

# UTBYGGINGSAVTALE

for

**Kleivveien Nord**

**Gnr. 17 bnr. 97, 121, 122, 122/1, 122/2, 123, 125, 126, 143, 144, 202, 322, 595, 431, 850, 1011, 1024, 1100, 1103 i Bærum kommune**

## 1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom:

Navn: Bærum kommune

Org.nr.: 935 478 715

heretter betegnet **BK**

og

Navn: Kleivveien Utbygging AS

Org nr.: 915 620 957

heretter betegnet **UB**

i felleskap betegnet «Partene»

UB er eier av samtlige eiendommer omfattet av denne Utbyggingsavtalen.

## 2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Områdereguleringsplan for Kleivveien Nord, PlanID 2016032 ble vedtatt av kommunestyret 28. april 2021.

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

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

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

### 3 DEFINISJONER:

<b>Utbyggingsavtalen:</b>	Denne Utbyggingsavtalen med vedlegg.
<b>Eiendommen:</b>	Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. gnr. 17 bnr. 97, 121, 122, 122/1, 122/2, 123, 125, 126, 143, 144, 202, 322, 595, 431, 850, 1011, 1024, 1100, 1103
<b>Områdeplanen:</b>	Områdereguleringsplan for Kleivveien Nord, PlanID 2016032.
<b>Rekkefølgebestemmelsene:</b>	§§ 15 og 16 i Områdeplanen.
<b>Anleggsbidrag:</b>	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 realytelser.
<b>Realytelser:</b>	De tiltak som UB etter Utbyggingsavtalen skal opparbeide og deretter overdra til BK, jf. punkt 5.1.2.
<b>Kontantbidrag:</b>	Den del av Anleggsbidraget som skal betales kontant. Kontantbidraget utgjør resterende del av Anleggsbidraget etter fratrukk for kostnadsanslaget for Realytelser.
<b>Sikret opparbeidelse:</b>	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.
<b>Detaljplan:</b>	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å få gjennomført tiltaket.
<b>VPOR:</b>	Veiledende prinsipplan for offentlige rom Bekkestua sentrum øst, datert 15. oktober 2020, vedlegg 3.
<b>VPKL:</b>	Veiledende plan for kabler og ledninger for Bekkestua sentrum øst, datert 23. oktober 2020, vedlegg 4.

## 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Områdeplanens §§ 15 og 16 har slik ordlyd:

### «Før rammetillatelse gis skal:

§ 15.1 Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være sikret.

§ 15.2 Ombygging av Gamle Ringeriksvei fra krysset med Jens Rings vei til og med krysset med Bekkestuveien til bygata og torg være sikret

§ 15.3 Høyder på gate/fortau/torg i Gamle Ringeriksvei og Bekkestuveien være avklart.

§ 15.4 Etablering av fordrøyningsbasseng for overvann i krysset mellom Bekkestuveien og Gamle Ringeriksvei være sikret.

### Før bebyggelsen tas i bruk:

§ 16.1 Før bebyggelsen i det enkelte felt tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført

§ 16.2 Før bebyggelsen i det enkelte felt tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet, samt en forholdsmessig andel av tilstøtende felt (innenfor planområdet) være opparbeidet.

§ 16.3 Før bebyggelsen i siste byggetrinn tas i bruk skal felt fU og felt oGS1 og 2 og felt oA være ferdig opparbeidet.

§ 16.4 Før bebyggelsen tas i bruk skal regulert fortau langs Bekkestuveiens sørside fra krysset med Gamle Ringeriksvei til Kleivveien være opparbeidet.»

Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene § 15.2 til og med 15.4 samt 16.4 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 § 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 søke dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det er begge parters syn at inngått utbyggingsavtale normalt gir grunnlag for å dispensere fra Rekkefølgebestemmelsene.

## 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 60 757 060, ref. vedlegg 5 og 6. Anleggsbidraget ytes i form av realytelser, se punkt 5.1.2 og et kontantbidrag, se punkt 5.1.4.

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 7:

- A) Delområde 5 - Kleivtorget

- B) Delområde 6 - Frøytuntorget
- C) Delområde 7 – Kleivplassen

Bokstav A-C omfatter kravet om at "torg" skal være sikret i rekkefølgebestemmelse § 15.2 i reguleringsplanbestemmelsene.

Tiltakene er vist og beskrevet på kartutsnitt i Vedlegg 7 og kostnadsberegnet jf. Vedlegg 7. Kostnadsberegningen får betydning som en faktor i beregningen av Kontantbidraget, jf. utregningen i punkt 6.3.1 nedenfor. Kostnadsberegningen har imidlertid ingen betydning for avtaleforholdet mellom partene utover dette, og fratrukket i punkt 6.3.1 økes ikke selv om de faktiske kostnadene ved å besørge og bekoste realytelsene ovenfor senere viser seg å bli høyere. Risikoen for at realytelsene blir dyrere (eller rimeligere) ligger fullt og helt hos UB.

