

Forslag til revidert avtale ble laget i juni/juli 2019 med bidrag fra mange medlemmer. Forslaget ble presentert som konsept juni 26.019 og i møte med kommunen 13.08.19. Kommunen avviste å vurdere forslaget.

~~AVTALE~~
~~MELLOM~~
~~ASKER SKIKLUBB OG ASKER KOMMUNE~~
~~OM~~
~~SALG AV DELER AV FØYKA OG ETABLERING~~
~~AV DRENGSRUD IDRETTSPARK~~

Revisjon 10, 12. august 2019

Hovedpoengene i forslag til revidert avtal er vinn-vinn-vinn (ASK-AK-Kjøper):

- En avtale som er enkel å lese og forstå
- Inntekter i forhold til eierforhold
- Reduserer risiko for alle ved at Kjøper bygger ASKs del av Drengsrud
- Reduserer behov for samarbeid med kommunen – som lett kan bli ensidig og overkjøring
- ASK sponser bygging av flerbrukshall og sandvolleyball med resultat bedre treningstider for ASK
- Skiklubbens bidrag til Askersamfunnet blir synlig
- Unngår å selge ned mot 1000 MNOK - det er uhørt at minimum salgssum offentligjøres
- Driftsavtaler diskuteres før tomten legges ut for salg
- Mulighet for at avkastning kan dekke mer enn økte driftskostnader
- Forbehold om at salgsspris må gi oss det fondet vi trenger - på det tidspunkt om ca 3 år når/hvis Føyka legges ut for salg
- Regulerer forholdet til areal som kommunen trenger for å bygge Elvely
- Fjernet avsnitt om erstatningssummer som er irrelevant

Mellom **Asker Skiklubb**, org. nr 975 820 645
Kirkeveien 221
1383 Asker,

i det følgende betegnet som "**Asker Skiklubb**",

og **Asker kommune**, org. nr [944 382 038]
Knud Askers vei 25,
1383 Asker,

i det følgende betegnet som "**Asker kommune**",

og hvor partene hver for seg også er betegnet som "**Part**" eller "**Parten**" og i fellesskap som "**Partene**", er det inngått følgende avtale ("**Avtalen**") vedrørende salg av deler Føyka og etablering av Drengsrud idrettspark;

Asker kommune vil fra 1. januar 2020 slå seg sammen med Røyken og Hurum kommune. Den nye kommunen vil også hete Asker kommune, med org. nr. 920 125 298.

Den nye kommunen vil fra 1. januar 2020 automatisk tre inn som ny Part og overta rettigheter og plikter tilhørende dagens Asker kommune etter denne Avtalen.

1. BAKGRUNN

1.1

Asker Skiklubb, etablert i 1889, kjøpte i 1923 et beiteområde vest for Askerelva av gården Asker Østre. Her ble det anlagt en idrettsplass for fotball og friidrett. Et lite klubbhus brant ned under krigen og ble erstattet av en brakke. Nåværende klubbhuset ble tatt i bruk i 1967.

Asker Skiklubb kjøpte i 1946 av grunneier Ing. Asker et tilleggsområde vestover, som etter hvert ble kalt Føyka. Etter omfattende dugnadsinnsats kunne en gressbane innvies i 1950 og en 400 meters friidrettsbane noen år seinere.

I 1972 åpnet Øvre gress (som ble ombygget i 2004 til 11-kunstgressbane). I 1986 ble klubben enige med grunneier Asker kommune om å også bruke mer av Askerparken til idrettsanlegg. Det ble anlagt en 7-bane for trening, en hoppbakke, og en trimløype rundt parken med lys.

I 2011 inngikk Asker Skiklubb en avtale med Asker kommune om å oppgradere en kunstgressbane med garderober i Askerparken.

Skiklubbens Hovedstyre vedtok juni 2004 å etablere en gruppe som skulle se på hvilke muligheter det var å videre utvikle området på Føyka til beste for klubben med nye idrettsarenaer kombinert med boliger og næringsvirksomhet. I disse utredningene ble det vurdert flere alternativer, også sammen med potensielle utbyggere. Asker kommune ønsket etter hvert et nært samarbeid og Askerparken ble inkludert i planene.

Eiersituasjonen på Føyka ved denne Avtalens inngåelse er angitt på vedlagte kart, se **Vedlegg 1**.

1.2

Asker Skiklubb og Asker kommune inngikk i 2010 intensjonsavtale om planlegging og utbygging av Føyka-området. Fra 2010 til 2015 har det til sammen blitt inngått ti øvrige avtaler hvor Asker kommune og Asker Skiklubb er avtaleparter, alene eller sammen med andre, og som knytter seg til utvikling av Føyka og etablering av Drengsrud idrettspark.

Intensjonsavtalen fra 2010 utløp etter avtalens bestemmelser ved utløpet av 2014. Dessuten ble forutsetningene for avtalen endret da kommunen i 2012 (etter samråd med Asker Skiklubb) besluttet at bare en større utbygning ville være økonomisk gjennomførbar.

