

UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM:

HANEBORGÅSEN UTVIKLING AS (HU),

LØRENSKOG PANORAMA AS, (BORI),

SELVAAG BOLIG LØRENSKOG AS (SB)

(«Utbyggerne»)

OG

LØRENSKOG KOMMUNE (Kommunen)

1. BAKGRUNN

Utbyggerne er eiere av utbyggingsområder innenfor kommunedelplan «11-2.02 Ødegården» [«Kommunedelplanen»] feltene B1 – B14 i Lørenskog.

Infrastruktur i form av vei 3 og vei 9, gang- og sykkelveier, fordrøyningsanlegg og trykkøkingsstasjon som er beskrevet nedenfor i denne avtales pkt. 2 skal i sin helhet eies og drives av Kommunen. På denne bakgrunn er partene enige om at Kommunen skal stå som byggherre for utbyggingen som byggherre for de infrastrukturarbeider som er beskrevet i denne avtale, og på de betingelser som fremgår av denne.

2. INFRASTRUKTUREN

Avtalen omfatter den infrastruktur mv. som Utbygger skal bekoste, men som Kommunen skal eie og drive etter at utbyggingen er fullført.

Før byggearbeidene påbegynnes skal Utbygger sørge for at Kommunen har nødvendige rettigheter i forhold til Utbygger/øvrig grunneiere til å bygge sine anlegg på grunnen der disse oppføres.

Følgende anlegg skal bygges:

- a) Samtlige offentlige veier, i de bredder som fremgår av reguleringsplanen samt nødvendige gang- og sykkelveier og fortau, fotgjengerfelt, trafikksikrings- og fartsdempende tiltak, frisisiktsoner i kryss og avkjøringer i samsvar med kommunens normer. Det skal gjøres nødvendige tilpasninger til eksisterende trafikkanlegg med sluk- og overvannssystem.
- l. Vei 3 og 9 med tilhørende fortau og gatelys for den del av veien som ikke er omfattet av utbyggingsavtale med Selvaag Bolig Lørenskog AS (vedlegg 1) som vist i vedlagte tegning med infrastruktur (vedlegg 2),

- II. Gang- og sykkelvei med gatelys som vist i vedlagte tegning med infrastruktur (vedlegg 2) Gang og sykkelvei med gatelys skal opparbeides i samsvar med kommunens normer
 - III. Fordrøyningsanlegg for overvann som vist i vedlagte tegning med infrastruktur (vedlegg 2)
 - IV. Trykkøkingsstasjon som vist i vedlagte tegning med infrastruktur (vedlegg 2)
- b) Alle nødvendige offentlige vann-, spillvann-, overvann- og avløpsledninger.
 - c) Gatelys på alle offentlige veier, gang- og sykkelveier, turvei mv.
 - d) Nødvendige trafikk- og gatenavnskilt

Anleggene skal bygges slik at de i utforming og kvalitet passer sammen med eksisterende veinett (vei 1 og 2) som er fremført nedenfor vei 3 og 9.

Lørenskog kommune skal kontrollere detaljerte byggetegninger opp mot vedlegg 2.

Endelig byggeplan skal forelegges Lørenskog kommune for godkjenning. Etter godkjenning skal arbeidene settes ut på anbud.

Før det gis igangsettelsestillatelse til vei 3 og 9 skal det være gitt brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for løsning for kryssing av overvann gjennom vei 1.

Anlegg under dette punkt skal være ferdigstilt frem til og med det aktuelle byggefelt før det kan søkes om midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse for boliger for dette feltet.

SB skal også etablere og bekoste en turvei med belysning og brøytestandard fra mellom felt B5 og B7 til Luhr skole. Turveien er pr i dag ikke prosjektert. Turveien vil være en rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen.

3. KONTRAKT MED ENTREPRENØRER OG ANDRE LEVERANDØRER

Kommunen skal som byggherre inngå kontrakter med entreprenører og andre leverandører som utfører arbeid og forestår levering av varer til de anlegg som er beskrevet i pkt. 2 ovenfor.

Kommunen skal være byggherre for arbeidene og utøve de rettigheter og plikter som tilligger byggherrerollen.

4. UTBYGGERS PLIKTER UNDER UTBYGGINGEN

Haneborgåsen Utvikling AS skal fungere som prosjektleder på vegne av Kommunen, men uten adgang til å fakturere for arbeidet. Utbygger skal i denne forbindelse ivareta følgende plikter på vegne av byggherren:

- Sørge for å ferdigstille nødvendig prosjektering med der tilhørende oppgaver.