### 5.1.3 Andre ytelser som skal bekostes og/eller opparbeides av UB

I tillegg til Realytelsene skal UB i forbindelse med sin utbygging for egen regning opparbeide følgende tiltak:

- Kleivveien med tilhørende vann- og avløpsledninger og tekniske anlegg.

Videre skal UB også bekoste følgende tiltak, men slik at hvem som skal ha gjennomføringsansvaret for opparbeidelsen av tiltaket avklares mellom Partene etter avtaleinngåelse:

- Vann og avløpsanlegg i Bekkestuveien fra kum 64140 til 147250 (inkludert alle gravearbeider, nødvendig veioppbygging og reasfaltering), ref. VPKL tegning H201, J214 og Q201. VA-anleggene må samordnes med øvrige tekniske anlegg slik at arbeidet kan utføres rasjonelt og uten avbrudd.

Disse tiltakene er områdespesifikke for UB og kostnaden til opparbeidelsen av dem skal ikke trekkes fra i beregningen av Kontantbidraget på samme måte som Realytelsene. For ordens skyld nevnes at det samme gjelder UBs kostnader til eventuelle øvrige infrastrukturtiltak som UB måtte pålegges å opparbeide av andre anleggseiere enn BK.

Utbyggingsavtalen punkt 6.2 gjelder tilsvarende for tiltakene listet opp i dette punkt 5.1.3.

### 5.1.4 UBs kontantbidrag

UB skal betale et kontantbidrag som angitt i punkt 6.3.1 nedenfor.

### 5.1.5 Sikkerhet

UB skal stille garanti ovenfor BK for riktig oppfyllelse av Realytelsene angitt i pkt. 5.1.2 ovenfor. Garanti kan stilles enten i form av selvskyldnergaranti fra norsk bank eller finansinstitusjon, alternativt som garanti med solidaransvar fra UBs to eierselskaper.

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 nedkviktes i takt med at Realytelsene overtas av BK, og BK kan ikke uten saklig grunn motsette seg dette.

## 5.2 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
- D) Delområde 9 og 11 – fortau langs Bekkestuveiens sørside fra krysset med Gamle Ringeriksvei til Kleivveien inklusiv høydetilpasning

For ordens skyld presiseres her at når byggetiltakene nevnt i bokstavene A-C ovenfor er opparbeidet, er kravet i Rekkefølgebestemmelsen § 15.2 om ombygging av Gamle Ringeriksvei til bygate oppfylt. Når byggetiltaket i bokstav D ovenfor er opparbeidet, er Rekkefølgebestemmelsen § 16.4 oppfylt. Det vises for øvrig til punkt 4 ovenfor om hva som kreves for å anse Rekkefølgebestemmelsene som sikret.

Tiltakene er vist på kartutsnitt i Vedlegg 7.

## 6 NÆRMERE OM UB SINE PLIKTER

### 6.1 Utarbeidelse av omforent fremdriftsplan for partenes byggetiltak og koordinering av fremdrift

#### 6.1.1 Generelt

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 Overordnet fremdriftsplan for prosjekterings- og byggefase

*Overordnet fremdriftsplan* for prosjekterings- og byggefase fremgår av vedlegg 8 og inneholder *sluttdatoer* for BKs arbeider. Ved utsettelse på UB's kritiske aktiviteter vil BK få tilsvarende utsettelse av sine sluttdatoer. Både omforent foreløpig fremdriftsplan (beskrevet nedenfor i 6.1.3) og omforent revidert fremdriftsplan (beskrevet nedenfor i 6.1.4) detaljerer nærmere de ulike byggetiltakenes fremdrift innenfor de omforente sluttdatoer.

#### 6.1.3 Omforent foreløpig fremdriftsplan for byggefasen

Omforent foreløpig fremdriftsplan skal foreligge senest to måneder før BK skal kunngjøre sin entreprisekontrakt. UB skal utarbeide forslag til foreløpig fremdriftsplan og forelegge dette for BK til godkjenning i god tid før denne fristen. BK skal behandle forslaget slik at partene kan bli enige før fristen 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.

#### 6.1.4 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 den omforente foreløpige fremdriftsplanen (knfr pkt 6.1.3) at sistnevnte omforente plan skal anses som omforent revidert fremdriftsplan. Utarbeidelse av omforent revidert fremdriftsplan skal skje i samarbeid mellom UB og BKs prosjektledelse og entreprenører før kontraktsinngåelse med BK's entreprenører.

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

- Etablere kontakt med BKs entreprenører
- Etablere kontakt med BKs prosjektledelse
- Innkalle BKs entreprenører og prosjektledelse til fremdriftskoordineringsmøter
- 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

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 begge parter.

### 6.2 Standard på tiltakene m.m.

#### 6.2.1 Generelt

Tiltakene angitt i punkt 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. 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.

I tillegg skal tiltakene utformes i tråd med den standard, kvalitet, størrelse og utforming som følger av VPOR og VPKL. Ved motstrid går kommunale normer foran VPOR og VPKL.

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.

BKs godkjenning av Detaljplaner fritar ikke uten videre UB fra ansvar for å opparbeide tiltakene i samsvar med gjeldende krav, normaler og retningslinjer.