Det er utarbeidet en oversikt over avtalene fordelt på hvilke avtaler som er utgått allerede, hvilke som utgår ved signeringen av denne avtalen og hvilke som fremdeles vil være gjeldende, se **Vedlegg 2**.

Områdereguleringsplan for Føyka Elvely ble vedtatt av kommunestyret 23. mai 2017.

Områdereguleringsplan for Drengsrud idrettspark, boligfelt HA4, Vardåsen urnelund, gbnr. 7/443 m.fl. ble vedtatt av kommunestyret 12. desember 2017.

Detaljreguleringsplan for Kollen ble vedtatt av kommunestyret 29. januar 2019.

Avtalene nevnt i Vedlegg 2 pålegger ingen av Partene plikt til faktisk å selge deler av Føyka, eller til å gjennomføre utbyggingen av Føyka slik reguleringsplanen gir mulighet for. Det har hele tiden vært en forutsetning at det er et Årsmøte i Asker Skiklubb som skal ta beslutning om å selge

eller å bli værende, slik som skiklubbens lover krever med 2/3 flertall. Salgsbeslutningen må bekreftes av et etterfølgende ekstraordinært årsmøte.

Dersom det er motstrid mellom en eller flere av de foran nevnte gjeldende avtaler og denne Avtalen, skal bestemmelsene i denne Avtalen gå foran. Tilsvarende skal bestemmelsene i denne Avtalen danne grunnlaget for fortolkningen av bestemmelser i slike tidligere avtaler som fortsatt måtte gjelde mellom Partene, for forhold som ikke er regulert i denne Avtalen.

Denne Avtalen medfører dog ikke at tidligere avtaler mellom Partene som fortsatt er gjeldende bortfaller.

1.3

I denne Avtalen er følgende betegnelser/definisjoner benyttet;

- (a) Eiendommen på Føyka som Partene samlet eier, fremgår av Vedlegg 1 over, og er i det følgende angitt som "**Føyka**"
- (b) Den delen av Føyka som forutsettes solgt i markedet for fremtidig videre utvikling av Asker sentrum, og for finansieringen av ny Drengsrud idrettspark, er i denne Avtalen angitt som "**Eiendommen**".
- (c) De eiendommene og det området hvor den nye idrettsparken på Drengsrud skal bygges, er samlet angitt som "**Drengsrud idrettspark**". Arealet omfattet av Drengsrud idrettspark fremgår av og er kartfestet i vedlagte kartbilag, se **Vedlegg 3**.
- (d) Områdereguleringplanen for Føyka-Elvely vedtatt av kommunestyret 23. mai 2017 (PlanId 2014008) er angitt som «**Områdeplan Føyka Elvely**».
- (e) Detaljreguleringsplanen for del av gbnr 7/1, som er regulert til grønnstruktur/offentlig friområde, ble vedtatt av kommunestyret 29. januar 2019 og er angitt som «**Kollen**», se **Vedlegg 13**.

2. PARTENES MÅLSETNINGER

2.1

Asker kommunes mål med Avtalen er å legge til rette for at Føyka kan utvikles til et attraktivt sentrumsområde for Asker med et høyt antall

boliger, og at det etableres en ny og moderne idrettspark på Drengsrud tilpasset flere ulike idretter.

2.2

Asker Skiklubbs mål, som beskrevet til Årsmøtet 2018, er å forbedre klubbens sportslige tilbud og muligheter for utfoldelse av idretts glede og idrettsaktiviteter med langsiktig og trygg økonomi på Føyka eller Drengsrud. Asker Skiklubbs mål med denne avtalen er å utnytte Skiklubbens eiendommer på Føyka på markedsmessige vilkår for å legge til rette for utvikling av nye moderne idrettsanlegg innen klubbens nåværende og naturlige forventede fremtidige aktivitetsområde og aktivitetsnivå samt medlemsmasse, og å sikre et langsiktig og bærekraftig økonomisk fundament for videreutvikling og drift av klubben og dens anlegg.

3. SALG AV DELER AV FØYKA (EIENDOMMEN)

3.1 Salg inkludert totalentreprise for idrettspark

Partene er, som en grunnleggende forutsetning for gjennomføring av denne avtalen, enig om å selge deler av Føyka (Eiendommen) som angitt i Vedlegg 4. Eiendommen er ca. 47,5 dekar. Salg av Eiendommen skal skje i det åpne markedet til høystbydende Kjøper som skal dokumentere sikker finansiering og gjennomføringsevne. Ekstern profesjonell megler som bidrar til salgsprosessen skal velges av Asker Skiklubb og Asker kommune i felleskap.

Kjøper skal være forpliktet til å bygge Asker Skiklubbs andel av Drengsrud idrettspark som en totalentreprise for å redusere økonomisk risiko, hvis man ikke senere ser andre og bedre muligheter for å redusere risiko.

Drengsrud idrettspark inkludert kommunens andel skal være ferdigstilt før Asker Skiklubb flytter fra Føyka.

