

# UTBYGGINGSAVTALE

for

**Nadderudveien 1-3 og Fagertunveien 2 A og B**

**Gnr. 19 bnr. 73,75 og 76 i Bærum kommune**

## 1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom følgende parter («Partene»):

Navn: Bærum kommune

Org.nr.: 935 478 715

heretter betegnet **BK**

og

Navn: Solligården Bolig DA og  
Solligården Næring AS

Org nr.: 913 765 516

Org nr.: 913 764 862

I fellesskap,

heretter betegnet **UB**

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 Nadderudveien 1-3 og Fagertunveien 2 A og B ble vedtatt av Bærum kommunestyre 31.05.2017.

Det er gitt rekkefølgebestemmelser i planene som følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen.

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

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

### **3 DEFINISJONER:**

<b>Utbyggingsavtalen:</b>	Denne Utbyggingsavtalen med vedlegg.
<b>Eiendommen:</b>	Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. gnr. 19 bnr. 73, 75 og 76
<b>Områdeplanen:</b>	Områdereguleringsplan for Bekkestua Nord, PlanId 2008022 vedtatt av Bærum kommunestyre 04.06.2014.
<b>Detaljreguleringsplanen:</b>	Detaljreguleringsplan for Nadderudveien 1-3 og Fagertunveien 2 A og B, PlanId 2015029 vedtatt av Bærum kommunestyre 31.05.2017.
<b>Rekkefølgebestemmelsene:</b>	§ 11-4 i Områdeplanen og § 4 i Detaljreguleringsplanen.
<b>BRA:</b>	Bruksareal for bebyggelse på tomt beregnet i tråd med Byggeteknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4 eller senere bestemmelse som avløser denne, samt bestemmelse om beregning av BRA i reguleringsbestemmelsene i Detaljreguleringsplanen.
<b>Anleggsbidrag:</b>	Det vederlag UB etter denne Utbyggingsavtalen skal yte til BK for opparbeidelse av offentlige infrastrukturtiltak angitt i Utbyggingsavtalen. Anleggsbidraget består av et kontantbidrag og realytelser. Størrelsen på anleggsbidraget er basert på en forholdsmessig andel av kostnader ved opparbeidelse av alle tiltak som beskrevet i VPOR, UB's påløpte/fremtidige kostnader til utforming av VPOR, UB's kostnader til utarbeidelse av underlag for Utbyggingsavtalen (herunder UB's forholdsmessige kostnader til utforming av teknisk detaljplan), samt UB's kostnader til utarbeidelse av fremdriftsplan mv iht. Utbyggingsavtalen pkt. 6.1.2.
<b>Realytelser:</b>	De tiltak som UB etter Utbyggingsavtalen skal opparbeide og deretter overdra til BK.
<b>Kontantbidrag:</b>	Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant. Kontantbidraget fremkommer ved at kostnadsanslaget for realytelser er fratrukket Anleggsbidraget.
<b>Sikret opparbeidelse:</b>	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.

Igangsettingstillatelse 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:** Plan godkjent av hhv BK og Statens vegvesen 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 rekkefølgebestemmelser § 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.»

Detaljreguleringsplanens rekkefølgebestemmelser § 4 har slik ordlyd:

«§4 Før rammetillatelse

§4.1 Bygging av feltene gatetun, oG4, gang-/sykkelvei oGS2, fortau felt OF og kjørevei felt oKv2 i vedtatt reguleringsplan for Bekkestua Nord planid 2008022 skal være sikret.»

#### **5 PARTENES OPPFYLLELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER MED VIDERE**

##### **5.1.1 Generelt**

I tillegg til Rekkefølgebestemmelsene nevnt foran, jf. pkt. 4, vil UB bidra til etableringen av tekniske anlegg som angitt nedenfor under pkt. 5.1.2.

UB skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene og øvrige anlegg som nevnt ovenfor, ved å yte et anleggsbidrag som samlet tilsvarer kr 2214 pr m<sup>2</sup> BRA. Anleggsbidraget ytes i form av en realytelse, se punkt 5.1.2 og et kontantbidrag, se punkt 5.1.3. Når UB har overlevert Realytelsene til BK, jf. pkt. 6.1, og Kontantbidraget er innbetalt, jf. pkt. 6.2, kan BK ikke kreve ytterligere anleggsbidrag av UB.