- Etablere prosjektorganisering i samarbeid med Kommunen.
- Ivareta all nødvendig kontakt med offentlige myndigheter, herunder forestå alle nødvendige søknader.
- Sørge for administrativ oppfølging av samtlige aktører under gjennomføringen av arbeidene.
- Utarbeide fremdriftsplaner og styre den fremdriftsmessige koordinering av arbeidene.
- Kontrollere arbeidets utførelse med hensyn til avtalte kvaliteter og spesifikasjoner.
- Varsle Kommunen om eventuelle avvik.
- Bistå Kommunen ved ferdigbefaring og overtakelsesforretning av infrastrukturen.
- Bistå Kommunen med inngåelse av leverandøravtaler samt oppfølging av reklamasjoner og lignende.
- Fakturaer fra entreprenør stiles til Kommunen, men sendes c/o Utbygger, slik at denne kan kontrollere at fakturaene er korrekte før de anvises til utbetaling.
- Ansvarlig for at regelverket for offentlig anskaffelse blir oppfylt.

Utbygger skal dekke Kommunens netto kostnader i forbindelse med utbyggingen som nærmere beskrevet i denne avtalens punkt 6.

5. KOMMUNENS PLIKTER UNDER UTBYGGINGEN

Kommunen plikter å stå som byggherre for anlegget som oppføres, og skal således inngå avtaler med entreprenør og andre leverandører, fremforhandlet av Utbygger. Det skal gjennomføres en offentlig anbudskonkurranse iht. til regelverk for offentlige anskaffelser. Gjennom rollen som prosjektleder skal Utbygger utarbeide anbudsunderlag, gjennomføre anbudsprosessen og fremforhandle nødvendig avtale(r).

Kommunen skal stille de tekniske kravene til anlegget.

Kommunen plikter å motta og betale fakturaer fra entreprenører mv. i eget navn, og fakturaene skal bokføres i kommunens regnskap.

Utbyggerne skal fradele og vederlagsfritt overskjøte til kommunen anleggene med veigrunn, med unntak av fordrøyningsanleggene for 200-års regn, som bygges ut, og ha drifts- og vedlikeholdsansvar for anleggene etter at disse er ferdigstilt og overtatt av kommunen. For fordrøyningsanleggene for 200 års regn skal kommunen ha tilgang. Fordrøyningsanleggene for 200 års flom skal eies og driftes av utbyggerne. Kommunen skal ha tilgang til anleggene.

Kommunen plikter å oppnevne en representant til å delta i byggemøter. Representanten skal ha nødvendig fullmakt til å ta beslutninger vedrørende utbyggingen på vegne av Kommunen.

Kommunen plikter for øvrig å ivareta sin rolle som byggherre på en måte som er best i tråd med prosjektet.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

6. ANLEGGSBIDRAG

Utbygger skal yte anleggsbidrag som tilsvarer kommunens netto kostnader med utbyggingen, herunder kostnader forbundet med oppfølging av avtalen. I den grad Kommunen har rett til å kreve fradrag eller kompensasjon for inngående merverdiavgift på kostnadene, er det kun Kommunens kostnader eksklusive merverdiavgift som det skal kreves anleggsbidrag for.

Utbyggerne fordeler kostnaden seg i mellom med følgende fordeling:

Kostnader fordeles iht inngått infrastrukturavtale mellom SB, Bori, og HU av 15.07.2016

Kommunens rolle som byggherre for infrastruktur som nevnt i denne avtalens pkt. 2 skal ikke resultere i økte kostnader for Kommunen.

Utbygger skal overføre anleggsbidrag til Kommunen med avtalte beløp overensstemmende med fremdriften av utbyggingen av infrastruktur mv. som er regulert i avtalens pkt. 2. Anleggsbidrag skal løpende overføres til Kommunen før fakturaene fra entreprenør/prosjektleder forfaller, slik at det ikke oppstår noen likviditetsbelastning for Kommunen.

Pengene overføres til en særskilt bankkonto tilhørende Kommunen, og skal gjøre Kommunen i stand til å oppfylle de formelle betalingsforpliktelser overfor entreprenører, prosjektleder og leverandører.