Partene skal være forpliktet til å gjennomføre salg av Eiendommen når vilkårene i punkt 3.2 og punkt 7 er oppfylt.

Salgssum menes summen som Kjøper tilbyr å betale for Eiendommen. Kjøper skal hensynta de rekkefølgekrav som følger av Områderegulering Føyka-Elvely for Delområde II.

I salgsbetingelser skal Kjøper forplikte seg til å betale 23 millioner kr av Asker kommunes forpliktelser (forskuttering) på 23 millioner kroner med referanse til Utbyggingsavtalen for Delområde I.

I salgsbetingelser skal Kjøper forplikte seg til å delta i veiltak for Gamle Drammensvei/Semsveien/Kirkeveien som er definert som SV6 og SG6 i områdeplanen. Asker kommune skal fordele kostnadene på kommunen, relevante utbyggere som inkluderer eier av Gamle Drammensvei 227. Kjøper skal faktureres med maksimalt 40 millioner kroner. Asker kommune bærer alene risikoen hvis faktiske kostnader overstiges.

3.2 Forpliktelser til å selge

Asker Skiklubb og Asker kommune er ved denne avtalen forpliktet til å legge Eiendommen ut for salg på følgende betingelser:

- Det oppnås en salgssum som gir et overskudd som vurderes av styret i Asker Skiklubb som tilfredsstillende for den videre drift av Asker Skiklubb
- Kollen er ervervet av Asker kommune
- Forprosjekteringen har bekreftet hovedprinsippene i Mulighetsstudien.

Ikke inkludere informasjon om overskudd ved antatte salgsverdier slik som den gamle avtalen eller formidle hva vi er villig til av minimumspris!!!

3.3 Fordeling av salgssum

Asker kommune eier ca. 14 % av Eiendommen og har derfor rett til ca. 14 % av salgssummen. Asker Skiklubb eier ca. 86 % og har derfor rett til ca. 86 % av salgssummen.

Asker kommune får ved dette full pris for «Flatlandtomten» gbnr 2/57 på 2,4 mål hvor Skiklubben i dag har dispensasjonsrett. Asker Skiklubb har hatt disposisjonsretten siden 1966 fordi det var Asker Skiklubb som forhandlet fram kjøpet og avtalen med banken. Kommunen ble bedt om å stille garanti, men overtok avtalen og ble derfor den juridiske eier.

3.4 Betale forskutterte utgifter

Asker Skiklubb overdrar til Asker kommune deler av salgssummen for å betale gjeld og betale utgifter som Asker kommune har forskuttert. Beløpene overføres når oppgjøret er fristilt:

- 9 millioner for eksisterende fotballstadion i Askerparken, se detaljer i Vedlegg 6 ***(vedlegget skal revideres)***.
- 5 millioner for tidligere planlegging og regulering, se detaljer i Vedlegg

Det er en forutsetning for betaling av gjelden at det foreligger ferdigattest for fotballstadion og at Asker kommune har oppfylt sine forpliktelser i henhold til **avtale ...**

3.5 Overføre av salgssum til bygging av idrettsanlegg

Asker Skiklubb overdrar til Asker kommune deler av salgssummen slik at kommunen kan bygge idrettsanlegg, infrastruktur og parkanlegg. Beløpene avsettes på egnet konto for Asker Skiklubb og overføres til Asker kommune når utgifter er dokumentert:

- 30 millioner for kommunens erverv av Kollen og opparbeidelse av anlegg på Kollen inkludert hoppbakke og rulleskibane.
- 100 millioner for kommunal flerbrukshall med dobbel håndballflate og tribune. **Hvor stor tribune? Det er behov for foreldre/venne å følge med og mindre kamper.**
- **xx** for å øke antall parkeringsplasser på sørsiden av Vardefaret til 250 og etablere 5 sandvolleybaner.

NB: Hvordan skal vi skrive beløpene, millioner eller alle nuller? Forskjellige måter er brukt.

Bidrag til kostnader for en energisentral, i tilfelle et samarbeid, avtales i løpet av forprosjektering og er avhengig av plassering og ansvar.

Anleggene som Asker kommune skal bygge i Drengsrud idrettspark skal være til normal god standard og i henhold til **xxx**. Kommunale midler skal tilføres hvis kostnadene øker.

Sandvolleybanene skal ha en bedre plassering enn vist i Mulighetsstudien fordi Asker Skiklubb har valgt klubbhus sentralt i anlegget som frigir plass ved flerbrukshallen.

Asker Skiklubb skal administrere **x** frikort til parkering.

Asker Skiklubb skal ha vederlagsfri fortrinnsrett til en håndballbane og 4 sandvolleybaner.

Bidragene til kommunale anlegg er avhengig av det inngås driftsavtaler basert på kostpris med 25 % påslag.

3.6 Kjøp av idrettsarealer på Drengsrud

Etter at Eiendommen er solgt, skal Asker Skiklubb kjøpe fra Asker kommune den vesentligste del av arealer som inngår i Drengsrud idrettspark. Arealet er kartfestet og er på totalt 92 dekar (inkludert grunn til offentlig gang/sykkelveg over området), se Vedlegg 5. Kjøpesummen er lik kostpris ved Asker kommunens erverv av eiendommene i 2001 og 2015 og utgjør samlet kr 45,5 millioner kr.