Bærum kommune skal bidra til oppfyllelsen av rekkefølgekravene og til etableringen av øvrige anlegg omfattet av VPOR, ved å gjennomføre bygging av anlegg som nevnt i punkt 5.2, og ved å søke å inngå avtaler med øvrige utbyggere innenfor Områdeplanen for å oppnå finansiering og gjennomføring av øvrige tiltak omfattet av Områdeplanen og VPOR.

##### **5.1.2 UBs realytelser**

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

- A) Gang- og sykkelveg (oGS2)
- B) oGS2 – utenfor – teknisk infrastruktur (VA-anlegg)
- C) VL 150 (fra Fagertunveien)
- D) Teknisk infrastruktur i grøft Nadderudveien (oG4 utenfor, oG4)
- E) Teknisk kulvert under S4/oF
- F) Teknisk kulvert under oG4

Tiltakene er vist og beskrevet på kartutsnitt [Vedlegg \[1\]](#) og kostnadsberegnet jf. [Vedlegg \[1\]](#).

### 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 garanti i form av morselskapsgaranti (selvskyldnergaranti) fra PEAB AB ("PU"), org. nr. 556061-4330 (Sverige), NG Eiendom Øst AS ("NG") org. nr. 981 642 236 og Asker og Bærum Boligbyggelag ("ABBL"), org. nr. 940 007 801, eller selvskyldnergaranti fra norsk bank eller finansinstitusjon, overfor BK for riktig oppfyllelse av Realytelsene angitt i punkt 5.1.2 ovenfor. Garantiforpliktelsene kan fordeles slik at PU, NG og ABBL stiller garanti for henholdsvis 50%, 36 % og 14 % av Realytelsene. Bankgaranti kan når som helst erstattes med en morselskapsgaranti. BK kan kreve at morselskapsgaranti skal erstattes av selvskyldnergaranti fra norsk bank eller finansinstitusjon dersom soliditeten til garantisten svekkes vesentlig. Garantier som samlet dekker UBs forpliktelse skal foreligge før igangsettingstillatelse gis for byggetiltaket på Eiendommen.

### 5.2 BKs opparbeidelse:

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

- a) Innredning i kulvert i henhold til kravspesifikasjon (lys og tilrettelegging for tekniske anlegg)
- b) Vann- og avløpsanlegg i kulvert
- c) Jens Ringsvei (oKv2) – kjørebane frem til motsatt fortau
- d) Fortau (oF) i Jens Ringsvei, og langs oG4 frem til portal mot Eiendommen med grøntanlegg og gatevarme

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

### 5.3 Anlegg som skal overdras til Akershus Fylkeskommune

Følgende anlegg inngår i fylkesvei som skal eies av Akershus Fylkeskommune:

- a) Nadderudveien inkludert fortau
- b) Jens Rings vei inkludert fortau

UB og BK har på egenhånd, og uavhengig av hverandre, ansvaret for å inngå avtale med Akershus Fylkeskommune vedrørende overdragelse av anlegg som henholdsvis UB og BK plikter å opparbeide iht. Utbyggingsavtalens pkt. 5.1. og 5.2.

## 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.

#### 6.1.2 Utarbeidelse av omforent fremdriftsplan for partenes byggetiltak og koordinering av utførelse og 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 ivareta hensynet til kostnadseffektiv og hensiktsmessig gjennomføring for begge parter. Den 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.

Dersom noen av Partene, etter at omforent foreløpig fremdriftsplan foreligger, blir klar over forhold som medfører at planen likevel ikke bør følges, skal han varsle den andre parten så snart som mulig. Dette er for eksempel aktuelt dersom en part mottar opplysninger fra entreprenør i kontraheringsfasen som viser at det blir unødvendig kostnadskrevende å følge planen.