7. GARANTI

Som sikkerhet for Utbyggers forpliktelser etter denne avtale, stiller Utbyggere en proratisk on demand bankgaranti eller annen tilfredsstillende sikkerhet som godkjennes av Kommunen. Slik garanti/sikkerhet skal tilsvare estimerte utbyggingskostnader for infrastrukturen eksklusive merverdiavgift. Sikkerheten skal være etablert før Utbygger iverksetter sine plikter etter denne avtalen og skal gjelde til full ferdigstilling og overtagelse av anleggene.

8. HEVNING

Begge parter har rett til å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold, og den annen part skriftlig har fått en rimelig frist til å rette forholdet.

9. OVERDRAGELSE

Ingen av partene kan overdra rettigheter og plikter etter denne avtale uten den andre parts skriftlige samtykke.

10. TVISTER

Twister som måtte oppstå etter denne avtale skal søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom partene ikke blir enige, skal tvisten løses ved de ordinære domstoler. I så fall skal bygg- og anleggsstedet være verneting etter denne avtalen.



11. PARTENES UNDERSKRIFTER

Denne avtale er utstedt i 4 eksemplarer, hvorav hver part beholder ett eksemplar.

* * * * *

Lørenskog kommune

Haneborgåsen Utvikling AS

Signatur: _____

Navn: _____

Tittel: _____

Dato: _____

Signatur: 

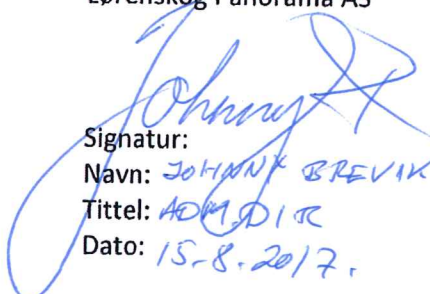
Navn: Nils Erik Hansen

Tittel: DAGLIG LEDER

Dato: 15/8-2017

Lørenskog Panorama AS

Selvaag Bolig Lørenskog AS

Signatur: 

Navn: JOHN BREVIK

Tittel: ADM. DIR.

Dato: 15-8-2017

Signatur: 

Navn: Øystein Klungland

Tittel: Konserndirektør

Dato: 15.08.2017

Stor Oslo

Vedlegg 1.

AVTALE

om opparbeiding og utbygging av
Lørenskog stasjonsby på Skårødegården i Lørenskog kommune
mellom

Lørenskog kommune ("Kommunen")

Org. nr. 842 566 142 MVA

og

Selvaag Bolig Lørenskog AS ("Utbygger")

Org. nr. 996 645 355

1 Bakgrunn

Utbygger skal bygge ut området som omtales som Lørenskog stasjonsby på Skårødegården i Lørenskog kommune.

Infrastruktur som er beskrevet nedenfor i denne avtales pkt. 2 skal i sin helhet eies og drives av Kommunen. På denne bakgrunn er partene enige om at Kommunen skal stå for utbyggingen som byggherre for de infrastruktursarbeider som er beskrevet i denne avtale, og på de betingelser som fremgår av denne.

2 Infrastrukturen

Avtalen omfatter den infrastruktur mv. som Utbygger skal bekoste, men som Kommunen skal eie og drive etter at utbyggingen er fullført.

Før byggearbeidene påbegynnes skal Utbygger sørge for at Kommunen har nødvendige rettigheter i forhold til Utbygger/øvrigte grunneiere til å bygge sine anlegg på grunnen der disse oppføres.

Følgende anlegg skal bygges:

- a. Samtlige offentlige veier, felles veier, gang- og sykkelveier, undergang, fortau og felles parkeringsplasser innenfor utbyggingsområdet i de bredder som fremgår av reguleringsplanen samt nødvendige trafikksikrings- og fartsdempende tiltak samt frisktssoner i kryss og avkjøringer
 - i. Vei 1 som vist i vedlegg 1
 - ii. «Senterveien» som vist i vedlegg 1
 - iii. Vei 2 som vist i vedlegg 1
 - iv. Parsell av Haneborgveien som skal reetableres med kantparkering
- b. Alle nødvendige offentlige vann-, spillvann og avløpsledninger
- c. Nødvendig støyskjerming mot hovedvei og eventuelle andre støykilder
- d. Gatelys på alle offentlige veier, gang- og sykkelveier mv.
- e. Nødvendige trafikk- og gatenavnskilt

Dersom Utbygger gjennom sin utvikling av senere delfelt skal anlegge vei 3, jfr, vedlegg 1, vil nærværende avtale også omfatte denne delen av anleggsarbeidet.

