



# Aurheim

## Utbyggingsavtale

*Aurskog-Høland kommune*

# Utbyggingsavtale for Aurheim

## Innhold

Utbyggingsavtale for Aurheim .....	2
DEL 1: Innledende bestemmelser .....	3
1.1 Sammendrag.....	3
1.2 Avtaleparter.....	3
1.3 Avtalens formål.....	3
1.4 Avtalens varighet.....	3
1.5 Avtalens grunnlag.....	4
1.6 Definisjoner .....	4
1.7 Forholdet til rekkefølgebestemmelser.....	5
DEL 2: Partenes ansvar for oppfyllelse av krav i reguleringsplan .....	6
2.1 Utbyggers ansvar .....	6
2.1.1 Opparbeidelse av tiltak .....	6
2.1.2 Standard på tiltakene og gjennomføring av nødvendige tiltak utenfor planområdet.....	7
2.1.3 Grunnerverv og rettigheter .....	7
2.1.4 Garantiforpliktelser/sikkerhet .....	8
2.1.5 Saksbehandling.....	8
2.2 Kommunens ansvar.....	8
2.2.1 Vedlikehold.....	8
2.2.2 Grunn- og rettighetserverv.....	8
2.2.3 Refusjon/kompensasjon av MVA.....	8
2.2.4 Kommunens overtakelse .....	8
2.2.5 Overtakelsesforretningen .....	8
DEL 3: Avsluttende bestemmelser .....	9
3.1 Overdragelse av justeringsrett og plikt for infrastruktur.....	9
3.2 Merverdiavgift.....	9
3.3 Endrede forutsetninger .....	9
3.4 Refusjon .....	9
3.5 Mislighold .....	9
3.6 Tinglysning.....	9
3.7 Transport av avtalen.....	10
3.8 Vedtak av kompetent myndighet .....	10
DEL 4: Vedlegg .....	11



# DEL 1: Innledende bestemmelser

## 1.1 Sammendrag

Hensikten med reguleringsplan for Aurheim er å legge til rette for utvikling av boliger, delvis i kombinasjon med andre sentrumsformål nærmest sentrumsområdet. Videre bygger den på de arealpolitiske forutsetningene i kommuneplanens arealdel og legger til rette for boliger i sentrum med gode kvaliteter.

Planen sikrer variert befolkningssammensetning og skal bidra til å utvikle et attraktivt sted for innbyggere i alle livets faser, og legger til rette for sosiale møteplasser i og nær sentrumsområdet.

Som en del av reguleringsplanen omlegges etableres kjøreatomst fra tre retninger, det etableres et sammenhengende grøntområde for rekreasjon, overvannshåndtering og gang- og sykkelforbindelser i eksisterende ravine som går gjennom området. Det skal opparbeides et gatetun med god kvalitet mot sentrumsområdet, Det sikres også opprusting av Klokkerveien med krysningspunkt over Aurveien mot Aursmoen skole, erosjonssikrings- og flomsikringstiltak i bekken nord for Fv 170 Aurveien.

Utbyggingsavtalen har til hensikt å sikre gjennomføringen av reguleringsplanens rekkefølgekrav, og bidra til en forutsigbar utbygging der ansvaret er klart fordelt mellom kommunen og utbygger.

Utbyggingsavtalen skal behandles etter bestemmelsene om utbyggingsavtaler i plan- og bygningsloven og vedtas endelig av Formannskapet før avtalen inngås.

## 1.2 Avtaleparter

Utbyggingsavtalen er inngått mellom:

Navn: Aurskog-Høland kommune Organisasjonsnummer: 948 164 256

Heretter kalt AHK.

Og

Navn: Bakke prosjekt AS Organisasjonsnummer: 988 227 684  
Bakke Bolig Aurskog AS Organisasjonsnummer: 993 528 463

Heretter kalt UB. De to foretakene som utgjør UB er solidarisk ansvarlige for gjennomføring av forpliktelsene i denne avtalen.

## 1.3 Avtalens formål

Utbygger skal bygge ut Aurheim i Aurskog-Høland kommune. Utbyggingen skal skje i henhold til bestemmelser i reguleringsplan for Aurheim plan-ID nr. 3026 20210008 (heretter kalt Planen). Avtalens intensjon er å sikre at rekkefølgekravene i Planen blir oppfylt, og avklare hvem som skal besørge og bekoste gjennomføringen av Planen.

Realisering av Planen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlige rom i henhold til rekkefølgebestemmelsene som er vedtatt i Reguleringsplanen. Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere partenes rettigheter og plikter knyttet til gjennomføring av rekkefølgebestemmelsene, herunder finansiering, gjennomføring, overtakelse og ansvars- og risikoforhold.

## 1.4 Avtalens varighet

Utbyggingsavtalen bortfaller når Planen ikke lenger har rettsvirkning, jf. plan- og bygningsloven 27. juni 2008

nr. 71 § 12-4 femte ledd eller tilsvarende bestemmelse i senere plan- og bygningslov, for den delen av Eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget igangsettingstillatelse for.

Ved delvis bortfall av avtalen etter første ledd, har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av Eiendommen det ikke er innvilget igangsettingstillatelse for. Forhandlingene skal basere seg på de lovregler og prinsipper som gjelder for utbyggingsavtaler på det tidspunkt forhandlingene starter.

Ved helt eller delvis bortfall av avtalen skal ytelser som allerede er ytt ikke tilbakeføres.

### 1.5 Avtalens grunnlag

Aurskog-Høland kommune vedtak 27.03.2023, sak 29/23, *Reguleringsplan for Aurheim*. Kommuneplanens arealdel 2018-2028 bestemmelse 7.2.4 forutsetter at det skal foreligge vedtatt utbyggingsavtale før igangsetting av arbeidene innenfor reguleringsplanen.

#### Kommuneplanens arealdel bestemmelse 7.2.4

*Før det kan igangsettes utbygging av område for boliger med mer enn 5 boligenheter skal det foreligge en utbyggingsavtale mellom grunneier og kommunen. I utbyggingsavtalen vil det fra kommunens side være aktuelt å avtalefeste forhold som: utbyggingstakt for å nå målsetninger i boligbyggeprogram, antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, kommunal fortrinnsrett på kjøp av boliger, at grunneier skal bekoste nødvendig infrastruktur som er nødvendig for å gjennomføre planen (gang- og sykkelveier, vei, vann og avløp, og lignende.), eller kompensasjon for økte driftskostnader.*

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket fattet av Kommunestyret 14.12.2020, sak 130/20. I prinsippvedtaket er det fastslått følgende:

#### Overføring av justeringsrett ved overtakelse av infrastruktur (sak 130/20, 14.12.2020)

*Kommunestyret i Aurskog-Høland har fattet et forutsigbarhetsvedtak hvor det forutsettes at det inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan. Hovedprinsippet er at utbygger skal bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak.*

### 1.6 Definisjoner

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

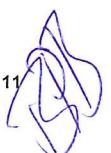
**Justeringsmodellen** innebærer at utbygger bygger og bekoster den tekniske infrastrukturen, og byggekostnader inkl. merverdiavgift. Ved ferdigstillelse overdras infrastrukturen vederlagsfritt til det offentlige. I forbindelse med overdragelsen inngår utvikler og kommunen en avtale om overføring av justeringsretten tilknyttet den opparbeidede infrastrukturen. Kommunen kan få tilbakebetalt et beløp tilsvarende merverdiavgiften over 10 år etter overtakelse. Av det årlige beløpet kommunen får, utbetales en avtalt andel til utbygger.

**Eiendommen** omfatter gårds- og bruksnummer 192/10, 192/929 og 192/930, eventuelt parseller som fradeles disse.

**Planen** er Reguleringsplan for Aurheim, PlanID 3026 20210008 vedtatt 27.03.2023 i sak 29/23.

**Realtytelse** Tiltakene UB skal gjennomføre for egen regning og risiko, og som er regulert til offentlig formål. Tiltakene skal overføres til AHK ved overtakelsesforretning, jf. Utbyggingsavtalen punkt 3.1. Realtytelsene beskrives i Utbyggingsavtalene samlet eller hver for seg som «tiltakene» eller «tiltak».

**Rekkefølgebestemmelsene** er reguleringsbestemmelser som nevnt i reguleringsplan for Aurheim. Det er kun bestemmelser om kommunale offentlige anlegg og tiltak som er nødvendige for å gjennomføre reguleringsplanen som er omfattet av avtalen.



**Utbyggingsavtale** er denne avtalen med vedlegg

### 1.7 Forholdet til rekkefølgebestemmelser

Utbygger skal oppfylle kravene i reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser. Utbyggers plikter følger videre av Utbyggingsavtalens kapittel 2.1.

Rekkefølgebestemmelsene for området er angitt slik i reguleringsplanen:

8.2.1 Før igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet gis, skal erosjonssikring av bekkeløp ved Haugkroken være ferdig opparbeidet.

8.2.2 Før nye boliger innenfor felt SF1 kan tas i bruk skal adkomstvei o\_KV1, o\_KV1a og b, gang- og sykkelvei o\_GS1 og o\_GS8, og gatetun GT1 være ferdig opparbeidet som vist på plankartet og godkjent.

8.2.3 Før nye boliger innenfor felt BB1 kan tas i bruk skal gang- og sykkelvei o\_GS2 være ferdig opparbeidet som vist på plankartet og godkjent.

8.2.4 Før nye boliger innenfor felt SF1 og BB1 kan tas i bruk skal leke- og oppholdsarealer være ferdig opparbeidet prosentvis i samme grad som bebyggelsen i felt SF1 og BB1. Dersom brukstillatelse gis vinterstid, skal det stilles krav til ferdigstilling av leke- og oppholdsarealer innen 1. juli kommende år.

8.2.5 Før nye boliger innenfor felt BK1-2 kan tas i bruk skal adkomstvei o\_KV2 og fortau o\_F01 være opparbeidet som vist på plankartet og godkjent som driftsklar.

8.2.6 Før nye boliger innenfor felt BK1-2 kan tas i bruk skal lekeclass f\_LEK1 være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis vinterstid, skal det stilles krav til ferdigstilling av lekeclass innen 1. juli kommende år.

8.2.7 Før nye boliger innenfor felt BK3-4 kan tas i bruk skal adkomstvei o\_KV2 være ferdig opparbeidet og del av o\_KV3 som fører til innflyttingsklare boliger være ferdig opparbeidet som vist på plankartet og godkjent som driftsklar.

8.2.8 Før nye boliger innenfor felt BK3-4 kan tas i bruk skal lekeclass f\_LEK2 være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis vinterstid, skal det stilles krav til ferdigstilling av lekeclass innen 1. juli kommende år.

8.2.9 Før nye boliger innenfor felt BK6-9 kan tas i bruk skal del av adkomstvei o\_KV4 og o\_KV5 som fører til innflyttingsklare boliger være ferdig opparbeidet og godkjent som driftsklar.

8.2.10 Før nye boliger innenfor felt BK6-8 kan tas i bruk skal lekeclass f\_LEK3 være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis vinterstid, skal det stilles krav til ferdigstilling av lekeclass 1. juli kommende år.

8.2.11 Før nye boliger innenfor felt BK9 kan tas i bruk skal lekeclass f\_LEK4 være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis vinterstid, skal det stilles krav til ferdigstilling av lekeclass 1. juli kommende år.

8.2.12 Før nye boliger innenfor felt BK10-12 kan tas i bruk skal del av adkomstvei o\_KV6 som fører til innflyttingsklare boliger være ferdig opparbeidet og godkjent som driftsklar.

8.2.13 Før nye boliger innenfor felt BK10-12 kan tas i bruk skal lekeclass f\_LEK5 være ferdig



opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis vinterstid, skal det stilles krav til ferdigstilling av lekeplass innen 1. juli kommende år.

8.2.14 Når det er bygget 300 boenheter innenfor planområdet skal grendelekeplass f\_LEK6 være ferdig opparbeidet.

8.2.15 Før nye boliger kan tas i bruk skal nødvendige støybeskyttelsestiltak være ferdigstilt.

8.2.16 Før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk skal tilhørende renovasjonsanlegg være ferdigstilt.

8.2.17 Før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk skal parkeringsdekning for biler og sykler være etablert iht. punkt 3.5.a og i takt med byggetrinn.

8.2.18 For nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk skal nødvendig overvannstiltak i Haugkroken være sikret.

8.2.19 Når det er bygget 100 boenheter innenfor planområdet skal friområde o\_FRI1 og gang- og sykkelvei o\_GS3 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

8.2.20 Når det er bygget 100 boenheter innenfor planområdet skal friområde o\_FRI2, o\_GS2 og del av o\_GS3 og o\_GS4 tilhørende friområde o\_FRI2 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

8.2.21 Når det er bygget 100 boenheter innenfor planområdet skal turdraget o\_TD1 og del av o\_GS4 tilhørende o\_TD1 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

8.2.22 Når det er bygget 200 boenheter innenfor planområdet skal turdraget o\_TD2 og o\_GS5 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

8.2.23 Når det er bygget 30 boliger innenfor felt BK1-12 skal Klokkerveien vest for planområdet, inkludert fortau og opphøyd krysningspunkt over Aurveien (fv.1469) til Aursmoen skole være ferdig opparbeidet. Opparbeidelsen av krysningspunktet over Aurveien (fv.1469) skal skje i henholdt til byggeplan godkjent av Viken fylkeskommune.

Av tiltak innenfor planområdet er det kun rekkefølgebestemmelsene angitt i reguleringsplanen til offentlig formål som omfattes av Utbyggingsavtalen.

Rekkefølgetiltak knyttet til tiltak på fylkeskommunal vei er ikke omfattet av utbyggingsavtalen.

## **DEL 2: Partenes ansvar for oppfyllelse av krav i reguleringsplan**

### **2.1 Utbyggers ansvar**

#### **2.1.1 Opparbeidelse av tiltak**

UB skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsenes §§ 8.2 ved å prosjektere og opparbeide følgende offentlig infrastruktur:

- Gatetun: o\_GT

- Kjøreveg (med tilhørende veigrunn): o\_KV1 (inkl. o\_KV1a og o\_KV1b), o\_KV2, o\_KV3, o\_KV4, o\_KV5, o\_KV6 og eventuell oppgradering av kommunal vei Klokkerveien fram til Aurveien.
- Gang- og sykkelveg / Fortau (med tilhørende veigrunn): o\_GS1, o\_GS2, o\_GS3, o\_GS4, o\_GS5, o\_GS6, o\_GS7, o\_GS8, o\_FO1 og o\_FO2.
- Friområde og turdrag: o\_FRI1, o\_FRI2, o\_FRI3, o\_FRI4, o\_TD1, o\_TD2 og o\_VS2.
- VAO – infrastruktur, deriblant nødvendig overvannstiltak i Haugkroken, jfr. planbestemmelse 8.2.1 og 8.2.18.

Utbygger er ansvarlig for og skal bekoste eventuell omlegging/oppdimensjonering av eksisterende teknisk infrastruktur eller nødvendig nyetablering i og utenfor området som utløses av den aktuelle utbygging.

Alle øvrige offentlige anlegg og infrastruktur skal prosjekteres og være opparbeidet i samsvar med godkjent plan og etter krav i denne avtalen.

Tiltakene er vist og beskrevet på plankart datert 25.05.2022 og bestemmelser datert 26.01.2023, vedtatt 27.03.2023 jf. Vedlegg 1 og 2.

### 2.1.2 Standard på tiltakene og gjennomføring av nødvendige tiltak utenfor planområdet

*Standard på tiltakene:*

De offentlige tiltakene angitt i pkt. 2.1.1 skal prosjekteres og opparbeides av UB for UBs regning og risiko og overleveres til AHK, i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging og overtakelse av offentlig infrastruktur. Følgende kommunale normer skal legges til grunn for utførelsen:

- Normer for veg
- Norm for veibelysning
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, administrative og tekniske bestemmelser, samt kommunens VA-norm.

UB skal utarbeide Byggeplaner for hvert enkelt infrastrukturtiltak og oversende dem til AHK for forhåndsgodkjennelse.

UB skal sørge for at alle VAO-infrastrukturtiltak er erklært driftsklart ved kommunens overtakelse.

*Gjennomføring av nødvendige tiltak utenfor planområdet:*

Nødvendige overvannstiltak i Haugkroken og erosjonssikringstiltak i Finstadbekken nord for Fv 170 Kompveien skal prosjekteres og opparbeides av UB. UB er som tiltakshaver ansvarlig for å innhente nødvendige privatrettslige rettigheter og offentligrettslige tillatelser. Kommunen ser at gjennomføringen av de nødvendige overvanns- og erosjonssikringstiltakene delvis kan knyttes til den utviklingen som har funnet sted på Aursmoen fram til i dag, og har en samfunnsmessig positiv konsekvens for den framtidige utviklingen av Aursmoen-området. Kommunen finner derfor grunnlag for å påta seg å bidra økonomisk med en engangssum for gjennomføring av tiltakene ved å:

dekke 48 % av tiltakets faktiske kostnad ekskl. merverdiavgift, begrenset oppad til kr 3.800.000,-.

Dette beløpet indeksreguleres ikke, og utbetales til UB når tiltaket ovenfor kommunen er dokumentert gjennomført av UB.

UB er selv ansvarlig for eventuelt å forhandle fram anleggsbidrag fra andre utbyggere i nærområdet, som skulle bli pålagt tilsvarende rekkefølgekrav.

### 2.1.3 Grunnerverv og rettigheter

UB skal besørge erverv av grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal fra tredjeperson, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 2.1.1 ovenfor, med de forutsetningene angitt videre i avtalen, blant annet krav til standard på tiltak i tråd med pkt. 2.1.2.

UB skal overdra til AHK de arealer av UBs eiendom hvor UB har bygget offentlig infrastruktur angitt i pkt. 2.1.1 ovenfor.



Arealene/rettighetene skal overdras/sikres vederlagsfritt.

Arealene overdras og rettighetene sikres på de(t) tidspunkt(er) partene blir enige om og senest;

- 16 uker etter overtakelsesforretning er avholdt for det aktuelle tiltaket, jf. pkt. 2.1.1, *eller*
- når det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene innenfor de felt som tiltakene er en forutsetning for utbygging av.

Ved overdragelsen skal arealene være:

- ryddet og klargjort
- fradelt og overskjøttet til AHK fri for pengeheftelser.

UB skal besørge fradeling og overskjøting, samt sikring av rettigheter. UB skal dekke fradelingsgebyr for arealene og/eller utgifter til dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

#### **2.1.4 Garantiforpliktelser/sikkerhet**

UB skal stille bankgaranti (*eller annen sikkerhet for eksempel morselskapsgaranti*) overfor AHK for riktig oppfyllelse av realytelsene.

#### **2.1.5 Saksbehandling**

UB skal innhente nødvendige tillatelser fra kommunen og eventuelle andre offentlige myndigheter som er nødvendige for opparbeidelse av tiltakene.

#### **2.1.6 Drift av framtidig offentlig friareal og turdrag**

UB er kjent med at kommunen har begrensede ressurser til drift av framtidig offentlig friareal og turdrag, og at kommunal innsats i vedlikehold av grøntarealene vil bli minimalt.

Offentlige gang- og sykkelveier/fortau som er del av disse områdene skal driftes av kommunen fra de er overtatt.

## **2.2 Kommunens ansvar**

#### **2.2.1 Vedlikehold**

Kommunen overtar ansvar for vedlikehold av tiltakene etter gjennomført overtakelse som gitt i avtalens pkt. 2.2.4 og 2.2.5.

#### **2.2.2 Grunn- og rettighetserverv**

AHK skal midlertidig stille til disposisjon grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal til UB, som er nødvendig for opparbeidelse av offentlig infrastruktur som angitt i pkt. 2.1.1 ovenfor. Areal/rettigheter avstås/stilles til disposisjon vederlagsfritt. Bestemmelsen gjelder i anleggsperioden.

#### **2.2.3 Refusjon/kompensasjon av MVA**

AHK forplikter seg til å inngå avtale med UB for å redusere/fjerne merverdiavgiftsbelastningen på infrastrukturen UB skal bygge, jf. pkt. 3.1 og 3.2 nedenfor, jf. Prinsippvedtak 14.12.2020.

#### **2.2.4 Kommunens overtakelse**

Overtakelse av tiltakene beskrevet i pkt. 2.1.1 skjer uten vederlag fra AHK.

Når det enkelte infrastrukturtiltak er ferdigstilt og eventuelle feil eller mangler er rettet, skal UB skriftlig innkalle AHK til overtakelsesforretning.

#### **2.2.5 Overtakelsesforretningen**

AHKs overtagelse skjer ved egen overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak angitt i pkt. 2.1.1, med mindre partene avtaler overtakelse av flere eller alle tiltak samtidig.





Ved overtakelsesforretningen skal partene i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av tiltakene. Det skal føres protokoll fra forretningen og settes en frist for utbedring av eventuelle feil/mangler. UB plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

## DEL 3: Avsluttende bestemmelser

### 3.1 Overdragelse av justeringsrett og plikt for infrastruktur

I forbindelse med at den offentlige infrastrukturen overdras til AHK vil også justeringsrett og -plikt for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med utbyggingen av infrastrukturen overtas av kommunen. UB skal fremlegge dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift i forbindelse med den infrastrukturen kommune skal overta. Dokumentasjonen skal tilfredsstillende dokumentasjonskravene i merverdiavgiftsloven kap. 9, merverdiavgiftsforskriften §§ 9-1-2, 9-3-3 og 9-3-5. dokumentasjonen skal være bekreftet av utbyggers revisor.

### 3.2 Merverdiavgift

AHK åpner for inngåelse av separate avtaler om overføring av justeringsrett for vann- og avløpsanlegg, og veianlegg med utbygger, basert på justeringsmodellen. Justeringsreglene åpner for at AHK, som overtar den tekniske infrastrukturen, kan få overført justeringsrett og således fradragføre inngående mva. for vann- og avløpsanlegg eller kreve kompensasjon for tidligere ikke fradragført merverdiavgift knyttet til veianleggene. Dette fordi AHK skal benytte dette i sin avgiftspliktige/kompensasjonsberettiget virksomhet. Ved inngåelse av justeringsavtaler vil utbyggers innbetalte mva. for kommunale anlegg kunne tilbakebetales over en 10 års periode, fratrukket kommunens administrasjonskostnader.

### 3.3 Endrede forutsetninger

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

### 3.4 Refusjon

Avtalen er ikke til hinder for at UB kan fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap 18 for de tiltak i pkt. 2.1.1 som eventuelt har annet refusjonspliktig areal enn UBs eget.

### 3.5 Mislighold

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som partene påføres som følge av mislighold.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vi gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget mislighold.

### 3.6 Tinglysning

AHK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Eiendommen. UB forplikter seg til å medvirke til tinglysning av avtalen. AHK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på Eiendommen. AHK 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. AHK 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 AHK seg til å foreta endelig sletting av avtalen fra grunnbokbladene til eiendommene som er omfattet av Eiendommen, når avtalen er oppfylt fra UBs side eller når avtalen i sin helhet er bortfalt, jf, pkt 1.4 og 3.3.

### **3.7 Transport av avtalen**

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av AHKs skriftlige samtykke. AHK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

AHK aksepterer at UB kan selge grunneiendommer eller delfelt som er omfattet av Utbyggingsavtalen. Ved salg av grunneiendommer eller delfelt skal UB sørge for at forpliktelsene etter Utbyggingsavtalen overføres til kjøper.

### **3.8 Vedtak av kompetent myndighet**

Avtalen er ikke bindende for AHK før den er vedtatt av Kommunestyret i Aurskog-Høland.



## DEL 4: Vedlegg

Vedlegg 1: Reguleringsplan for Aurheim PlanID 3026 20210008, Bestemmelser

Vedlegg 2: Reguleringsplan for Aurheim PlanID 3026 20210008, Plankart nivå 1

Vedlegg 4: Planbeskrivelse

### Partenes underskrifter

Dato: 20/04/23



---

Bakke Bolig Aurskog AS

Dato: 20/04/23



---

Bakke prosjekt AS

Dato:

---

Thor Gudbrand Kvaal

Ordfører

Aurskog-Høland kommune