UTBYGGINGSAVTALE
for

BOLIGER PÅ ULLENSAKER TRAVBANE

mellom

ULLENSAKER KOMMUNE

OG

NORDBYMOEN BOLIGSELSKAP AS

datert 28. november 2000.

INNHOLD

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN
1.1 Kommuneplanens krav.
1.2 Formål og innhold

2. GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE
2.1 Utbyggingsavtalen - avtale om utbyggingsrettigheter
2.2 Områder som omfattes av utbyggingsavtalen
2.3 Definisjoner, forkortelser.
2.4 Overdragelse av rettigheter og plikter etter utbyggingsavtalen
2.5 Oppfølging av utbyggingsavtalen

3. BEBYGGELSE - UTBYGGINGSTAKT - FREMDRIFT TEKNISKE ANLEGG
3.1 Boligløsninger/ -typer
3.2 Utbyggingsvolum og utbyggingstakt
3.3 Forsert utbyggingstakt
3.4 Rapportering fremdrift
3.5 Barnehage

4. ANSVARSFORDELING TEKNISKE ANLEGG, FRIOMRÅDER OG FELLESOMRÅDER
4.1 Ansvar for tekniske anlegg, friområder og fellesområder
4.2 Tilgang til grunn for veger og VA-ledninger

5. VEGANLEGG
5.1 Prosjektering, byggesøknader utbygging og kontroll
5.2 Standard for utførelsen
5.3 Tidsrammer for ferdigstillelse.
5.4 Veganlegg for off. overtagelse/overdragelse

6. VANN, AVLØP OG OVERVANN
6.1 VA anlegg og omfang av anleggene.
6.2 Standard for utførelsen
6.3 Tidsrammer for ferdigstillelse
6.4 VA - anlegg for off. overtagelse

7. STØYSKJERMING OG SIKRING
7.1 Omfang og utforelse
7.2 Frist for utforelse

8. FRIOMRÅDE
8.1 Utforelse
8.2 Frist for utforelse - overdragelse m.v.

9. OPPRETTELSE AV VELFORENING OG SAMEIE - DRIFT AV FELLES- OG FRIOMRÅDER

10. GARANTI

11. TILKNYTNINGSAVGIFTER

12. REFUSJON

13. REFORHANDLING AV AVTALEN

14. IKRAFTTREDELSE

15. TINGLYSING

16. AVTALEFORSTÅELSE OG TVISTER

17. BEKJENTGJØRING UTBYGGINSAVTALE, OVERTAKELSESKART, REGULERINGSPLAN-BESTEMMELSER

12-R.ø
15.17 mT

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

1.1 Kommuneplanens krav.

Kommuneplanen setter rammer og retningslinjer for planleggingen og utbygging i Ullensaker kommune. Gjennomføringen av kommuneplanens mål og retningslinjer skjer for en stor del gjennom kommunens virksomhet, men mange oppgaver forutsetter privat og annen offentlig deltakelse.

1.2 Formål og innhold

Området Travbanen er et viktig område for utvikling av botilbudet på Jessheim. Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi foregår i hht. kommunens intensjoner i utbyggingspolitikken, og sikre en helhetlig utvikling av bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur. Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg tjent med en utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i den videre planlegging og utbygging.

2. GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE

2.1 Utbyggingsavtalen - avtale om utbyggingsrettigheter

Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging av delområdene Gnr. 142 bnr. 28-47-56, gnr. 75 bnr. 16, del av gnr. 142 bnr. 3 og del av gnr. 5 bnr. 11 (heretter benevnt "området") i Ullensaker kommune som Nordbymoen Boligselskap AS eier/har opsjon på å kjøpe av Ullensaker Travselskap, Øystein Torvund og Herbjørg Marie Bjerke i henhold til kontrakter datert 19.09.99, 21.12.98 og 12.03.98.

Avtalen skal videre klargjøre omfang av og ansvar for opparbeidelse av alle kommunaltekniske anlegg som er nødvendige for utbygging av området.

2.2 Områder som omfattes av utbyggingsavtalen

Planområdet skal utvikles i hht. godkjent reguleringsplan "Boliger på Ullensaker Travbane" med bestemmelser, vedtatt 4. desember 2000 (heretter kalt reguleringsplanen).

Utbyggingsavtalen regulerer også ansvaret for støyskjeming av yttersving av Nordbyvegen mellom Travbanevegen og gang- og sykkelveg langs RV 174 jf. pkt. 7.1.

Utbygger har enerett til å forestå utbygging innenfor området og har påtatt seg ansvaret for de forpliktelser en slik utbygging innebærer. I henhold til dette inngår selskapet utbyggingsavtale med Ullensaker kommune.

2.3 Definisjoner, forkortelser.

For denne avtalen gjelder begreper og definisjoner i plan- og bygningsloven (Lov av 14. juni 1985 nr. 77) med forskrifter. Videre vil Ullensaker kommune bli benevnt som «kommunen» mens Nordbymoen Boligselskap AS vil bli benevnt som «utbygger». Utbygger og kommunen utgjør avtalens «parter».

2.4 Overdragelse av rettigheter og plikter etter utbyggingsavtalen

Utbygger kan, etter avtalen med kommunen, overdra sine rettigheter og plikter i hht utbyggingsavtalen under forutsetning av at de som overtar, aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for gjenstående utvikling av områdene. Dersom utbygger selger tomter for selvbygging forblir forpliktelsene etter denne avtalen hvilende på ham.

2.5 Oppfølging av utbyggingsavtalen

Partene skal lojalt folge opp intensjonene i denne avtale og varsle den andre part om alle forhold en forstår eller bor forstå vil være av betydning for gjennomforingen av avtalen.

12.12.00

12.12.00

Kommunen og utbygger har hver for seg påtatt seg ansvar for å følge opp utbyggingsavtalen og fremdriften innenfor avtaleverket.

Kommunen kan ikke holdes ansvarlig for tap som tredjepart lider som følge av mislighold fra utbygger i gjennomføringen av denne avtalen. Dersom kommunen allikevel skulle bli holdt ansvarlig av tredjepart, skal kommunen holdes skadesløs av den andre parten.

3. BEBYGGELSE - UTBYGGINGSTAKT - FREMDRIFT TEKNISKE ANLEGG

3.1 Boligløsninger/ -typer

Ved utbygging av boligfeltene skal det tilrettelegges for et variert botilbud innenfor de rammer gjeldende reguleringsplan gir adgang til.

- Minimum 50% av boligene skal ha livsløpsstandard i henhold til Husbankens normer, hvilket innebærer at boligene skal kunne brukes i alle faser av livet, også om man blir bevegelseshemmet og avhengig av hjelpemidler som krykker, gåstol eller rullestol. (Plassbehov og fremkommelighet med en vanlig manuell rullestol er derfor dimensjonerende for planløsningen. En livsløpsbolig er imidlertid ingen spesialbolig for rullestolbrukere. Slik spesialbolig må som regel tilpasses særskilt når det gjelder planløsning og innredning.)

- 10% av boligene skal bygges som boliger for ungdom (18 - 35 år) i etableringsfasen. Boligene bygges som utleieboliger eller lavinnskuddsboliger, og skal være så rimelige at de faller innenfor Husbankens normer. Utbygger sørger for at slike boliger klausuleres til dette formålet. Partene skal, eventuelt ved egen avtale, sørge for en tilfredsstillende gjennomføring av dette avtalepunktet. Kommunen bistår i denne sammenheng utbygger slik at en optimal finansieringsløsning (lån og ev. tilskudd) gjennom Husbanken kan oppnås. Eventuelle økonomiske eller administrative forpliktelser for kommunen, forutsettes underlagt nødvendig politisk avklaring i egen sak.

- Kommunen har ved førstegangs omsetning opsjon på kjøp eller tilvisning av inntil 10 nøkkelferdige boenheter til markedspris. Avtale om hvor mange boenheter kommunen evt. skal kjøpe, inngås ved utbygging av de enkelte delfelt, og prospekt og ev. prisliste for boligene foreligger. Kommunen må innen fire uker etter oversendelse av disse, meddele utbygger om og evt. hvor mange boliger kommunen ønsker å kjøpe.

- Energibehovet for området skal søkes dekket ved bruk av miljøvennlige energikilder. Det skal tilstrebes at 40 prosent av boligene i området skal være tilrettelagt for varmegjenvinning.

3.2 Utbyggingsvolum og utbyggingstakt

Boligområdet skal bygges ut med 180 daa, oppad begrenset til 386 boenheter. Påbegynt delfelt skal ferdigstilles før nytt delfelt påbegynnes. Utbygger gis rett til en utbyggingstakt for området som beskrevet i tabell 1 nedenfor:

12.12.00

Tabell 1

ÅR*	ANTALL BOENHETER
August 2006	48
2007	68
2008	78
2009	70
2010	70
2011	52
Til sammen	386

**Årstallet angir tidspunkt for innflytting i boligene.*

Utbyggerne kan overføre en viss boligkvote fra ett år til det neste innenfor eget utbyggingsområde og etter avtale med kommunen.

Dersom det ikke er søkt om overføring av kvote innen 1. juni det enkelte år, kan ubenyttet kvote overføres til andre boligprosjekter i kommunen.

Fastsatt utbyggingstakt og utbyggingsvolum kan i spesielle tilfeller reforhandles jf. pkt 13.

3.3 *Forsert utbyggingstakt*

Ullensaker kommune har høye kostnader knyttet til befolkningsvekst. Det følger av kommuneplanen og reguleringsplanen at utbygging av området ikke kan skje før det kan dokumenteres at tilhørende barne- og ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet. Som det følger av tabellen 1 under punkt 3.2 kan innflytting i boligene ikke skje før i august 2006.

Partene er enige om at utbygger kan gis anledning til en viss forsering av utbyggingstakten utover det reguleringsplanen og tabellen 1 over legger opp til. Økte kommunale kostnader ved en slik forsert utbygging vil delvis bli dekket av et forseringsbidrag fra utbyggers side. Dersom utbygger ønsker å benytte seg av en forsert utbyggingstakt vil utbygger betale kommunen 20 280 kroner pr. bolig for alle enheter som bygges innenfor området. Beløpet skal være med på å dekke de kostnader kommunen påføres ved å åpne for en forsert utbyggingstakt i forhold til at skolekapasiteten må bygges ut raskere enn det kommunen har lagt opp til gjennom anslått utbyggingstakt. Ved betaling av infrastrukturbidrag anser kommunen det dokumentert at tilhørende barne- og ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet, og utbygger gis således rett til en utbyggingstakt som bekrevet i tabell 2, på de vilkår som er angitt nedenfor. Første kolonne i tabellen angir tidspunkt for innflytting i boligene.

Tabell 2

ÅR*	ANTALL BOENHETER
2002	20
August 2003	42
2004	78
2005	68
2006	70
2007	70
2008	38
Til sammen	386

14 av de 20 boenhetene som skal oppføres i 2002 skal bygges som ungdomsboliger jf. pkt. 3.1 annet punkt.

Utbyggers adgang til å ferdigstille boliger i 2003 (jf. tabell 2), er avhengig av at tilhørende skoler har tilstrekkelig kapasitet. Dersom kommunen ikke kan stille nødvendig skolekapasitet til disposisjon, skal boligkvoten for august 2003 forskyves til august 2004. Kvotene for 2004 og

12/12200

påfølgende år i tabell 2 forskyves tilsvarende ett år fram i tid. Kommunen skal gi utbygger melding om det er behov for å skyve på boligkvotene innen 1. mai 2002.

Det betales ikke bidrag for boliger som oppføres som boliger for ungdom. Dersom forseringsbidrag for ungdomsboliger skal unngås forutsettes det at boligene klausuleres til dette formålet, og at boligene bygges til en rimelig pris ihht. Husbankens normer.

Utbygger betaler forseringsbidrag for sin utbygging med et omforent beløp på kr. 7 830 000 kroner som forfaller til betaling med kr 3, 83 mill. 1. juli 2004 og kr. 4 mill. 1. juli 2005. Dersom utbyggingstakten p.g.a. utilstrekkelig skolekapasitet forskyves som nevnt ovenfor, forskyves forfall tilsvarende med ett år, slik at beløpet betales med 3,83 mill. 1. juli 2005 og 4 mill. 1. juli 2006. Beløpet innbetales til kommunen uavhengig av antall boliger som det gir igangsettingstillatelse eller ferdigattest for det enkelte år, og utgjør samlet det totale forseringsbidrag for utbyggingsområdet som denne avtalen omhandler, uavhengig av hvor mange bolig det totalt blir bygget.

Underretning om hvorvidt utbygger benytter seg av sin anledning til forsering må gis skriftlig til kommunen innen 1. juli 2001. Utbygger kan ikke kreve avkorting eller refusjon av det omforente beløp dersom utbygger ikke benytter seg av adgangen til forsert utbygging i henhold til dette punktet (3.3).

3.4 Rapportering fremdrift

Utbygger skal innen 1. juni hvert år, inntil avsluttet utbygging rapportere til kommunen om antall igangsatte og ferdigstilte boliger inneværende år og planlagt igangsatte boliger kommende år, slik at kommunen kan vurdere evt. overføring av kvoter til neste år, og planlegge skolekapasitet og andre behov for området.

3.5 Barnehage

I reguleringsplanen er delfelt A1 på ca. 4 daa avsatt til tomt for barnehage. Utbygger tar initiativ og legger til rette for at en barnehage etableres på tomta. Kommunen kan bidra til å formidle utbyggere/driftere og/eller bistå med råd og vei ledning under planlegging av barnehagen.

Uavhengig av om utbygger selger, fester bort eller leier ut tomt/barnehage skal vederlaget ikke overstige et nivå som tilsier at barnehagen kan drives innenfor forsvarlige kostnadsrammer.

4. ANSVARSFORDELING TEKNISKE ANLEGG, FRIOMRÅDER OG FELLESOMRÅDER

4.1 Ansvar for tekniske anlegg, friområder og fellesområder

Utbygger er ansvarlig for utvikling/gjennomføringe av alle fellesområder, friområdene, veger, VA-ledninger og øvrige tekniske anlegg i området.

Utbygger skal sammen med utbygger av Nordbymoen Nord erverve friområdet på 19,4 daa som vist på reguleringsplanen. Utbygger skal erverve 14,4 daa (hvorav 2,5 daa skal avsettes til grendelekeplass), mens utbygger av Nordbymoen Nord i henhold til egen avtale med kommunen skal erverve 5 daa (til grendelekeplass). Fordeling av ervervskostnadene mellom utbyggerne reguleres av avtale mellom disse.

Dersom ikke utbygger oppnår enighet med grunneier om erverv, skal utbygger dekke kommunens kostnader ved erverv og slik at grunneier ytes et rimelig vederlag for eiendommen. Dersom kommunen ikke oppnår enighet med grunneier om erverv, skal utbygger dekke kommunes kostnader ved innlosning/ekspropriasjon av samme område,

12.12.00

De to utbyggerne skal innenfor dette området opparbeide grendelekeplass på minst 7,5 daa. Kostnadene forbundet med dette skal fordeles mellom utbygger og utbygger av Nordbymoen Nord etter egen avtale mellom disse partene. Utbygger (av travbanen) skal dekke kostnadene i forbindelse med prosjektering og opparbeidelse av turveg langs vestsiden av friområdet.

4.2 Tilgang til grunn for veger og VA-ledninger

Utbygger er ansvarlig for å innhente eventuelle avtaler som måtte være nødvendig for fremføring av veger, VA-ledninger og øvrige tekniske anlegg. Hvis forhandling om frivillige avtaler ikke fører frem, skal kommunen forestå ekspropriasjon i henhold til plan- og bygningsloven kapittel VIII, av nødvendig grunn og rettigheter til gjennomføring av reguleringsplanen. Samtidig skal kommunen søke å fremskaffe tiltredelsesrett slik at anleggene ikke forsinkes i påvente av ekspropriasjon.

Kostnadene ved eventuell ekspropriasjon dekkes av utbygger. Rettigheter for fremføring av veger samt til fremtidig vedlikehold/drift av anlegg skal tinglyses direkte til kommunen for anlegg som skal overtas av kommunen.

5. VEGANLEGG

5.1 Prosjektering, byggesøknader, utbygging og kontroll

Utbygger skal forestå og bekoste prosjektering av alle veganleggene som de har ansvar for iht denne avtalens pkt 4.1.

Prosjekteringen av veganleggene skal også koordineres mot andre anlegg som forutsettes å ligge i vegkroppen hvis disse ikke allerede er prosjektert,- herunder VA- og overvanns-ledninger, kabelanlegg for el, tele og TV, veglysanlegg samt evt fjernvarme- og søppelanlegg hvis slike anlegg er planlagt/vedtatt etablert.

Prosjektering, byggesøknader, opparbeidelse og kontroll skal gjennomføres i hht plan- og bygningslovens krav til prosedyrer og innhold. Alle anleggene skal godkjennes av kommunen.

5.2 Standard for utførelsen

Veganleggene skal utformes og utføres etter en standard som skal godkjennes av offentlige myndigheter, Statens vegvesens vegnormaler - 017 og 018.

5.3 Tidsrammer for ferdigstillelse.

Vegene S1 - S2 skal bygges ut før utbyggingen av det enkelte delfelt påbegynnes. Veganleggene skal for øvrig ferdigstilles i takt med utbyggingen av hvert delfelt. Dersom vinterforhold kombinert med vanskelig grunnforhold hindrer fremdriften etter at anleggsarbeidene er igangsatt, gis en tilleggsfrist på 3 mndr. for endelig ferdigstillelse av vegene.

S1 tillates benyttet som anleggsveg og adkomstveg i den stand den befinner seg ved inngåelse av avtalen. Utbygger er ansvarlig for vedlikehold av S1 i anleggsperioden. All skade på S1 (fram til felt FKB) i forbindelse med anleggstrafikk skal rettes opp av utbygger. Utbygger skal herunder legge på et nytt slitelag for samme vegstrekning når området er ferdig utbygget.

5.4 Veganlegg for off. overtagelse/overdragelse

Kommunen overtar vegene S1 og S2. Anleggene overtas på samme vilkår som nevnt for VA-anlegg under pkt. 6.4 med følgende tilføyelse: Anleggene inklusive veggrunnen overdras vederlagsfritt til kommunen når området er ferdig utbygget.

Kommunen er deretter ansvarlig for drift og vedlikehold av anleggene.

12.12.09

Utbygger har drift og vedlikeholdsansvaret for vegene inntil de er overtatt.

Utbygger er ansvarlig for fradeling og overskjøting av veggrunnen. Arealene som skal overtas skal være sammenføyet til ett bruksnummer. Eventuelle deling og/eller sammenføyinger av arealer skal bekostes av utbygger.

6. VANN, AVLØP OG OVERVANN

6.1 VA anlegg og omfang av anleggene.

Anleggene skal utføres i samsvar med rammeplan for hele feltet, som angir omfanget av VA - anleggene. Utbygger planlegger, bygger og bekoster alle VA-anlegg som er nødvendig for å betjene utbygging av delfeltene.

6.2 Standard for utførelsen

Anleggene skal utføres i henhold Norske Standarder og kommunens krav. Rammeplan og detaljplaner skal godkjennes av kommunen før anleggene bygges. Utbygger er ansvarlig for overvannsløsninger.

6.3 Tidsrammer for ferdigstillelse

Vann - og avløpsanlegg ferdigstilles i takt med utbyggingen av delområdene.

6.4 VA - anlegg for off. overtagelse

Hvilke VA-anlegg som skal overtas av kommunen, avgjøres ved godkjenning av rammeplanen. Anleggene overtas vederlagsfritt av kommunen for drift og vedlikehold. VA-anlegg skal senest være ferdigstilt og overtatt når det gis bruksattest på bygg som er tilkoblet det aktuelle lednings-nettet.

Overtakelsen forutsetter at ferdigbefaring er avholdt og anlegget er funnet i orden i hht til godkjent byggesøknad for anlegget. Utbygger har drifts og vedlikeholdsansvaret for nytt VA anlegg inntil kommunen har overtatt det. Utbygger er videre ansvarlig for at det er foretatt videoinspeksjon, tetthets- og trykkprøving, og at det foreligger dokumentasjon for pluggkjøring og desinfeksjon av vannledningsanlegget. Utbygger er også ansvarlig for at nødvendige rettigheter for fremtidig anlegg og drift av anleggene er sikret og tinglyst, og at det for alle anlegg er utarbeidet koordinatlister og «as built» tegninger.

Det er en betingelse for overtagelse at det er avholdt ferdigbefaring og overtagelsesforretning og at påviste feil og mangler er utbedret. Dokumentasjon for dette sendes avd for VAR. Dokumentasjonen utfylles av utførende entreprenør (UTF), kontrolleres av kontrollerende utforende (KUT), og samles og sendes inn av ansvarlig søker (SØK), eller KUT.

Ved overtagelse av tekniske anlegg i hht. avtalen skal utførende entreprenørs avtaltegaranti ihht. til Norsk Standard overfor utbygger, transporteres til kommunen ved overtagelsen. Utbygger er ansvarlig for at dette kravet er innarbeidet i avtale med utførende entreprenør.

7. STØYSKJERMING OG SIKRING

7.1 Omfang og utførelse

Utbygger er ansvarlig for å opparbeide støyskjermingstiltak (skjermer, voller o.l.) i henhold til vedtatt reguleringsplan. Støyskjerming av utbyggingsområdet mot jernbanen og Rv 174 skal utføres i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T8/79. Stoyberegninger og evt. dokumentasjon på støydempende tiltak skal legges frem til byggemelding, jf. reguleringsbestemmelsenes § 2.8. Det skal samtidig legges frem en redegjorelse for om de stoydempende tiltakene også ivaretar hensynet til sikring av jernbanen,

12.12.00

og eventuelt dokumentasjon på hvilke tiltak som skal iverksettes for å sikre jernbanen på en forsvarlig måte.

Utbygger er videre ansvarlig for å opparbeide en støyskjerm på minst 1,5 meters høyde langs yttersving av Nordbyvegen mellom Travvegen og gang- og sykkelvegen langs Rv. 174. Støyskjermingstiltakene skal utføres i Statens Vegvesens normer, og skal fungere mot støy og lys.

Kommunen har ikke noe ansvar for vedlikehold av støyskjermende innretninger.

7.2 Frist for utførelse

Støyskjermings- og sikringstiltakene som nevnt i punkt 7.1. skal iverksettes samtidig med utbyggingen, og være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.

8. FRIOMRÅDE

8.1 Utførelse

Det skal legges frem en skjøtselsplan for friområdet som skal godkjennes av kommunen jf. bl.a. kravene i reguleringsplanens § 5.2, med unntak for grendelekeplassen der det skal utarbeides egen plan jf. reguleringsbestemmelsenes § 5.3. Skjøtselsplanen skal sendes inn samme med søknad om rammetillatelse.

Turvegen gjennom friområdet skal opparbeides med 2 - 2,5 meters bredde, tverrfall 3% eller overhøyde. Turvegen skal være framkommelig med rullestol og barnevogn. Maks stigning skal være 1:12 og overflaten skal være av knuste masser, subbus 0,8. Der turvegen går i skrånende terreng, skal det graves en 25 cm dyp grøft på innsiden av vegen og legges tilstrekkelig med stikkrenner under traseen for å lede overvannet ut i terrenget på nedsiden. Endene av stikkrennene skal tildekkes og skjules best mulig. Skjæringer, fyllinger og grøfter skal jevnes og tilpasses eksisterende sideterreng best mulig med eksisterende jordmasser, som kalkes og gjødsles for naturlig vegetasjonsetablering eller tilsåes med frøblanding for natureng. Maskiner og redskap skal være dimensjonert riktig for å ikke skade tre- og buskvegetasjon på siden av turvegtraseen. Dersom skader oppstår, skal skadd vegetasjon fjernes og sår i terrenget repareres. En skal i størst mulig grad benytte massene på stedet. Der undergrunnen er grus, skal den planeres og tilføres 5 cm toppdekke med subuss 0-8.

8.2 Frist for utførelse - overdragelse m.v.

Friområdet, herunder grendelekeplassen og turvegen, skal være ferdig opparbeidet senest før halvparten av bebyggelsen innenfor planområdet er tatt i bruk. Det skal innen samme tidspunkt være avholdt ferdigbefaring og området skal være opparbeidet i henhold til planene som nevnt i pkt. 8.1.

Dersom utbygger oppnår enighet med grunneier om erverv av friområdet på 14,4 daa, skal området overdras vederlagsfritt til kommunen når det er ferdig opparbeidet.

Dersom utbygger ikke oppnår enighet om erverv av nevnte område, skal han som nevnt i pkt. 4.1 dekke kommunens kostnader ved erverv eller innløsning/ekspropriasjon. Beløpet skal betales til kommunen mot faktura pr. 30 dager.

9. OPPRETTELSE AV VELFORENING OG SAMEIE - DRIFT AV FELLES- OG FRIOMRÅDER

Utbygger forplikter seg til å stifte sameier (evt. borettslag) innenfor de enkelte delfeltene, samt ivareta at disse er forpliktet til å være medlemmer i en felles velforening for hele utbyggingsområdet.

12.12.09

Utbygger skal tinglyse plikt til å være medlem i sameier på alle gårds- og bruksnummer, samt eierseksjoner eller borettslagsleiligheter, som er bebygde eller som kan bebygges. Det skal framgå av tinglysningen at sameiet/ene er forpliktet til å ivareta de oppgaver som i denne avtalen er lagt på sameiet/ene.

Alle fellesområder innenfor den del av planområdet som omfattes av denne avtale, forutsettes eiet og forvaltet av sameiene eller velforeningen. Sameiene eller velforeningen skal også forestå drift og vedlikehold av tekniske anlegg som ikke overtas av kommunen.

Sameiene eller velforeningen skal, sammen med det ideelle sameiet av Sameiene Nordbymoen Nord A, B og C, ha ansvar for vedlikehold og drift av grendelekeplassen på 7,5 daa. Utgiftene forbundet med vedlikehold og drift skal dekkes ihht. egen avtale mellom partene. Det resterende del av friområdet skal vedlikeholdes og driftes av sameiene/velforeningen innenfor området (travbanen).

Sameiene er ansvarlig for å dekke velforeningens utgifter med et årlig beløp. Kommunen skal ikke påføres kostnader med etablering eller vedlikehold og drift av fellesarealer og friområder innenfor planområdet.

For hver boligseksjon som selges/overdras første gang, enten som selveierseksjon eller som seksjon i borettslag, og for alle næringsseksjoner som etableres/overdras første gang, er utbygger ansvarlig for innkreving fra fremtidig hjemmelshaver til seksjonen et beløp i hht. følgende satser:

Pr. boligseksjon:	2.000,-
Pr. næringsseksjon:	kr. 25,- pr. kvm BTA

Beløpet settes inn på konto i sameienes/velforeningens navn, og skal disponeres av sameiene/velforeningen alene.

10. GARANTI

Utbygger plikter å stille bankgaranti som sikkerhet for sine forpliktelser overfor kommunen i henhold til denne avtalen. Bankgaranti på kr. 10 millioner kroner skal framlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. Etter avtale med kommunen kan garantien trappes ned ihht. utbyggers ferdigstillelse/oppfyllelse av forpliktelsene etter denne avtalen.

11. TILKNYTNINGSAVGIFTER

Det skal betales tilknytningsavgift etter høy sats for bebyggelsen i området i hht. gjeldende regulativ for vann og avløp.

12. REFUSJON

Nærværende avtale inneholder ingen begrensninger i utbyggers rett etter plan - og bygningslovens kap. IX til å kreve refusjon av sine investeringer hos andre i refusjonsberettigede tiltak for veg, erverv av veggrunn, vann - og avløp m.v.

Avtalen avskjærer heller ikke utbyggers adgang til å ta opp spørsmålet om kommunale bidrag/deltagelse i finansiering av anlegg gjennom forhandlinger som må føres på fritt grunnlag.

13. REFORHANDLING AV AVTALEN

Hver av partene har anledning til å ta opp spørsmålet om reforhandling av avtalen. Evt. reforhandling av avtalen skal baseres på det regelverk som til en hver tid gjelder.

12.12.00

14. IKRAFTTREDELSE

Denne avtalen trer i kraft når den er godkjent av Ullensaker Herredsstyre.

15. TINGLYSING

Så raskt som mulig etter at denne avtalen er inngått, skal utbygger sørge for at utbyggingsområdet fradeles grn. 142 bnr. 28-47-56, gnr. 75 bnr. 16, gnr. 142 bnr. 3 og gnr. 5 bnr. 11 på egne bruksnummer, dersom dette er nødvendig for tinglysningen av avtalen. Kommunen sørger deretter for at foreliggende avtale tinglyses på det/de gårds- og bruksnummer som utbyggingsområdet omfatter. Utbygger dekker kostnadene i forbindelse med tinglysningen.

Når utbygger anser at utbyggingen av området er avsluttet og hans forpliktelser etter denne avtalen er oppfylt, skal han sende skriftlig melding til kommunen med redegjørelse for oppfyllelse av hans forpliktelser etter denne avtalen samt påpeke eventuelle mangler i oppfølgingen fra kommunens side. Når partene er enige om at forpliktelsene etter denne avtalen er oppfylt, sørger utbygger for at tinglysningen av avtalen slettes fra grunnboka.

16. AVTALEFORSTÅELSE OG TVISTER

Eventuelle tvister vedrørende denne avtale, kommunalteknisk avtale og eventuelle supplerende avtaler avgjøres i mangel av minnelighet ved vanlig domstolsbehandling.

17. BEKJENTGJØRING UTBYGGINSAVTALE, OVERTAKELSES-KART, REGULERINGSPLANBESTEMMELSER

Utbygger skal gjøre alle tomtekjøpere/-festere kjent med utbyggingsavtalen og bilag til denne, samt reguleringsbestemmelsene før avtale om kjøp sluttes.

*
* * ** *
*

Avtalen er undertegnet i 2 - to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Jessheim, den 12/12 - '00

Som utbygger:

Nordbymoen Boligselskap AS
Org.nr. 981 410 920

Erik Klaveness

Helge Mørck

Ullensaker Kommune
Org.nr. 933 649 768

Ordfører Turid Smestad Jakobsen