#### 6.2.2 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 befaring 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.

### 6.2.3 Vilkår for overtakelse av realytelser.

Kommunens overtar tiltakene beskrevet i punkt 5.1.2 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 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 veilegget, som forårsakes av UBs anleggstrafikk etter overtakelsen.

### 6.3 Kontantbidrag

#### 6.3.1 Størrelse

Kontantbidraget fremkommer på følgende måte, ref. vedlegg 5 og 6:

Totalt Anleggsbidrag	60 757 060,- eks mva
Realytelse	14 190 405,- eks mva
Sum kontantbidrag	46 566 655,- eks mva

At beløpene her er oppgitt eksklusiv MVA innebærer ikke at Kontantbidraget skal tillegges MVA når BK sender faktura til UB jf. punkt 6.3.3. nedenfor. Totalt Anleggsbidrag er fast, dvs. at bidraget ikke er gjenstand for justering selv om antall m<sup>2</sup> BRA som det gis rammetillatelse for justeres i forhold til det som er forutsatt ved inngåelsen av Utbyggingsavtalen. UB er innforstått med og aksepterer denne risikoen.

#### 6.3.2 Regulering av kontantbidraget

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

#### 6.3.3 Forfall og oppgjør

Hele Kontantbidraget for et byggetiltak forfaller til betaling før igangsettingstillatelse gis for byggetiltaket. Kontantbidraget kan betales før forfall.

Kontantbidraget skal være betalt før igangsettingstillatelse 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 pkt. 5.2 ovenfor.

#### **7.2 Standard på tiltakene**

De kommunale tiltakene angitt i pkt. 5.2 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.

#### **7.3 Gjennomføring**

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

### **8 MERVERDIAVGIFT**

For de anleggene hvor BK 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.

For UBs Realytelser og byggetiltakene nevnt i 5.1.3 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, herunder mislighold av omforent fremdriftsplan, 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 SAMTYKKE TIL BRUK AV OG BYGGING PÅ KOMMUNENS VEIAREAL

I henhold til Områdeplanen skal Kleivveien etableres på nytt som offentlig gang- og sykkelvei (oGS1) noe lenger vest for den eksisterende Kleivveien, jf. også UBs forpliktelse i punkt 5.1.3 ovenfor. Områdeplanen omregulerer i tillegg det meste av Kleivveiens eksisterende veiareal til boligareal, det vil si den del av Kleivveien som ligger innenfor Områdeplanens område B3.

I byggeperioden frem til oGS1 er etablert, har UB behov for å bruke og bygge på Kleivveiens eksisterende veiareal. BK samtykker til dette, under følgende forutsetninger:

- a. UB plikter ved sin bruk av arealet ikke å endre eller skade BKs eksisterende tekniske anlegg som ligger i bakken langs den eksisterende Kleivveien, før dette er avklart gjennom byggesøknad eller direkte med berørte tjenestesteder hos BK, slik som Vann og avløp.
- b. UB sørger for at alle rettigheter til eller servitutter på eiendommer som ligger inntil det eksisterende veiarealet med teknisk infrastruktur, videreføres eller etableres på eiendommene som grenser til oGS1. Dette gjelder for eksempel eventuelle rettigheter BK har over fremmed grunn til oppgradering, vedlikehold og drift av tekniske anlegg. BK plikter å medvirke til at UB får informasjon om hvilke rettigheter som skal videreføres, og utstyres UB med nødvendig fullmakt til videreføring av rettigheter som beskrevet over.

BKs samtykke gjelder så lenge UBs utbygging innenfor planområdet pågår. Skulle UB før utbyggingen er ferdig bli insolvent eller gå konkurs, bortfaller rettigheten. I et slikt tilfelle plikter UB å sette veiarealet tilbake i opprinnelig stand.

### 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 vedlegg:

Vedlegg 1 – Arealplankart

Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelser Kleivveien Nord

Vedlegg 3 – VPOR Bekkestua sentrum øst rapport

Vedlegg 4 – VPKL Bekkestua sentrum øst rapport

Vedlegg 5 – Beregning anleggsbidrag Bekkestua sentrum øst

Vedlegg 6 – Beregning anleggsbidrag og kontantbidrag Kleivveien Nord

Vedlegg 7 – VPOR-VPKL Bekkestua sentrum øst\_Kostnads kalkyle\_J03

Vedlegg 8 – Overordnet fremdriftsplan

Vedlegg 9 – BKs mal for justeringsrett

### 17 TVISTER

Dersom det oppstår en tvist, og denne ikke blir løst ved forhandlinger eller mekling, kan hver av partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning ved norske domstoler.


### 18 PARTENES UNDERSKRIFTER

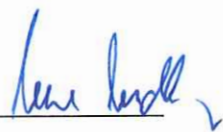
Dato:

Dato:

16/6-21

\_\_\_\_\_  
Bærum kommune

  
Kleivveien Utbygging AS  
(IDA AALL GRAM)

  
LASSE LUVDHaug