##### 6.1.2.2 Omforent revidert fremdriftsplan

I den innledende delen av byggefasen for BKs arbeider, skal UB utarbeide omforent revidert fremdriftsplan. Denne planen skal utarbeides i samarbeid mellom UB og BKs prosjektledelse og entreprenører. Punkt 6.1.2.1, annet og tredje avsnitt gjelder tilsvarende.

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
- Foreta kontroll med at fremdriftsplanen holdes

- Varsle BK uten ugrunnet opphold dersom UB blir oppmerksom på forhold på egen eller BKs side som 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, jf. pkt. 5.1.2 E og F
- Byggearbeid som har betydning for gjennomføring av vei-prosjektet

## 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 fremgår 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 som skal overdras til Akershus fylkeskommune skal opparbeides i henhold til godkjent Byggeplan for Statens Vegvesen. Byggeplanene skal utarbeides til tilbudstegningsnivå.

BKs godkjenning av Detaljplaner og Statens Vegvesens godkjenning av Byggeplan 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 omforent 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 har på forespørsel rett til å få tilgang til 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 offentlig tiltak som beskrevet i Utbyggingsavtalen 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 realiteter**

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 i samsvar med de til enhver tid gjeldende prosedyrer for overtakelse, herunder skal myndighetens krav til FDV-dokumentasjon følges. BK er forpliktet til å overta det respektive tiltaket forutsatt at det er utført i tråd med tegninger som vedkommende kommunale myndigheter har godkjent senest ved igangsettingstillatelse («IG»), jf. punkt 6.1.3.1..

UB kan kreve tiltakene overført hver for seg eller samlet.

#### **Virkninger av overtakelse**

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til tiltaket og grunnen går over fra UB til BK.
- b) BK får rett til å ta tiltaket i bruk.
- c) Risikoen for tiltaket går over fra UB til BK.

For de av tiltakene i pkt. 5.1.2 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 veilegget som forårsakes av UBs anleggstrafikk etter overtakelsen.

## **6.2 Kontantbidrag**

### **6.2.1 Størrelse**

Kontantbidraget fremkommer på følgende måte:

Totalt anleggsbidrag (kr 2214x antall m<sup>2</sup> BRA iht. rammetillatelse, jf. pkt. 5.1.1) fratrukket beløpet for realytelsen, jf. Vedlegg [7].

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

De kostnader (inkl. mva) som UB har i forbindelse med utarbeidelse av VPOR/felles underlag for utbyggingsavtale og for teknisk detaljplan til Statens Vegvesen legges til beregnet realytelse jf. vedlegg [8], det vil si at kontantbidraget reduseres tilsvarende.

Totalt Anleggsbidrag er foreløpig beregnet til 2214,- x 12000 BRA =	26 568 000,- eks mva
Realytelse	- 18 222 214,- eks mva
Kostnader VPOR / teknisk detaljplan	- 3 141 532,- ink mva
Sum kontantbidrag	5 204 254,- eks mva

Anleggsbidraget/kontantbidraget reguleres iht. endelig antall m<sup>2</sup> BRA i rammetillatelsen.

### **6.2.2 Regulering av kontantbidraget**

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

### **6.2.3 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.

Opgjør skjer ved innbetaling til BKs bankkontonummer: .....

Plikten til å betale kontantbidrag etter Utbyggingsavtalen gjelder selv om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

### **6.2.4 Forsinket betaling**

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



## **7 REGLENE OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER**

I den utstrekning lov 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene, skal UB anvende dette 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 Utforming av 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 (VA-norm, Veinormaler med mer), 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 fremgår av VPOR.. BK kan ikke etter at Utbyggingsavtalen er inngått ensidig foreta endringer som medfører at tiltakene får en annen standard, kvalitet, størrelse og utforming enn de forutsetningene som lå til grunn da Utbyggingsavtalen ble inngått. BK skal likevel ha rett til ensidig å tilpasse detaljplanene og tiltakene for å etterkomme krav fra Statens Vegvesen, kommunal infrastrukturmyndighet, eller annen offentlig myndighet. Dersom slike tilpasninger som medfører redusert kvalitet medfører vesentlige besparelser for BK i forhold til forutsetningene som lå til grunn da Utbyggingsavtalen ble inngått, skal Kontantbidraget reduseres forholdsmessig.