Hvorfor ikke 3 + 36,8 – se eiendom.no.

Asker kommune er alene ansvarlig for oppfyllelse av eventuelle kontraktuelle forpliktelser overfor selger i forhold til sitt kjøp av eiendommen i sin tid. **NB – det er en forpliktelse om matjord som angår Kjøper og må derfor inn i salgsbetingelsene.**

Fradelingen av dette arealet skal gjennomføres av Asker kommune snarest mulig etter at Eiendommen er solgt. Overskjøting av arealet skal skje uten ugrunnet opphold etter at fradeling har funnet sted.

Asker kommune dekker utgiftene ved fradeling, mens Asker Skiklubb dekker utgiftene ved overskjøting, inklusiv dokumentavgift.

3.7 Eiendomsgrensen i nordvest

Asker kommune skal overføre et hjørne av kommunale gbnr 7/163 på Drengsrud til Asker Skiklubb for å muliggjøre den vestre fotballbanen og adkomstvei rundt banen i henhold til Mulighetsstudien.

3.8 Makeskifte av eiendom i Askerparken som er inkludert Delområde I

a)

Områdeplan Føyka-Elvely inkluderer områder avsatt til en utvidelse av fotballstadion og andre bygg, henholdsvis C6 og C7. Asker kommune er hovedeier av området C6 på 14,536 dekar hvor Asker Skiklubb eier ca. 0,53 dekar. Asker Skiklubb er eneeier av C7 på totalt 1,591 dekar.

Området C6 overføres til Asker Skiklubb. Det aktuelle arealet skal fradeles først etter at vilkårene i punkt 3.4 er oppfylt. Asker kommune skal overdra hjemmel til Asker Skiklubb vederlagsfritt.

b)

Asker Skiklubb overdrar sin eiendom i Delområde I og et område i Askerparken til Asker kommune vederlagsfritt. Asker Kommune er

forpliktet til å bygge atkomstvei til fotballstadion. Asker kommune kan bygge dam og legge om Drengsrudbekken som er et planlagte tiltak for å flytte Drengsrudbekken fra eksisterende og historiske løp gjennom Elvely til en ny dam og kanal i Delområde I.

c)

I det tilfelle at Asker kommune har behov for å få overført hjemmel til området beskrevet i punkt b) før vilkårene i avtalen i punkt 7 er oppfylt, må Asker kommune inngå en ny avtale som dekker Asker Skiklubbs behov for makeskifte av areal og betaling av gjeld for fotballstadion i det tilfelle at det senere besluttes at denne avtalen ikke kan gjennomføres.

Tilleggsavtale er nødvendig før signering av denne avtalen. Skiklubben mister bekk og vegetasjonsbelte som er et vesentlig tap.

3.9 Ny park i sentrum

Områdeplan Føyka Elvely er basert på at Kjøper skal bekoste Føykagaten som en ny hovedgate gjennom Asker sentrum. Kravet reduserer salgsverdien av Eiendommen. Asker kommune kan derved opparbeide en ny park på ca. 4 mål på østsiden av Askerelva som er en gevinst og et bidrag til uteoppholdsareal for hele sentrum. Asker Skiklubb bidrar derfor også her.

4 REKKEFØLGEKRAV SOM SKAL BELASTES KJØPER

4.1 Oversikt over ansvar for rekkefølgekrav

Etter gjeldende Områdeplan Føyka Elvely, er det flere tiltak (rekkefølgekrav) som må være oppfylt, både i delområde I og II, før Føyka kan bygges ut.

Kjøper av Eiendommen skal som del av salgsvilkårene selv ta ansvar for, og bekoste disse rekkefølgekravene, med unntak av følgende hvor Kjøper skal betale til Asker kommune:

- a) Opparbeidelse av vei, vann/avløp og øvrige arbeider med Drengsrudbekken innen Delområde I, jf § 4.1.2 i Områdeplan Føyka Elvely. Kjøpers bidrag er 23 millioner kroner.
- b) Opparbeidelse av SV 6 og SG 6 omhandlet i § 4.2.3 i Områdeplan Føyka Elvely. Kjøpers bidrag er maksimum 40 millioner kroner med mulighet for reduksjon, se punkt 3.1.

I tillegg skal kjøper av Eiendommen opparbeide SG5 og SGB5, som ligger innenfor delområdet IV.

4.2 Vei, vann/avløp og øvrige arbeider innen delområde I, jf punkt 4.1

a)

Kostnadene ved å gjennomføre tiltakene i punkt 4.1 bokstav a) er beregnet til kr 118 000 000 (eks mva).

Asker kommune påtar seg ansvaret for alene å prosjektere, opparbeide og bekoste tiltakene i punkt 4.1 bokstav a).

Som ledd i gjennomføringen av disse tiltakene, har Asker kommune inngått en utbyggingsavtale med grunneiere på Elvely, med forventet kostnadsbidrag på totalt kr 8,5 millioner kroner. I tillegg er det avgitt et forpliktende tilsagn fra Akershus fylkeskommune om et kontantbidrag for tiltakene på kr 40 000 000. **Oppdatere med Viken fylkeskommune?**

b)

Asker Skiklubb skal stille grunn midlertidig til disposisjon i en anleggsfase, foreløpig anslått til 10 meter fra regulert veggrunn/opparbeidet damanlegg. I den grad opparbeidelsen av delområde I vil berøre dagens sandvolleyball-baner, skal Asker kommune utføre og bære kostnaden med å forskyve disse.

Asker kommune skal utføre og bære kostnaden med å sikre atkomst til Føyka, både i anleggsperioden og etter ferdigstillingen av Delområde I.

4.3 SV 6 og SG 6 (rundkjøring mot Askerholmen)

Kostnadene ved å gjennomføre tiltakene i punkt 4.1 bokstav b) er beregnet til kr 40 000 000 (ekskl mva).

Asker kommune er overfor både Asker Skiklubb og Kjøper av Eiendommen, forpliktet til å prosjektere, opparbeide og bekoste dette rekkefølgekravet.

Asker kommune skal imidlertid ha adgang til å inngå avtaler med andre om gjennomføring, inklusive å angi dette som rekkefølgekrav i andre reguleringsplaner, så lenge dette ikke forsinker gjennomføringen av denne Avtalen forøvrig. Asker kommune skal derfor dokumentere hvilke utgifter som skal belastes Kjøper.

En mindre del av S 6 og SG 6 vil imidlertid måtte opparbeides av kjøper av Eiendommen, noe som skal inntas i salgsavtalen etter punkt 3.

5 GJENNOMFØRING AV DRENGSRUD IDRETTSPARK

5.1

Etableringen av Drengsrud idrettspark skal gjennomføres med utgangspunkt i utarbeidet mulighetsstudie, se **Vedlegg 8**, og de endringer/justeringer som Partene måtte bli enige om under samarbeidet om forprosjektering under denne Avtalen. Asker Skiklubb har valgt å ha klubbhus plassert på eiendommen som Asker Skiklubb kjøper.

Prosjektering og utførelse av Drengsrud idrettspark skal tilfredsstille siste gjeldende spesifikasjoner for bygging og bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet utgitt av Det Kongelige Kulturdepartement, samt de normer og standarder som er relevant for slike anlegg, herunder de krav eller anbefalinger gitt av idrettens organisasjoner. Klubbhus skal bygges til normal god standard. **Sjekk om standard må beskrives mer her eller om det kan vente til forprosjektering.**

Det skal i forprosjekteringsfasen utarbeides et dokument for hvilke krav som skal tilfredsstilles ved ferdigstillelse og endelig overtakelse av anlegget for Drengsrud idrettspark.

Gjennomføring av prosjektering og utførelse av anlegget skal være forutsigbart og kontrollert. Det skal utarbeides budsjetter og planer for de aktiviteter som skal gjennomføres, og hver av Partene skal månedlig motta statusrapporter på fremdrift og eventuelle avvik med korrigerende tiltak.

5.2

Det er et rekkefølgekrav i Områdeplan Føyka Elvely punkt 4.2.1 at erstatningsanlegg for eksisterende idrettsanlegg på Føyka er etablert.

Partene er derfor enige om at Drengsrud idrettspark, inklusive ny idrettshall, samt hoppbakke og rulleskibane på tilstøtende areal på Kollen, skal være gjennomført før utbygging kan skje på Føyka.

Det er utarbeidet en fremdriftsplan for gjennomføring av prosjektet og begge Parter skal tilstrebe at den blir oppfylt, se **Vedlegg 11**.

5.3 Forprosjektering

Asker Skiklubb og Asker kommune skal samarbeide om et forprosjekt for å utarbeide anbudsdokumenter for salg av Eiendommen på Føyka og opparbeidelsen av Drengsrud idrettspark inklusive flerbrukshallen, Kollen og urnelunden og boligveien. Et samarbeid er nødvendig og basert på følgende:

- Det er grensenitt mot Borgenveien, boligvei, urnelund, kirken, flerbrukshall, Kollen, den internasjonale skolen og energiløsning.
- Salg av Føyka kan ikke gjennomføres før kommunen har ervervet Kollen, antatt 2-3 år.
- Asker kommunen er villig til å gjennomføre forprosjektering på kommunens regning og risiko for å redusere den totale gjennomføringstiden for prosjektet fram til nytt ferdig idrettsanlegg og flytting
- Forprosjektet er av begrenset av omfang med fokus på en oppdatering av mulighetsstudien for å sikre en god, realistisk optimalisering av anlegget samt en spesiell god spesifisering av anlegget
- Et konsultentselskap skal engasjeres av Asker kommune i samråd med Asker Skiklubb. Konsultentselskapet skal jobbe for og i tett dialog med Asker Skiklubb og Idrettsforbundet for i samarbeid å optimalisere og spesifisere Asker Skiklubbs del av anlegget.
- Styringsgruppe og arbeidsgrupper oppnevnes hvor Asker Skiklubb har flertall for spørsmål angående sin del av anlegget og kommunen flertall for sin del av anlegget.

5.4 Salg og bygging

Kjøper skal bygge Asker Skiklubbs del av Drengsrud idrettspark for Asker Skiklubb, se 3.1.

Drengsrud idrettspark skal være spesielt godt spesifisert når Eiendommen legges ut for salg. Kjøper skal ta risikoen for entreprenørkostnader og gjennomføringstiden.

Asker Skiklubb skal ikke flytte før Drengsrud idrettspark er ferdig og godkjent.

Asker kommune skal før salg av Eiendommen gi bankgarantier for at flerbrukshall, sandvolleyball, parkering og anleggene på Kollen vil være ferdigstilt før Asker Skiklubbs del av Drengsrud idrettspark er ferdigstilt.

Asker Skiklubb har rett til å ikke godta tilbudene hvis gevinsten ikke gir overskudd som kan dekke økte driftskostnader/reduerte inntekter for Drengsrud idrettspark.

Asker kommune skal vedlegge en bekreftelse til anbudsdocumentene angående kravet til Mulig Uteoppholdsareal i reguleringsbestemmelsene. Bekreftelsen skal sikre at antall boliger som er antatt i saksdocumentene til Områdeplan Føyka-Elvely ikke reduseres.

Asker kommune skal vedlegge en bekreftelse til anbudsdocumentene om økt antall boliger hvis grunneierne på Elvely får tilsagn om økt antall boliger.

6 BRUK OG DRIFT AV DRENGSRUD IDRETTSPARK

6.1 Bruk

Hver part har i utgangspunktet enerett til bruk av den del av Drengsrud idrettspark som vedkommende Part blir eier av med de unntak som følger av denne avtalen.

Allmennhetens tilgang og bruk av utendørsområde og anlegg, skal ikke skje på bekostning av organisert aktiviteter som hver Part planlegger for sine anlegg.

6.2 Drift og vedlikehold av anlegg

Hver Part har ansvar for drift og vedlikehold av egne eide anlegg og bygninger. Partene kan imidlertid inngå avtale om felles drift dersom det anses hensiktsmessig.

Ved Avtalens inngåelse har Asker kommune vedtatt en politisk modell for tilskudd til drift av private anlegg. Asker Skiklubb skal gis tilskudd i samsvar med denne modellen, med eventuelle justeringer eller endringer som måtte bli vedtatt politisk. **Må diskuteres.**

Partene har felles intensjon om at Drengsrud idrettspark til enhver tid skal fremstå som en moderne og godt vedlikeholdt idrettspark, i god hevd og at den er på et høyt bygnings- og anleggsteknisk nivå.

6.3 Driftsavtale for g/s-vei, områder for allmenheten, offentlige toaletter

Asker kommune skal gi driftstilskudd fordi området skal være åpent for allmenheten.

Gang- sykkelveiene er viktig offentlig kommunikasjonsveier mellom Drengsrud og Borgen inkludert skolevei og turvei. Asker kommune skal betale kostnadene for drift og vedlikehold.

Kostnader til drift av toaletter plassert utenfor klubbhuset skal inngå i en driftsavtale.

6.4 Parkering

Asker kommune har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplasser til idrettsparken. Parkeringsplassene skal være i sambruk med kirke, barnehage og utfartsparkering.

Asker kommune skal ha rett til å avgiftsbelegge parkering på normale og markedsmessig baserte vilkår og priser for sammenlignbare parkeringer i tilknytning til denne type anlegg, og på en måte som for øvrig ikke undergraver bruken av idrettsparken som et attraktiv, tilgjengelig og ønsket brukt idrettsanlegg for flest mulig.

Asker Skiklubb skal ha xxx frikort.

Asker Skiklubb skal ha rett til å organisere og ta avgift under store arrangementer.

6.5 Vinterdrift av isflate (bandybane) og fotballbane

Asker kommune skal bekoste drift av kunstisbanen vinterstid, og har til gjengjeld disposisjonsrett til banen i samme tidsrom.

Asker Skiklubb kan velge om Asker kommune skal bekoste driften av banen for toppfotball vinterstid. Asker kommune har til gjengjeld disposisjonsrett til banen i samme tidsrom.

7 VILKÅR FOR AVTALEN

7.1 Erverv av Kollen på Drengsrud og anlegg

Det er et vilkår for gjennomføring av denne Avtalen, herunder salg av Eiendommen i samsvar med punkt .3, at Asker kommune har ervervet eiendomsrett til **Kollen** på Drengsrud.

Dersom slikt erverv ikke er avklart innen 3 år fra denne Avtalens inngåelse, er denne Avtalen ikke lenger bindende mellom Partene, uten at noen av

Partene kan gjøre krav gjeldende overfor den annen Part for bortfallet av Avtalen.

Det er et vilkår for gjennomføring av denne Avtalen at det etableres anlegg på Kollen som er forespeilet Asker Skiklubb og Askersamfunnet via Askerposten og kommunens hjemmeside og med referanse til Mulighetsstudien, se **VEDLEGG 8**. Planer for anlegg på Kollen skal være godkjent av Kommunestyret innen 3 år fra denne Avtalens inngåelse.

7.2 Privatrettslige avtale

Denne Avtalen er kun av privatrettslig karakter, og er ikke bindende for Asker kommune som offentlig myndighet, herunder ved behandling av søknader om byggetiltak eller fremtidige reguleringsplaner.

7.3 Forholdet til statsstøtte-regelverk og anskaffelsesregelverket

Asker Skiklubb er et bredde idrettslag underlagt Norges Idrettsforbund og har i samsvar med vedtektene ikke ervervsmessig formål. Partene har på denne bakgrunn vurdert at Asker Skiklubb ikke er et foretak (økonomisk virksomhet) etter regelverket om offentlig støtte.

Avtalen inneholder ingen støtte-elementer til Asker Skiklubb slik dette blir forstått i statsstøtte-regelverket.

Avtalen gir ikke grunnlag for statsstøtterettslige problemstillinger for Kjøper fordi salg skal skjer i åpent marked basert på åpen, transparent, ikke-diskriminerende og uforbeholden budrunde, ref ESAs retningslinjer for tolkning av EØS-avtalen artikkel 61.

Kjøper skal bygge Asker Skiklubbs andel av Drengsrud idrettspark på vegne av Asker Skiklubb.

7.5 Eventuell skatt ved salg av Føyka

Dersom Asker Skiklubb velger å inngå Avtalen, skjer det under forutsetning av at salg av klubbens andel av Føyka ikke utløser gevinstbeskatning.

Asker Skiklubb skal derfor etter en eventuell inngåelse av avtalen, anmode om bindende forhåndsuttalelse fra Skattedirektoratet om dette spørsmålet.

7.6 Nødvendige reguleringsmessige endringer

Det er et vilkår at Asker Kommune i forprosjekteringsfasen skal gi dispensasjoner til reguleringsbestemmelsene for Drengsrud idrettspark for å oppnå følgende:

- G/s-vei og støyvoll plasseres der hvor det er hensiktsmessig og gir best effekt.
- Klubbhusets plassering er ikke bundet av plasseringen vist på plankartet.
- Hensynsonen mellom kirken og fotballbanen justeres for å få plass til atkomst. (Mulighetsstudien har brukt av hensynsonen).
- Boligveien hvor den svinger av fra Borgelveien justeres for å sikre plass til en 11' bane langs Borgelveien.
- Grensen mot urnelunden optimaliseres for en best mulig utnyttelse av området mellom kirken og friidrettsbanen.
- Reguleringsbestemmelsen om type kunstgress skal fravikes og justeres basert på tilgjengelig erfaring, dokumentasjon og gjeldende regelverk på det tidspunkt det er nødvendig med beslutning.

Det kan i forprosjekteringsfasen oppstå nye behov for dispensasjoner for å kunne utnytte og optimalisere Drengsrud idrettspark best mulig. Asker kommune skal samarbeide for å oppnå dispensasjoner.

7.7 Ekspropriasjon er ikke aktuelt

Det er et vilkår at Asker kommune ikke hverken truer eller starter en ekspropriasjons prosess for tilgang til området som Asker kommune ønsker for gjennomføring av Delområde I.

8 OPSJONER

8.1 Leie/kjøp lokaler på Høn

Asker Skiklubb har etter denne Avtalen en ikke tidsbestemt opsjon på å kjøpe, eventuelt leie, klubblokaler på ca 200 m² i fremtidig idrettshall på Høn Landås. Prisen skal være markedsmessig.

8.2 Innendørs fotballhall på Risenga

Asker Skiklubb har etter denne Avtalen opsjon på å feste del av gnr 55 bnr 799 i Asker kommune med formål om å oppføre en innendørs fotballhall i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan. Nødvendig areal skal fradeles før festeavtale inngås. Festeavgiften skal tilpasses driftsform

til hallen og øvrige festeavtaler for idrettsanlegg i kommunen. Opsjonen gjelder i 10 år fra ferdigstillingen av Drengsrud idrettspark i henhold til denne Avtalen.

8.3 Kunstgressbane i Askerparken

Asker Skiklubb har etter denne Avtalen opsjon på å opparbeide kunstgressbane i Askerparken som angitt på kartskisse i **Vedlegg 14**. Opsjonen gjelder i 10 år fra ferdigstillingen av Drengsrud idrettspark i henhold til denne Avtalen. Kostnadene med å opparbeide en kunstgressbane deles likt mellom Partene.

8.4 Utvide Vardåsen alpinbakke

Asker skiklubb har etter denne Avtalen for egen regning og risiko rett til å gjennomføre en utvidelse av Vardåsen alpinbakke med tilkomst fra Gullhella, forutsatt at Asker kommune framskaffer nødvendige offentlige tillatelser, jf punkt 9.2.

9 SAMARBEID

9.1

Partene er under henvisning til det ovenstående enige om å samarbeide om den videre gjennomføringen av Avtalen, herunder, men ikke begrenset til:

- (i) Forprosjektering av Drengsrud idrettspark
- (ii) Tilretteleggelse av og fastsettelse av vilkår for salg av Eiendommen
- (iii) Engasjering av megler for salg og markedsføring av Eiendommen og vurdering av tilbudene
- (iv) Drift av Drengsrud idrettspark

9.2

Samarbeidet skal skje på det nivå i Partenes organisasjoner som er hensiktsmessig, og Partene skal være representert med personer som har relevant beslutningskompetanse i forhold til det aktuelle forholdet. Partene kan til alle møter under samarbeidet medbringe ytterligere relevant intern eller ekstern kompetanse/fagpersoner hvor en Part ønsker det.

Samarbeidet skal være preget av åpenhet, gjensidige tillit og respekt.

Partene dekker selv kostnadene til sine egne ressurser og representanter - interne eller eksternt engasjerte. Under samarbeidet kan Partene engasjere eksterne resurspersoner. Kostnader til slike personer dekkes av samarbeidet, men forskutteres av Asker kommune som en prosjektkostnad.

9.3

Ingen av Partene kan forplikte den annen Part overfor tredjemann, hverken økonomiske eller avtalemessig med grunnlag i eller under henvisning til denne Avtalen. Avtalen etablerer heller ikke noe solidarisk ansvar for forpliktelser, kontraktsmessige forhold eller annet for det en av Partene selv måtte påta seg av forpliktelser mv som ledd i gjennomføringen av denne Avtalen. Samarbeidet utgjør heller ikke noe felles virksomhet, selskap, arbeidsfellesskap eller annet, og skal heller ikke profileres eller markedsmessig som noe slikt utad, utover at det er et samarbeide for realiseringen av et nytt Drengsrud idrettspark.

Fra alle møter under samarbeidet skal det føres nummererte og daterte referater som skal underskrives av Partene.

Alle meddelelser om gjennomføring av denne avtalen skal være skriftlig og rettes til følgende personer:

For Asker kommune – rådmann Lars Bjerke

For Asker Skiklubb – formann Bjørn Tangnes

Hver av Partene kan i gjennomføringsperioden endre navn på sin person dersom det er mer hensiktsmessig ut ifra aktuelle kompetansekrav og utfordringer. Den annen Part skal da umiddelbart skriftlig bli informert om denne endringen.

10. GYLDIGHET AV AVTALEN

Denne Avtalen er ikke endelig bindende mellom Partene før den er godkjent av de respektive besluttede organer hos Partene. For Asker kommune betyr det at Avtalen skal godkjennes av kommunestyret.

For Asker Skiklubb betyr det at minst 2/3 av de tilstedeværende medlemmene på to etterfølgende årsmøter, må godkjenne Avtalen. Slik

godkjennelse må skje innen – åtte – måneder etter at kommunestyret har godkjent Avtalen.

11. TVISTER

Alle tvister om forståelsen av denne avtalen skal partene søke å løse i minnelighet.

Dersom en løsning ikke oppnås, kan hver av partene kreve at tvisten løses ved voldgift. Partene skal bli enige om et voldgiftspanel med tre voldgiftsdommere. Hvis partene ikke blir enige, skal hver part oppnevne en voldgiftsdommer, og de to oppnevnte velger selv en tredje person som skal være leder av panelet. Forøvrig gjelder voldgiftsloven av 14. mai 2004.

12. VEDLEGG TIL DENNE AVTALEN

Som del av denne Avtalen omfattes følgende vedlegg;

- Vedlegg 1; Kartbilag med oversikt over eiersituasjonen på Føyka
- Vedlegg 2; Oversikt over tidligere og gjeldende avtaler mellom Partene
- Vedlegg 3; Kartbilag for Drengsrud idrettspark
- Vedlegg 4; Kartbilag som viser Eiendommen
- Vedlegg 5; Kartbilag for Asker Skiklubb sitt tomteareal på Drengsrud idrettspark som skal overtas fra Asker kommune
- Vedlegg 6; Oversikt og beregninger av Asker kommunes forskutterte utlegg på Føyka
- Vedlegg 8; Mulighetsstudien Drengsrud idrettspark
- Vedlegg 9; Norconsult rapporter med forutsetninger og kostnadsestimat for opparbeidelse av Drengsrud idrettspark i henhold til Vedlegg 8
- Vedlegg 11; Fremdriftsplan for etablering av Drengsrud idrettspark
- Vedlegg 13; Kartbilag over Kollen
- Vedlegg 14; Kartskisse for mulig kunstgress bane i Askerparken

ooOoo

Denne Avtalen er utferdiget i 2 - to - eksemplarer, hvorav Partene beholder hvert sitt eksemplar.

Asker, _____ 2019

Asker Skiklubb

Asker kommune