114

3 Kontrakt med entreprenører og andre leverandører

Kommunen skal som byggherre inngå kontrakter med entreprenører og andre leverandører som utfører arbeid og forestår levering av varer til de anlegg som er beskrevet i pkt. 2 ovenfor. Kommunen skal være byggherre for arbeidene og utøve de rettigheter og plikter som tilligger byggherrerollen.

4 Utbyggers plikter under utbyggingen

Selvaag Bolig Lørenskog AS. skal fungere som prosjektleder på vegne av Kommunen, men uten adgang til å fakturere for arbeidet. Lars Lund Mathisen (evt. Ole Einar Garder, Sweco) skal i denne forbindelse ivareta følgende plikter på vegne av byggherren:

- Sørge for å ferdigstille nødvendig prosjektering med dertil hørende oppgaver.
- Etablere prosjektorganisering i samarbeid med Kommunen.
- Ivareta all nødvendig kontakt med offentlige myndigheter, herunder forestå alle nødvendige søknader.
- Sørge for administrativ oppfølging av samtlige aktører under gjennomføringen av arbeidene.
- Utarbeide fremdriftsplaner og styre den fremdriftsmessige koordinering av arbeidene.
- Kontrollere arbeidets utførelse med hensyn til avtalte kvaliteter og spesifikasjoner.
- Varsle Kommunen om eventuelle avvik.
- Bistå Kommunen ved ferdigbefaring og overtakelsesforretning av infrastrukturen.
- Bistå Kommunen med leverandører samt oppfølging av reklamasjoner og lignende.
- Fakturaer fra entreprenør stiles til Kommunen, men sendes c/o Utbygger, slik at denne kan kontrollere at fakturaene er korrekte før de anvises til utbetaling.

Utbygger skal dekke Kommunens netto kostnader i forbindelse med utbyggingen som nærmere beskrevet i denne avtalens punkt 6.

5 Kommunens plikter under utbyggingen

Kommunen plikter å stå som byggherre for anlegget som oppføres, og skal således inngå avtaler med entreprenør og andre leverandører, fremforhandlet av Utbygger. Det skal gjennomføres en offentlig anbudskonkurranse i henhold til regelverk for offentlig anskaffelser. Gjennom rollen som prosjektleder skal Utbygger utarbeide anbudsskisse, gjennomføre anbudsprosessen og fremforhandle nødvendig avtale(r).

Kommunen skal stille de tekniske kravene til anlegget.

Kommunen plikter å motta og betale fakturaer fra entreprenører mv. i eget navn, og fakturaene skal bokføres i kommunens regnskap.

Kommunen skal selv bli eier av anleggene som bygges ut, og ha drifts- og vedlikeholdsansvar for anleggene etter at disse er ferdigstilt.

Kommunen plikter å oppnevne en representant til å delta i byggemøter. Representanten skal ha nødvendig fullmakt til å ta beslutninger vedrørende utbyggingen på vegne av Kommunen.

Kommunen plikter for øvrig å ivareta sin rolle som byggherre på en måte som er best i tråd med prosjektet.

114
B

6 Anleggsbidrag

Utbygger skal yte anleggsbidrag som tilsvarer kommunens netto kostnader med utbyggingen. I den grad Kommunen har rett til å kreve fradrag eller kompensasjon for inngående merverdiavgift på kostnadene, er det kun Kommunens kostnader eksklusive merverdiavgift som det skal kreves anleggsbidrag for.

Kommunens rolle som byggherre for infrastruktur som nevnt i denne avtalens pkt. 2 skal ikke resultere i økte kostnader for Kommunen.

Utbygger skal overføre anleggsbidrag til Kommunen med avtalte beløp overensstemmende med fremdriften av utbyggingen av infrastruktur mv. som er regulert i avtalens pkt. 2. Anleggsbidrag skal løpende overføres til Kommunen før fakturaene fra entreprenør/prosjektleder forfaller, slik at det ikke oppstår noen likviditetsbelastning for Kommunen.

Pengene overføres til en særskilt bankkonto tilhørende Kommunen, og skal gjøre Kommunen i stand til å oppfylle de formelle betalingsforpliktelser overfor entreprenører, prosjektleder og leverandører.

7 Garanti

Som sikkerhet for Utbyggers forpliktelser etter denne avtale, stiller Utbygger en bankgaranti eller annen tilfredsstillende sikkerhet som godkjennes av Kommunen. Slik garanti/sikkerhet skal tilsvare estimerte utbyggingskostnader for infrastrukturen eksklusiv merverdiavgift. Sikkerheten skal være etablert før Utbygger iverksetter sine plikter etter denne avtalen.

8 Hevning

Begge parter har rett til å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold, og den annen part skriftlig har fått en rimelig frist til å rette forholdet.

9 Overdragelse

Ingen av partene kan overdra rettigheter og plikter etter denne avtale uten den andre parts skriftlige samtykke.

10 Tvister

Tvister som måtte oppstå etter denne avtale skal søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom partene ikke blir enige, skal tvisten løses ved de ordinære domstoler. I så fall skal bygg- og anleggsstedet være verneting etter denne avtalen.



11 Partenes underskrifter

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav hver part beholder ett eksemplar.

4/12-2012

Lørenskog Kommune

Signatur: _____

Navn: _____

Tittel: _____

Dato: _____

Selvaag Bolig Lørenskog AS

Signatur: _____

Navn: _____

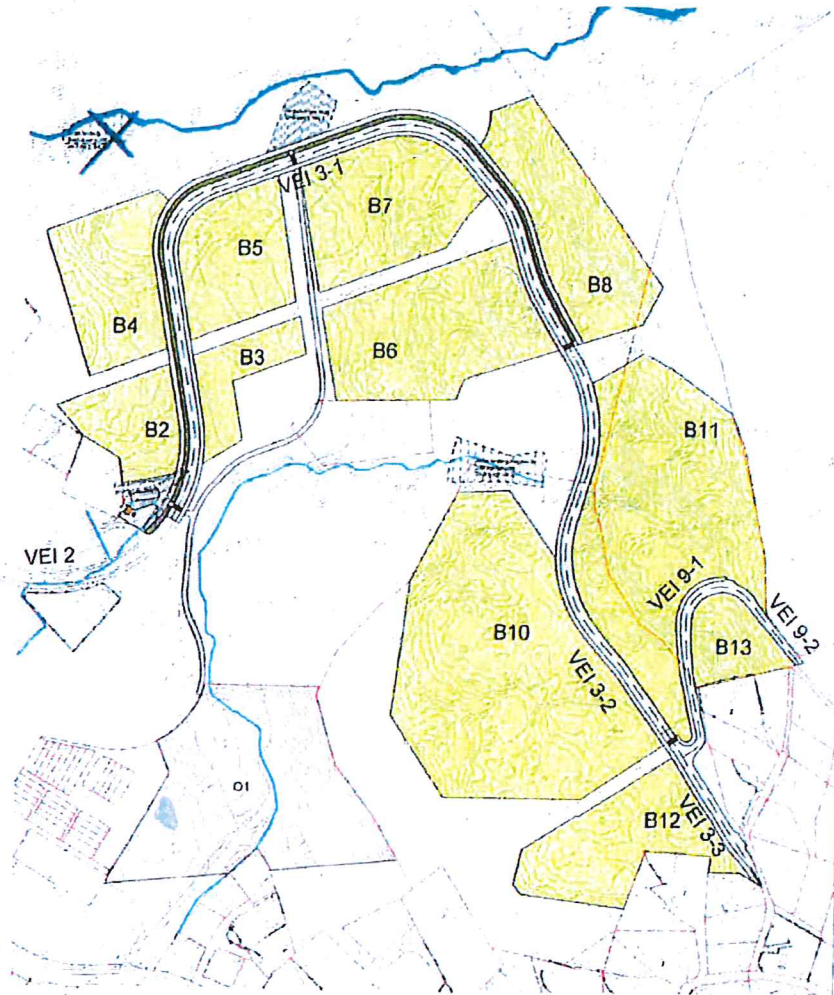
Tittel: _____

Dato: _____

Haavard Rønning

81

Vedlegg 2



Tegnforklaring	
Fra KDP Ødegården, ID 11-2-01	
	KDP B1-B13 (B1-B13)
	KDP Ødegården
Omfang utbyggingsavtale	
	Planlagt
	Gang og sykkelveg
	Veier
	Reguleringsplan
	Kommunale planer

HANEBOGÅSEN UTVIKLING AS		Skrevet	1.5.2013	Rev.	01
Hanebøgås - innleid 1 av 1		Skrevet	1.5.2013	Rev.	01
Vedlegg 1.1 utbyggingsavtale		Endring	21369001		
SWECO		Endring	A 0		

N204

8/1

8/1