### **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 har disposisjonsrett over nødvendige arealer til å gjennomføre tiltakene. Dette skal så langt mulig klarlegges i forbindelse med utarbeidelsen av fremdriftsplanen.

## **9 MERVERDIAVGIFT**

### **9.1 Generelt**

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.

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 [9]. BK forplikter seg ved avtalen til rettidig å fremme krav om justering av merverdiavgift i omsetningsoppgaver/kompensasjonsoppgaver i justeringsperioden. BK skal videre overføre kompensert/fradragført 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/fradragført.

## **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 (evt. veiledende uttalelse) for den avgiftsmessige behandlingen.

Så snart omforent utkast til Utbyggingsavtalen foreligger, skal det derfor innhentes en bindende forhåndsuttalelse («BFU»), eller alternativt veiledende uttalelse dersom skattemyndighetene ikke vil gi BFU, for merverdiavgiftsbehandlingen som er beskrevet i Utbyggingsavtalen. BFU/veiledende uttalelse bekostes av partene forholdsmessig, og innsendes til avgiftsmyndigheten i BKs navn. I tilfelle det innledes ettersyn hos BK eller på annen måte oppstår sak mot skattemyndighetene som kan utløse krav mot UB etter dette punkt 9.2, skal BK konsultere UB ved håndteringen av saken mot skattemyndighetene.

UB har under enhver omstendighet risikoen for eventuell merverdiavgiftsbelastning. Dette innebærer at i den utstrekning BK ikke kan kreve kompensert/fratrukket, 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. BK skal imidlertid selv være fullt ut ansvarlig for eventuell avgiftsbelastning som skyldes mislighold av egne forpliktelser etter Utbyggingsavtalen, og skal holde UB skadesløs for eventuelt tap UB blir påført som følge av BK som byggherres manglende fremsettelse av krav om kompensasjon/fradrag av merverdiavgift eller dersom BK unnlater å forfølge åpenbart rettmessige krav mot skattemyndighetene. Hva angår BKs håndtering av justeringsretten for de anleggene hvor UB er byggherre, gjelder bestemmelsene i avtalen om overføring av justeringsrett jf ovenfor punkt 9.1 siste avsnitt.

## **10 REFUSJON ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS KAP 18**

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningslovens kap. 18 overfor eiendommer som ikke omfattes av denne utbyggingsavtalen.

Kostnadsdekning som oppnås ved refusjon fordeles forholdsmessig mellom partene.

## **11 ENDREDE FORUTSETNINGER**

Dersom Eiendommen 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.

## **12 MISLIGHOLD**

Dersom en part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, 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.

## **13 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, eventuelt konvertert lån, på eiendommene. BK er ikke forpliktet til å vike prioritet til fordel for byggelån/konvertert lån før det er gitt rammetillatelse for første byggetrinn på den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på. 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.

## **14 TRANSPORT AV AVTALEN**

UBs rettigheter eller plikter etter Utbyggingsavtalen kan ikke overdras til andre uten BKs skriftlige forhåndssamtykke. BK kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

## **15 UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET**

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

## **16 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET**

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

## 17 TVISTELØSNING

Enhver tvist i forbindelse med Utbyggingsavtalen, herunder krav mot garantist i henhold til garantier som nevnt i punkt 5.1.4, avgjøres ved ordinær rettergang med Asker og Bærum tingrett som verneeting.

## 18 VEDLEGG

I tillegg til Utbyggingsavtalens hoveddokument, består Utbyggingsavtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Kartutsnitt realytelser S4 (L-10 – S4)
2. Realytelser S4\_Kostnadsoverslag Bekkestua Nord Infrastruktur
3. Detaljreguleringsplankart
4. Detaljreguleringsbestemmelser
5. Illustrasjonsplan VPOR
6. VPOR
7. Beregning kontantbidrag
8. Utgifter knyttet til utarbeidelse av VPOR
9. BKs mal for justeringsrett

## 19 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Bærum kommune

Dato: 24.5.19

Solligården Bolig DA

Dato: 14/5-2018

Solligården Næring AS