf. også pkt. 4.4.1 nedenfor.

3.1.3 Erverv av grunn/rettigheter fra tredjeperson

UB skal besørge erverv av grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal fra tredjeperson, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.1.1 ovenfor, jfr. pkt. 4.4.2 nedenfor.

3.1.4 Sikkerhet

UB skal stille påkravsgaranti overfor K for riktig oppfyllelse av realytelsene angitt i pkt. 3.1.1 ovenfor. I utbyggingstiden skal utbygger stille påkravsgaranti på 10 % av kontraktssummen for de anlegg som skal overtas av Rælingen kommune for drift og vedlikehold. Garantien reduseres til 3 % i reklamasjonstidens første år, 2 % det andre året og 1 % det tredje året.

3.1.6 Livsløpsstandard og tilgjengelighet

Det skal tilrettelegges for et godt og variert botilbud innenfor de rammer gjeldende reguleringsplan gir adgang til. Minimum 10 % av boligene skal utformes som tilgjengelige boenheter. Tilgjengelige boenheter skal utformes med prinsipper for universell utforming, med sikte på å imøtekomme behovene til personer med ulike funksjonshemninger.

3.1.7 Hovedoppvarming av boliger som skal oppføres

Hovedoppvarming av boliger innenfor området utbyggingsavtalen gjelder for skal være basert på:

1. Energifleksible varmesystemer for konsentrert bebyggelse knyttet til felles parkeringsanlegg (dvs enheter vest for kommunal vei KV1).
2. Resterende enheter skal være i henhold til gjeldende forskriftskrav (TEK)

3.1.8 Opprettelse av velforening/grendelag

Utbygger skal opprette og registrere en velforening/grendelag som skal overta driftsansvar for fellesområdene. Utbygger sørger for at det utarbeides vedtekter og at det blir gjennomført årsmøte der styre blir valgt.

3.2 Ks plikter:

3.2.1 Refusjon/kompensasjon av mva

Det inngås egen avtale om å redusere/fjerne merverdiavgiftsbelastningen på infrastrukturen UB skal bygge, jf. pkt. 5 nedenfor.

4 NÆRMERE OM UBS PLIKTER - GJENNOMFØRING

4.1 Standard på tiltakene m.v.

De offentlige tiltakene angitt i pkt. 3.1.1 skal prosjekteres og opparbeides av UB for UBs regning og risiko og overleveres til K, med kvalitet i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging og overtakelse av offentlig infrastruktur, jf. pkt. 4.2 nedenfor.

UB skal utarbeide byggeplaner for hvert enkelt infrastrukturtiltak og oversende dem til K for forhåndsgodkjennelse.

4.2 Vilkår for kommunens overtakelse

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i pkt. 3.1 skjer uten vederlag fra K.

Drift og vedlikehold av tiltakene besørjes av UB inntil overtakelse har funnet sted, jf. pkt. 4.3 nedenfor.

Når det enkelte infrastrukturtiltak er ferdigstilt og eventuelle feil eller mangler er rettet, skal UB skriftlig innkalle K til overtakelsesforretning.

4.3 Overtakelsesforretningen

Ks overtagelse skjer ved egen overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak angitt i pkt. 3.1.1, med mindre partene avtaler overtakelse av flere eller alle tiltak samtidig.

Ved overtakelsesforretningen skal partene i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av tiltakene. Det skal føres protokoll fra forretningen og settes en frist for utbedring av eventuelle feil/mangler. UB plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold. Det henvises til kommunens normer når det gjelder garantitid.

4.4 Overføring av grunn/rettigheter

4.4.1 Fra UB

UB skal overdra til K de arealer av UBs eiendom hvor UB skal bygge offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.1.1, underpunkt 1.

Arealene skal overdras vederlagsfritt.

UB skal sikre K rettigheter over de arealer av UBs eiendom hvor UB skal bygge offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.1.1, underpunkt 2-4.

Rettighetene skal sikres vederlagsfritt.

Arealene overdras og rettighetene sikres på de(t) tidspunkt(er) partene blir enige om og senest;

- ved tidspunkt overtakelsesforretning er avholdt for det aktuelle tiltaket, jf. pkt. 4.3.

Ved overdragelsen skal arealene være

- opparbeidet i henhold til pkt. 4.1.
- fradelt og overskjøttet til K fri for pengeheftelser.

UB skal besørge fradeling og overskjøting, samt sikring av rettigheter.

UB skal dekke fradelingsgebyr for arealene og/eller utgifter til dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

4.4.2 Fra tredjeperson

UB skal besørge erverv av grunnareal/rettigheter over grunnareal fra tredjeperson, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.1.1.

Kostnader forbundet med erverv av arealet og/eller rettighetene dekkes av UB.

5 MERVERDIAVGIFT

Partene kan inngå egen avtale etter justeringsmodellen med det formål at merverdiavgiftsbelastningen på den offentlige infrastruktur som UB skal opparbeide, ikke skal bli en endelig kostnad i prosjektet ved bruk av justeringsreglene for fast eiendom.

Avtalen skal inngås iht. fremlagt mal som følger som vedlegg 4 til avtalen.

6 REFUSJON

Denne Utbyggingsavtalen er ikke til hinder for at UB kan fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 for de tiltak i pkt. 3.1.1 som eventuelt har annet refusjonspliktig areal enn UBs eget.

7 ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom det senere foretas reguleringsendring på en måte som vesentlig avviker fra reguleringsplanen som ligger til grunn for avtalen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer av forutsetningene for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

8 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.

9 TINGLYSNING

K har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen, som heftelse på de(n) eiendom(mer) som omfattes av Utbyggingsavtalen. UB forplikter seg til å medvirke til tinglysningen.

Etter skriftlig krav fra UB plikter K innen 14 dager å samtykke til sletting av Utbyggingsavtalen på eiendommer/eierseksjoner som K har gitt brukstillatelse til, slik at UB kan selge/overdra eiendommen/eierseksjonen til kjøper uten påhefte av Utbyggingsavtalen.

Etter skriftlig krav fra UB forplikter K seg til innen 14 dager å foreta endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladet til eiendommen(e), når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

10 TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av Ks skriftlige samtykke. K kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

11 AVTALENS VARIGHET

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

12 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for K før den er godkjent av kommunestyret.

13 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart
2. Bestemmelser
3. Overordnet OVVA-rammeplan
4. Mal for avtaler om overføring av justeringsrett (mva)

14 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Rælingen kommune v/ kommunedirektør

ØIE AS - Utbygger

Det godkjennes at utbyggingsavtalen tinglyses som heftelse på gnr. bnr.

Dato:

Personnr.: