

# UTBYGGINGSAVTALE

for

«Teleplanbyen»

**Fornebuveien 31 mfl. (Teleplanbyen Øst – TPØ),  
Fornebuveien 37 mfl. (Teleplanbyen Vest – TPV) og  
Magnus Poulssons vei 7 mfl. (MP)  
i Bærum kommune**

## 1 PARTER

Følgende Utbyggingsavtale (som definert nedenfor) er inngått mellom:

Navn: Bærum kommune

Org.nr.: 935 478 715

heretter betegnet **BK**

og

Navn: Teleplan Eiendom AS (TP)

Org nr.: 998 424 097

Fornebuhøyden Utvikling AS (FB)

Org nr.: 929 424 581

Magnus Poulssons vei 7 AS (Arcanum)

Org nr.: 961 632 285

heretter samlet betegnet **UB**.

UB eier samtlige eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, med unntak av de eiendommer som eies av Statens Vegvesen (Gnr. 202 Bnr. 2) og Johnsrud (Gnr. 41 Bnr. 567).

## 2 FORMÅL OG BAKGRUNN

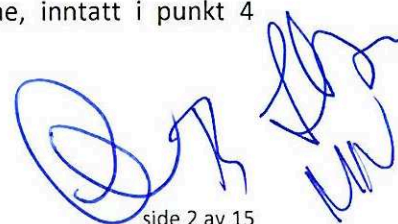
Reguleringsplanene for Teleplanbyen Øst – «TPØ», Teleplanbyen Vest – «TPV» og Magnus Poulssons vei/Arcanum – «MP», ble vedtatt av kommunestyret den 21. juni 2023 (Reguleringsplanene).

Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i Reguleringsplanene som skal følges opp gjennom Utbyggingsavtalen. Utbyggingsavtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak, samt når dette skal skje.



### 3 DEFINISJONER:

- Utbyggingsavtalen:** Denne avtalen med vedlegg.
- Eiendommene:** Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, se Vedlegg 1.
- Reguleringsplanene:** Reguleringsplanene for Teleplanbyen Øst – TPØ (planID 2021016), Teleplanbyen Vest – TPV (planID 2021001) og Arcanum (planID 2021002), alle vedtatt av kommunestyret den 21. juni 2023, se Vedlegg 2-4.
- Byggeplan:** En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å få gjennomført tiltaket som skal overtas av BK.
- VPOR:** Veiledende plan for offentlige rom Oksenøyveien nord, datert februar 2022, se Vedlegg 5.
- VPOR-tiltakene:** Tiltakene som er beskrevet i VPOR punkt 5 og 6. Består av følgende nummererte tiltak (eller delområder) inntegnet på illustrasjonskart blant annet på side 41 i VPOR:
- Delområde 01 Byrom nord
  - Delområde 02 Fornebuveien
  - Delområde 03 Torget
  - Delområde 04 Aksen
  - Delområde 05 Del av Stasjonsparken
  - Delområde 06 Oksenøyveien
  - Delområde 07 Parken
  - Delområde 08 Magnus Poulssons vei sør
  - Delområde 09 Magnus Poulssons vei gatetun
  - Delområde 10 Magnus Poulssons vei nord
  - Delområde 11 Gangforbindelse nord
- Delområde/Delområdene:** Ett eller flere av VPOR-tiltakene
- Realytelser/Realytelsene:** De tiltak som UB etter Utbyggingsavtalen skal opparbeide, uavhengig om BK skal overta tiltaket ved ferdigstilling eller ikke.
- Fase- og fremdriftsplan** Plan av 21. mars 2024 med detaljert angivelse av de arbeider som skal utføres, og som angir den rekkefølge disse arbeidene skal utføres i, se Vedlegg 7.
- Teknisk infrastruktur** Teknisk infrastruktur under bakken beskrevet i VPKL og som skal opparbeides i forbindelse med realisering av MP, TPV og TPØ.
- Rekkefølgebestemmelsene:** Rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanene, inntatt i punkt 4 nedenfor.



#### 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

##### 4.1.1 Rekkefølgekrav – før rammetillatelse

###### Fra MP:

- § 14.1 Før rammetillatelse gis må Fornebubanen være etablert eller sikret.
- § 14.2 Før rammetillatelse gis skal opparbeidelse av gater og byrom innenfor avgrensningen av planprogram med plangrep for Oksenøyveien Nord, herunder midlertidig opparbeidelse av Fornebuveien, være gjennomført eller sikret.

###### Fra TPV:

- § 26.1 Før rammetillatelse gis må tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være etablert eller sikret
- § 26.2 Før rammetillatelse gis må Fornebubanen være etablert eller sikret
- § 26.3 Før rammetillatelse gis skal opparbeidelse av gater og byrom innenfor avgrensningen av planprogram med plangrep for Oksenøyveien Nord, herunder midlertidig opparbeidelse av Fornebuveien, være gjennomført eller sikret.
- § 26.4 Før rammetillatelse gis skal etablering av hovedsykkelveien fra Teleplan til Lysaker være gjennomført eller sikret.
- § 26.5 Før rammetillatelse gis må byggingen av den nye næringsbebyggelsen på Magnus Poulssons vei 7 mfl. være igangsatt.

###### Fra TPØ:

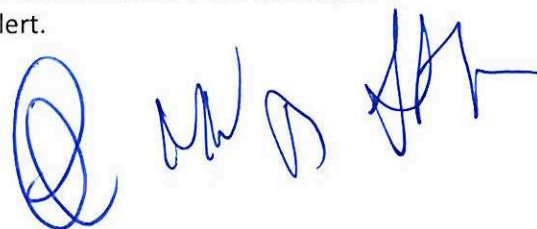
- § 29.1 Før rammetillatelse gis må tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være etablert eller sikret.
- § 29.2 Før rammetillatelse gis må Fornebubanen være etablert eller sikret.
- § 29.3 Før rammetillatelse gis skal opparbeidelse av gater og byrom innenfor avgrensningen av planprogram med plangrep for Oksenøyveien Nord, herunder midlertidig opparbeidelse av Fornebuveien, være gjennomført eller sikret.
- § 29.4 Før rammetillatelse gis skal etablering av hovedsykkelveien fra Teleplan til Lysaker være gjennomført eller sikret.
- § 29.5 Før rammetillatelse gis skal byggeplan for nytt overbygg/lokk over Snarøyveien være godkjent av veieier.
- § 29.6 Før rammetillatelse gis skal konkurranse/parallelloppdrag for nye kontorbygg, BK1-3 og BK 4, fremlegges for Planutvalget
- § 29.7 Før det kan gis rammetillatelse for tiltak og ny bebyggelse innenfor felt BK1 og BK2 må gjennomføring av E18-hovedsykkelveien, som går gjennom planområdet, være sikret.

##### 4.1.2 Rekkefølgekrav – før igangsettelsestillatelse

###### Fra TPV:

- § 27.1 Før igangsettingstillatelse gis skal bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.
- § 27.2 Før igangsettingstillatelse for første byggetrinn i felt BBB2 gis skal bilatkomst til Fornebuveien 31 (dagens bebyggelse) enten være opprettholdt eller nyetablert.

###### Fra TPØ:





- § 30.1 Før igangsettingstillatelse gis skal bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.
- § 30.2 Før igangsettingstillatelse for felt BK1 og 2 gis skal omlagte ramper på Snarøyveien, for tilknytning til E18, være etablert.
- § 30.3 Før igangsettingstillatelse gis for riving av dagens kulvert/lokk over Snarøyveien, for bygging av ny kulvert/lokk, må E18-prosjektet Vestre lenke være ferdig og tatt i bruk.
- § 30.4 Før igangsettingstillatelse gis for ny bebyggelse skal plan for opparbeiding av tilstøtende felt med gatetun, kjøreveier og/eller park være godkjent, i tilhørende utomhusplan, av kommunen, basert på prinsipper i VPOR.

#### 4.1.3 Rekkefølgekrav – før brukstillatelse

##### Fra MP:

- § 15.1 Før bebyggelse tas i bruk skal atkomstvei Magnus Poulssons vei (felt fV) være ferdigstilt.
- § 15.2 Før bygning/virksomhet tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
- § 15.3 Før bebyggelse tas bruk skal felt fG og felt fGS 2 være ferdig opparbeidet.

##### Fra TPV:

- § 28.1 Før boligene på felt BBB1 og BBB2 tas i bruk skal kjøreveg felt f\_SKV1, f\_SKV2, gatetun f\_SGT2, gangveg/gangareal/gågate f\_SGG og park f\_GP være ferdigstilt.
- § 28.2 Før boligene på felt BBB1 og BBB2 tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor det enkelte felt være ferdig opparbeidet.
- § 28.3 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
- § 28.4 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner være gjennomført.

##### Fra TPØ:

- § 31.1 Før bebyggelsen på felt BK1 og BK2 kan tas i bruk skal ny atkomstvei, felt f\_SKV1 og 2 (forlengelse av Fornebuveien i nord) være ferdigstilt.
- § 31.2 Før bebyggelsen på felt BBB1-2 og BK4 kan tas i bruk skal felt f\_SGG og felt f\_ST være ferdigstilt.
- § 31.3 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
- § 31.4 Før boligene på felt BBB1-2 tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor det enkelte felt være ferdig opparbeidet.
- § 31.5 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner være gjennomført.

## 5 UTBYGGINGSAVTALENS FORHOLD TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

### 5.1 Generelt

Ved vedtakelsen av Reguleringsplanene var det forutsatt at utbyggingen av Magnus Poulssons vei 7 (MP) skulle skje før realiseringen av reguleringsplanene for Teleplanbyen vest (TPV) og Teleplanbyen øst (TPØ). Ved inngåelsen av Utbyggingsavtalen har denne forutsetningen for fremdriften endret seg. På avtaletidspunktet er det TPV som er planlagt realisert først. I tillegg har det oppstått usikkerhet om når utbyggingen av TPØ kan skje, og det er forventet at det ikke vil skje før tidligst 2030.

De endrede forutsetningene har fått betydning for hvordan Utbyggingsavtalen er utformet. Blant annet som følge av disse endrede forutsetningene, tar Utbyggingsavtalen ikke sikte på verken å omfatte, eller sikre samtlige av Rekkefølgebestemmelsene. Derimot skal den blant annet legge til



rette for at utbyggingen av TPV – og utbyggingstakten for øvrig – kan skje etappevis og på hensiktsmessig og forutsigbar måte for UB.

Utbyggingsavtalen fordeler Rekkefølgebestemmelsene i tre hovedkategorier:

- (1) Ikke omfattet eller regulert av Utbyggingsavtalen,
- (2) ikke sikret, men enten UB eller BK har påtatt seg plikten til å opparbeide tiltaket, eller
- (3) sikret ved opparbeidelsesplikt og tilhørende garantistillelse.

Nærmere om hvordan Rekkefølgebestemmelsene oppfylles er konkretisert i punktene 5.2 til 5.4 nedenfor. Rekkefølgebestemmelsenes nummerering, slik den fremkommer under punkt 4 og i Reguleringsplanene, vil gjennomgående bli referert til i Utbyggingsavtalen.

## 5.2 Rekkefølgebestemmelser som ikke omfattes eller reguleres av Utbyggingsavtalen

Rekkefølgebestemmelsene §§ 14.1 (MP - Fornebubanen), 26.1 (TPV - Skole- og barnehagekapasitet), 26.2 (TPV - Fornebubanen), 26.5 (TPV - Utbyggingsrekkefølge MP vs. TPV/TPØ), 29.1 (TPØ - Skole- og barnehagekapasitet), 29.2 (TPØ - Fornebubanen), 29.6 (TPØ - Konkurransse/parallelloppdrag nye kontorbygg), 27.1 (TPV – Bekjempingstiltak fremmede arter), 30.1 (TPØ – Bekjempingstiltak fremmede arter), 30.3 (TPØ – forholdet mellom riving av dagens kulvert/lokk over Snarøyveien og ferdigstillelse av Vestre lenke), og samtlige bestemmelser i punktene §§ 15 (MP – rekkefølgekrav midlertidig brukstillatelse), 28 (TPV – rekkefølgekrav midlertidig brukstillatelse og 31 (TPØ – rekkefølgekrav midlertidig brukstillatelse).

De av Rekkefølgebestemmelsene i den enkelte reguleringsplan som ikke omfattes av Utbyggingsavtalen, må på vanlig måte være oppfylt på angitt tidspunkt i den aktuelle reguleringsplanen (rammetillatelse/igangsettingstillatelse/brukstillatelse), eller søkes om dispensasjon fra.

## 5.3 Rekkefølgebestemmelsene som omfattes, men ikke sikres fullt ut gjennom Utbyggingsavtalen

Rekkefølgebestemmelsene §§ 29.5 (TPØ – byggeplan nytt lokk over Snarøyveien), 29.7 (TPØ – E18 hovedsykkelveien gjennom planområdet), 30.2 (TPØ – omlegging av ramper på Snarøyveien), 30.4 (TPØ – opparbeiding av tilstøtende felt med gatetun, kjøreveier og/eller park), og delvis §§ 14.2, 26.3 og 29.3 (som gjelder VPOR-tiltakene, se nærmere i punkt 5.4 nedenfor), er i Utbyggingsavtalen pålagt UB å opparbeide, men uten at det stilles garanti som sikkerhet for gjennomføring. Dette fordi gjennomføring av disse tiltakene først vil skje på et senere tidspunkt pga. bl.a. anleggsavhengigheter ved utviklingen av Teleplanbyen Øst. UB vil ved utbyggingen av MP og TPV formelt sett søke dispensasjon fra henholdsvis § 14.2 og § 26.3, mens det ved utbyggingen av TPØ er tenkt at Utbyggingsavtalen suppleres med en garantistillelse, eller ved at infrastrukturtiltakene som inngår i de aktuelle Rekkefølgebestemmelsene på dette tidspunktet, skal være ferdig opparbeidet/gjennomført, eller på annen måte sikret opparbeidet.

Rekkefølgebestemmelsene § 26.4 og Delområde 06 (ett av flere tiltak som inngår i § 14.2, § 26.3, § 29.3), er i Utbyggingsavtalen pålagt BK å opparbeide, men betinget av at tiltakene er fullfinansiert av private eller offentlige bidrag. På avtaletidspunktet foreligger det ikke finansiering av tiltakene, og UB må derfor søke om dispensasjon fra de nevnte bestemmelsene selv om UB ikke plikter å bygge disse tiltakene.

## 5.4 Rekkefølgebestemmelsene som omfattes og sikres av Utbyggingsavtalen

Rekkefølgebestemmelsene §§ 14.2 (MP – VPOR), 26.3 (TPV - VPOR), 26.4 (TPV – Hovedsykkelvei fra Teleplan til Lysaker), 29.3 (TPØ - VPOR), 29.4 (TPØ – Hovedsykkelvei fra Teleplan til Lysaker) og 27.2 (TPV – Biladkomst til Fornebuveien 31) omfattes og sikres *delvis* av Utbyggingsavtalen.





Bestemmelsene i §§ 14.2, 26.3 og 29.3 er det samme rekkefølgekravet som er inntatt i alle de tre Reguleringsplanene, og består hovedsakelig av VPOR-tiltakene, samt midlertidig opparbeidelse av Byrom Nord (Delområde 01) og Fornebuveien (Delområde 02).

Begrepet «delvis» sikret i avsnittet ovenfor gjenspeiler at UBs garantistillelse omfatter de VPOR-tiltakene som naturlig hører sammen med utbyggingen av Teleplanbyen Vest og MP. Dette er Delområdene 07, 08, 09, 10 og 11, samt midlertidig opparbeidelse av Delområdene 01 og 02. UB stiller garanti for opparbeidelsen av disse tiltakene, jf. punkt 6.4, noe som innebærer at for den delen av rekkefølgekravene i §§ 14.2, 26.3, og 29.3 som disse Delområdene utgjør, er fullt ut sikret.

## 6 OVERORDNET OM OPPFYLLELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER MED VIDERE

### 6.1 Generelt

Partene skal for egen regning og risiko opparbeide sine respektive tiltak i Rekkefølgebestemmelsene slik de er fordelt i punkt 5.3. og 5.4 ovenfor. De av VPOR-tiltakene som partene har ansvar for å opparbeide, omfatter også besørging og bekostning av Teknisk infrastruktur slik dette er planlagt og beskrevet i VPKL, så fremt den aktuelle infrastrukturen ligger innenfor det Delområdet som parten har (permanent) opparbeidelsesansvar for. Også Teknisk infrastruktur som må opparbeides utenfor det Delområde som parten har ansvar for, kan omfattes av en parts opparbeidelsesansvar. Dette gjelder der det nærmeste eksisterende eller planlagte tilknytningspunkt for infrastrukturen ligger utenfor partens Delområde, og ingen andre har opparbeidelsesansvar for strekningen fra der Delområdets grense slutter og frem til tilknytningspunktet.

I punkt 6.2 og 6.5 nedenfor er partenes opparbeidelsesansvar avgrenset blant annet under henvisning til Delområdene, som igjen refererer til illustrasjonskartet i VPOR, jf. definisjonen av Delområdene i punkt 3. Det er imidlertid ikke nøyaktig samsvar mellom Delområdenes geografiske avgrensning og formålsgrensene i de tre Reguleringsplanenes arealplankart. Dette gjelder for eksempel Delområde 09 og arealplankartet for Magnus Poulssons vei 7 m.fl., felt fG. Sistnevnte felt omfatter et større areal og noe annen avgrensning enn Delområde 09. Der dette er tilfellet, slik som for Delområde 09, skal partens opparbeidelsesansvar følge formålsgrensene i Reguleringsplanene.

Dersom en part har ansvar for midlertidig opparbeidelse av et av Delområdene, omfatter opparbeidelsesansvaret ikke Teknisk infrastruktur slik det følger av VPKL tilhørende det aktuelle Delområdet, med mindre tiltaket eller partens utbygging for øvrig nødvendiggjør omlegging eller oppgradering av eksisterende Teknisk infrastruktur.

UB er videre ansvarlig for besørging og bekostning av eventuelle provisoriske løsninger for vann- og avløp eller annen teknisk infrastruktur som nødvendiggjøres av utbyggingen.

### 6.2 Ansvarsfordeling mellom TP, FB og Arcanum

Arcanum er ansvarlig for prosjektering og opparbeidelse av følgende tiltak:

- Opparbeidelse av felt fG og fGS1 og fGS2 (§ 15.3 i MP)

FB og Arcanum er solidarisk ansvarlig for prosjektering og opparbeidelse av følgende tiltak:

- Permanent opparbeidelse av Delområdene 07, 08, 09 og 11
- Midlertidig opparbeidelse av Delområdene 01, 02 og 10 (konstruksjonsmessige forhold inngår ikke i ansvaret for Delområde 10)
- Opprettholdelse eller nyetablering av bilatkomst til Fornebuveien 31 (§ 27.2)

TP skal prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

- Permanent opparbeidelse av Delområdene 01, 02, 03, 04, 05 og 10.
- Nytt overbygg/lokk over Snarøyveien (§ 29.5)
- Etablering av omlagte ramper på Snarøyveien for tilknytning til E18 (§ 30.2)
- E18-hovedsykkelveien gjennom planområdet for TPØ (§ 29.7)

### 6.3 Tidspunkt/faser for gjennomføring av Rekkefølgebestemmelsene og Teknisk infrastruktur

Permanent opparbeidelse av Delområdene 01-05 skal opparbeides i forbindelse med realiseringen av TPØ. De øvrige VPOR-tiltakene som UB har ansvaret for kan opparbeides i etapper tilpasset trinnvis utbygging innenfor TPV og MP, jf. bl.a. punkt 5.1 foran, nedenfor og Fase- og fremdriftsplanen.

Midlertidig opparbeidelse av Delområdene 01, 02 og 10 skal gjennomføres i forbindelse med realisering av MP og TPV slik det følger av kart og illustrasjoner inntatt som Vedlegg 7 og Fase- og fremdriftsplanen.

Felt fG, fGS 1 og 2 skal opparbeides i forbindelse med realiseringen av MP, jf. Fase- og fremdriftsplanen.

Teknisk infrastruktur kan opparbeides i etapper tilpasset trinnvis utbygging innenfor TPV og MP, jf. Fase- og fremdriftsplanen.

Dette punkt 6.3 innebærer ingen forpliktelser for BK. Detaljene i tilknytning til de ulike byggetrinnene må avklares med byggesaksavdelingen i forbindelse med byggesaksbehandlingen. På tidspunktet for inngåelse av Avtalen, er BKs foreløpige inntrykk at den skisserte trinnvise utbyggingen fremstår som hensiktsmessig og dels også nødvendig.

### 6.4 Sikkerhet

UB skal stille morselskapsgarantier overfor BK for oppfyllelse av Realytelsene som skal opparbeides i tilknytning til realisering av MP og TPV, jf. punkt 5.4 ovenfor og vedlegg 9 (omforent garantitekst).

Morselskapsgarantien for midlertidig opparbeidelse av Delområde 01 og 02, samt VPKL/Teknisk infrastruktur for Teleplanbyen Vest, er satt til 90 MNOK (Morselskapsgaranti 1). Morselskapsgaranti 1 løper til arbeidene er utført og overlevert til kommunen.

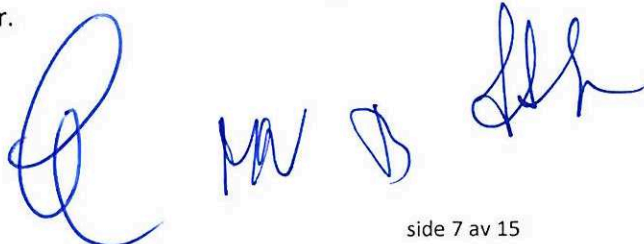
Morselskapsgaranti for gjenstående og nye arbeider knyttet til Delområde 07-11, er satt til 10 MNOK (Morselskapsgaranti 2). Morselskapsgaranti 2 løper til det er gitt ferdigattest for de respektive tiltak.

Garantiene skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse for første tiltak innenfor Reguleringsplanene.

Morselskapsgaranti 1 kan gjøres gjeldende av BK dersom arbeidene som omfattes av den ikke er utført senest 5 år etter at første igangsettingstillatelse for byggefelt BBB2 (TPV) er gitt.

Morselskapsgaranti 2 kan gjøres gjeldende av BK dersom arbeidene som omfattes av den ikke er utført innen 30. juni 2032.

For det tilfellet at BK gjør garantiansvaret gjeldende innebærer det ikke at UBs forpliktelser etter Utbyggingsavtalen er overtatt av BK. Utløsning av garantiansvaret medfører kun plikt for BK til å benytte garantibeløpet så langt det rekker til å oppfylle UBs forpliktelser etter Utbyggingsavtalen. BK velger selv hvilke av UBs tiltak som skal prioriteres. Et eventuelt «restansvar» som gjenstår etter at garantibeløpet er benyttet, er dermed fortsatt UBs ansvar.





## 6.5 Kommunens plikter:

BK har ansvar for å oppfylle følgende av Rekkefølgebestemmelsene og VPOR-tiltakene:

- Etablering av hovedsykkelveien fra Teleplan til Lysaker (§§ 26.4 og 29.4)
- Delområde 06.

BKs opparbeidelsesansvar inntreer ikke før de ovennevnte tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige og/eller private bidrag. Dette innebærer samtidig at tiltakene heller ikke er sikret før slik finansiering foreligger.

## 7 NÆRMERE OM UB SINE PLIKTER

### 7.1 Realytelser

#### 7.1.1 Opparbeidelse og overdragelse av tiltak

UB skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som er opplistet foran i punkt 5.3 og 5.4.

BK skal overta Delområdene 01 og 02 etter henholdsvis midlertidig og permanent opparbeidelse. I tillegg skal BK overta hovedanlegg for vann- og avløp, samt eventuelt hovedanlegg for avfallssug som etableres innenfor Delområdene etter permanent opparbeidelse. Utbyggingsavtalen er ikke til hinder for delovertakelser av enkelte tiltak, så fremt dette godkjennes av relevant teknisk etat hos BK.

De øvrige forannevnte rekkefølgekrav UB skal opparbeide forblir i privat eie, men allmennheten skal sikres tilgang ved tinglysning av relevante erklæringer som ikke kan slettes uten samtykke fra BK.

#### 7.1.2 Standard på tiltakene m.m.

##### 7.1.2.1 Generelt

Realytelsene som skal overtas av BK skal opparbeides i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende normer og retningslinjer for bygging av kommunal infrastruktur (VA-norm, Veinormaler mv.) og i henhold til Byggeplan godkjent av relevant kommunal myndighet (for eksempel veimyndighet og vann- og avløpsmyndighet). UB har ansvaret for å utarbeide Byggeplan for de enkelte tiltakene BK skal overta. Byggeplanene skal utarbeides til et detaljeringsnivå som for tilbudstegninger for utførelsesentreprise etter NS8405.

I tillegg skal tiltakene utformes i tråd med den standard, kvalitet, størrelse og utforming som følger av VPOR og VPKL, med mindre Reguleringsplanene og Utbyggingsavtalen fastsetter noe annet. Ved motstrid mellom Reguleringsplanene, VPOR/VPKL og kommunale normer, har sistnevnte forrang for de tiltakene BK skal overta.

Opparbeidelsen av et tiltak kan ikke starte før Byggeplanen for det enkelte tiltak er godkjent.

BKs godkjenning av Byggeplaner fritar ikke uten videre UB fra ansvar for å opparbeide tiltakene i samsvar med gjeldende krav, normaler og retningslinjer. Dersom BK har godkjent en Byggeplan som ikke er i samsvar med krav, normaler eller retningslinjer, og avviket må rettes, plikter BK å samarbeide med UB for å finne løsninger som i minst mulig grad påfører UB tilleggskostnader ved rettingen.



Realtytelsener som ikke skal overtas av BK skal bygges i samsvar med de krav som følger av Reguleringsplanene (kart og bestemmelser).

#### 7.1.2.2 Særskilt om trafikkområder

FB og Arcanum har ansvaret for å utarbeide Byggeplan 1 for Delområdene 01 og 02 basert på tegningene som partene i fellesskap har utarbeidet for etappevis utbygging av 01, 02 og 10, jf. vedlegg 8, og TP har ansvaret for å utarbeide Byggeplan 2 for permanent løsning.

#### 7.1.3 Gjennomføring

UB er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra kommunen og andre offentlige myndigheter for opparbeidelse av Realtytelsene.

UB skal samtidig med innsending av søknad om igangsettingstillatelse for det enkelte byggetrinn innsende en oppdatert Fase- og fremdriftsplan for opparbeidelsen av tiltakene til BK.

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 UB har ansvaret 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.

Partene har en gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

#### 7.1.4 Vilkår for overtakelse av Realtytelsener

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 7.1.1 skjer uten vederlag fra BK.

Drift og vedlikehold av tiltakene besørgeres av UB inntil overtakelse har funnet sted. Tiltakene overtas av BK ved overtakelsesforretning.

Tiltakene som skal overtas av BK, overtas ved overtakelsesforretning og i samsvar med BKs til enhver tid gjeldende prosedyrer for overtakelse, herunder skal myndighetens og berørte anleggseiers krav til FDV-dokumentasjon følges.

#### 7.1.5 Forberedelse til overtakelsesforretning

##### 7.1.5.1 Testing og innregulering av tekniske anlegg

UB skal varsle om kontroll, testing, innregulering eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner i rimelig tid før aktiviteten. Av varselet skal det fremgå hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at aktiviteten skal kunne gjennomføres.

UB skal i samarbeid med BK og entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. UB skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt skal BK motta ovennevnte dokumentasjon senest fire uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

### 7.1.5.2 Ferdigbefaring

UB skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av tiltak før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BK og entreprenør deltar. UB skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

### 7.1.5.3 Levering av FDV-dokumentasjon

UB skal levere forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV- dokumentasjon) til BK. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres både i elektronisk format og i papirformat senest 1 måned før overtakelsesforretningen, med frist for godkjenning eller kommentar én uke før overtakelsesforretningen. Godkjenning av dokumentasjonen skal foreligge senest 3 dager før overtakelsesforretningen.

FDV-dokumentasjonen skal som minimum inneholde:

- alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak,
- tegninger av ferdig opparbeidede tiltak, og
- bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for teknisk anlegg.

Er ikke annet avtalt skal nødvendig opplæring være gjennomført før overtakelse.

### 7.1.5.4 Innkalling til overtakelsesforretning

UB skal i god tid før tiltaket er ferdig skriftlig innkalle BK til overtakelsesforretning. En frist på to uker regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- hvilke tiltak overtakelsesforretningen gjelder,
- eventuelle gjenstående arbeider,
- ferdigbefaringen er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring og
- om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen.

## 7.1.6 Overtakelsesforretningen

### 7.1.6.1 Generelt

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige tiltak.

Ved overtakelsesforretningen skal UB fremlegge oversikt over de mangler UB noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

Partene skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av tiltakene. BK forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV- dokumenter.

### 7.1.6.2 Protokoll fra forretningen

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- alle som er til stede,
- mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette,
- frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for en eventuell etter befarings,
- om tiltak overtas eller nektes overtatt og
- BKs begrunnelse for å nekte overtakelse, og UBs begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.



Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

### 7.1.6.3 BK sin rett til å nekte overtakelse

Tiltak skal være ferdigstilt i henhold til avtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av tiltaket.

BK kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

BK kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at BK skal kunne vurdere om avtalens krav er oppfylt.

UB plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

### 7.1.7 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- eiendomsretten til tiltaket går over fra UB til BK,
- BK får rett til å ta tiltaket i bruk, og
- risikoen for tiltaket går over fra UB til BK
- garanti UB har stilt overfor BK for riktig oppfyllelse av Realytelsene, jf. punkt 6.4 ovenfor, opphører.

Der BK skal overta Teknisk infrastruktur, overtas ikke eiendomsrett til grunnen, men en evigvarende bruksrett til å ha, drifte og vedlikeholde infrastrukturen på eiendommen/eiendommene der den er lagt. UB plikter i disse tilfellene å besørge at denne rettigheten tinglyses på den eller de aktuelle eiendommene hvor anlegget ligger.

### 7.1.8 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) entreprenør(er).

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 veilegemet som forårsakes av UBs anleggstrafikk etter overtakelsen.

## 8 NÆRMERE OM BKs PLIKTER

### 8.1 Realytelser

#### 8.1.1 Opparbeidelse av tiltak

BK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som er angitt i punkt 6.5 ovenfor.

#### 8.1.2 Standard på tiltakene mm

De offentlige tiltakene angitt i pkt. 6.5 skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging av kommunal infrastruktur.

#### 8.1.3 Ferdigstillelse

BK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av tiltakene etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Tiltakene er fullt ut finansiert ved offentlige og/eller private bidrag.
- Samtlige arealer som beslaglegges av tiltakene og gjennomføringen av dem er henholdsvis overdratt til BK eller stilt til BKs disposisjon.

BK står fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal gjennomføres.

BK har rett til å ferdigstille tiltakene før de fullt ut er finansiert.

#### 8.1.4 UBs disposisjonsrett til BKs eiendom

BK skal i nødvendig utstrekning stille til disposisjon grunnareal og/eller gi rettigheter til grunnareal som BK eier, for å opparbeide Delområdene 01, 02 og 08-10, samt Teknisk infrastruktur. I den grad tekniske anlegg eller infrastruktur skal ligge permanent på BKs eiendom, skal BK avstå nødvendig rettigheter til dette. Dersom opparbeidelse av Delområdene 01 og 02 krever midlertidig eller permanent rett til grunnareal fra tredjemann, har BK ansvar for å finne løsninger for dette som ikke innebærer forsinket innflytting i TPV. Manglende oppfyllelse av sistnevnte forpliktelse kan under ingen omstendighet gi grunnlag for erstatningsansvar for BK overfor UB.

Arealene stilles til disposisjon vederlagsfritt.

## 9 MERVERDIAVGIFT

Partene skal inngå egne avtaler om merverdiavgift i den hensikt å unngå at merverdiavgift blir en endelig utgift for partene.

Signerte avtaler skal erstatte utkastene som vedlegg 10 til Utbyggingsavtalen når endelige mva-avtaler foreligger.

## 10 REGLER OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER

I den utstrekning lov 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene og kommunen krever det, skal UB anvende dette regelverket på samme måte som BK ville vært forpliktet til.



Dersom BK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal UB holde BK skadesløs med mindre ansvaret skyldes feil begått av BK. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har UB rett og plikt til å bistå BK.

## 11 OPPARBEIDELSESPLIKT ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS KAP 18

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i kommunens rett til å fremsette pålegge opparbeidelse av nødvendig offentlig infrastruktur etter plan- og bygningslovens kap. 18. For eksempel dersom det blir nødvendig å oppgradere vann- og avløpsanlegg i Arnstein Arnebergs vei på strekningen mellom Oksenøyveien og Magnus Poulssons vei, slik nevnt i VPKL.

## 12 ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom Eiendommene omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanene (hver for seg eller samlet), gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

## 13 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.

## 14 TINGLYSNING

BK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen, eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. Etter skriftlig krav fra BK forplikter UB seg til å medvirke til tinglysning.

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 plikter BK innen 30 dager å samtykke til sletting av Utbyggingsavtalen på eiendommer/eierseksjoner som BK har gitt midlertidig brukstillatelse til, slik at UB kan selge/overdra eiendommen/eierseksjonen til kjøper uten påhefte av Utbyggingsavtalen.

Etter skriftlig krav fra UB forplikter BK seg til innen 30 dager å sende inn slettebegjæring til Kartverket om endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladene til eiendom(mene) når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

## 15 FORHOLDET TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 17-3

Partene er enige om at forpliktelsene som påhviler UB etter Utbyggingsavtalen ligger innenfor de lovbestemte skrankene for utbyggingsavtalers innhold fastsatt i plan- og bygningsloven § 17-3. Dette



gjelder også når det ses hen til de av Utbyggingsavtalens forpliktelser som innebærer risiko for kostnader utover det som var forventet eller beregnet på avtaletidspunktet.

Det understrekes i denne sammenheng at det er UB som har valgt hvem av partene på utbyggersiden som skal ha ansvar for opparbeidelse av de ulike VPOR-tiltakene, og dermed også hvordan fordelingen av den økonomiske belastningen skal fordeles internt mellom henholdsvis FB, TP og Arcanum. Partene er derfor enig i at det ikke er naturlig å vurdere forholdsmessigheten ut fra hvilke plikter én av partene på utbyggersiden har påtatt seg, men derimot å se på utbyggersidens samlede forpliktelser under ett.

## **16 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN**

Utbyggingsavtalen kan ikke transporteres uten BKs skriftlige forhåndssamtykke. BK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

## **17 UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET**

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

## **18 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET**

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for BK før den er vedtatt av kommunestyret, eller annet organ/person som kommunestyret har delegert myndighet til.

## **19 VEDLEGG**

I tillegg til Utbyggingsavtalens hoveddokument, består avtalen av følgende vedlegg:

Vedlegg 1: Oversikt eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen

Vedlegg 2: Reguleringsplan Teleplanbyen Øst

Vedlegg 3: Reguleringsplan Teleplanbyen Vest

Vedlegg 4: Reguleringsplan Magnus Poulssons vei 7

Vedlegg 5: Veiledende plan for offentlige rom Oksenøyveien nord

Vedlegg 6: VPKL – veiledende plan for kabler og ledninger

Vedlegg 7: Forenklet fase- og fremdriftsplan for Teleplanbyen Vest

Vedlegg 8: Tegninger/illustrasjoner som viser midlertidig opparbeidelse av delområde 01, 02 og 10

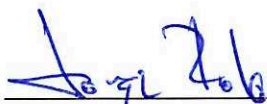
Vedlegg 9: Morselskapsgarantitekst

Vedlegg 10: Mal for MVA-avtaler



20 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: 03.06.2024.

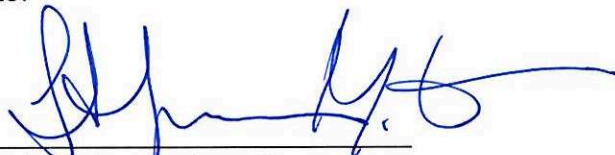


Bærum kommune

I hht kommunestyrets  
vedtak 29.05.2024

Dato:

22 mars 2024



UB v/Teleplan Eendom AS



UB v/Fornebuhøyden Utvikling AS



UB v/Magnus Poulssons vei 7 AS