

UTBYGGINGSAVTALE

for

Kirkehaugsveien 2 og 4

Gnr./bnr.: 9/177 og 9/178



Illustrasjon: Blår

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Kirkehaugsveien 4 AS

Org.nr.: 918 653 678

heretter betegnet KH4.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- Annen ytelse: Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 10 som skal opparbeides av KH4. Tiltaket er regulert til felles/privat formål, og det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene.
- Anleggsbidraget: Det totale bidraget KH4 skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige og offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget og Annen ytelse.
- BBY: Oslo kommune v/ Boligbygg Oslo KF. Boligbygg Oslo KF eier, forvalter og leier ut Oslos kommunale boliger.
- BRA: Bruksareal for bebyggelse over terreng beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggt teknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere forskrift som erstatter denne.
- BYM: Oslo kommune v/ Bymiljøetaten. Bymiljøetaten er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
- EBY: Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I tillegg til å være kommunens primære kontaktperson i Utbyggingsavtalen, er Eiendoms- og byfornyelsesetaten også kommunens representant i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.

Eiendommen:	Gårds- og bruksnummer og eventuelt andre matrikkelenheter tilhørende Kirkehaugsveien 4 AS som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som KH4 skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltaket.
Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 9 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Omforent kostnadsberegning utarbeidet av OK.
Overordnet plan:	Planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom på Lysakerbyen tatt til orientering av Oslo bystyre den 19.06.2019.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Kirkehaugsveien 2 og 4, jf. vedlegg 2 (reguleringsplankart) og 3 (reguleringsbestemmelser).
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.

3 BAKGRUNN OG FORMÅL

I veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Lysakerbyen er det fattet et forutsigbarhetsvedtak for Lysakerbyen hvor det forutsettes at hovedprinsippet for finansiering av de offentlige tiltakene for VPOR Lysakerbyen er at grunneiere/ utbyggere skal bære alle kostnadene inkludert arealavståelse og/eller kostnader knyttet til erverv av areal. Kostnadene skal som utgangspunkt fordeles forholdsmessig mellom grunneiere.

Realisering av Reguleringsplanen 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 Reguleringsplanen, herunder finansiering, gjennomføring, overtakelse og ansvars- og risikoforhold.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

4.1 Reguleringsplanen

Planområdet for Reguleringsplanen fremgår av vedlegg 2, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: 9/177 og 9/178.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 4, og omfatter følgende matrikkelenheter: 9/177 og 9/178. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

KH4 er hjemmelshaver til Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltaket

Kontantbidragstiltaket fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 9, som lyder som følger:

Før det gis rammetillatelse for boligbebyggelse skal Lilleakerveien være sikret opparbeidet.

Erfaringsmessig anser Plan- og bygningsetaten vilkåret ”sikret opparbeidet” som oppfylt når:

- Utbyggingsavtalen er vedtatt,
- Kontantbidraget er innbetalt i henhold til punkt 6.2.3, og
- OK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltaket eller tiltaket er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

Dersom Kontantbidragstiltaket ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet KH4 skal søke om rammetillatelse, må KH4 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. KH4 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.2 Annen ytelse

Annen ytelse er beskrevet i rekkefølgebestemmelsen i Reguleringsplanen § 10 som lyder som følger:

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse skal trappeforbindelsen i bestemmelsesområde #1 være ferdig opparbeidet.

6 KH4S PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

KH4 skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 9 257 650,- gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 3 000,- pr. m² BRA per 1. kvartal 2025.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 6.2 og Annen ytelse, jf. punkt 6.3.

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 2 213,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

For eksisterende bebyggelse på Eiendommen som rives og gjenoppbygges eller er gjenstand for tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav b, d eller n er Kontantbidragets størrelse kr 516,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr 1 291 pr. m² i igangsettingstillatelsen for disse arealene.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for ”veg i dagen”, med utgangspunkt i 1. kvartal 2025, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

KH4 plikter uten ugrunnet opphold å sende EBY kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA som omfattes av søknaden. OK skal deretter sende KH4 faktura innen 14 dager. Dersom KH4 ikke oppfyller plikten etter første punktum, forfaller Kontantbidraget ved Igangsettingstillatelse selv om faktura etter andre punktum ikke er utstedt.

Kontantbidraget for byggetiltak under terreng forfaller samtidig med første Kontantbidrag for byggetiltak over terreng.

Plikten til å betale Kontantbidraget gjelder selv om Kontantbidragstiltaket er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

Dersom Igangsettingstillatelse ikke gis for det antall m² BRA det er søkt om over terreng, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til KH4.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal KH4 betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 10.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir OK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 10.

6.2.5 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom OK ikke har igangsatt opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket, jf. punkt 7.1.4 første ledd nedenfor, innen 31.12.2044, kan KH4 kreve Kontantbidraget tilbakebetalt.

Krav om tilbakebetaling skal være skriftlig, og angi nøyaktig tidspunkt for og størrelse på innbetalt kontantbidrag.

Ved tilbakebetaling tillegges Kontantbidraget en rente beregnet slik: Nibor 6 måneders rente + 1 % rente p.a. fra faktisk innbetalingsdato til den dato tilbakebetaling skjer.

6.3 Annen ytelse

6.3.1 Opparbeidelse

KH4 skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Annen ytelse i samsvar med kravene i Reguleringsplanen og de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav, og sikre at det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene hvor Annen ytelse opparbeides.

Annen ytelse er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5, og er estimert å ha en kostnad på kr 2 430 000, jf. vedlegg 6.

6.3.2 Frist for ferdigstillelse

Annen ytelse skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før KH4 søker om midlertidig brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir KH4 dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Annen ytelse er opparbeidet, skal KH4 opparbeide Annen ytelse innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal KH4 opparbeide og ferdigstille Annen ytelse senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.4 Bruksrett

KH4 plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer på Eiendommen til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte. OK skal varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid.

Partene er videre innforstått med at bruksretten er betinget av hva som er praktisk gjennomførbart på det tidspunkt bruksretten tiltres, herunder må planlagt utførte, pågående og ferdigstilte byggetiltak hensyntas. Begge parter skal bidra til å finne gode og praktiske løsninger. Partene har et felles ansvar for å koordinere sine byggevirkksomheter dersom disse blir utført i samme tidsrom.

I den perioden OK tiltrer bruksrett til et areal etter dette punkt, er OK ansvarlig for vedlikeholdet. Ved fratreden fra arealene plikter OK snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt.

6.5 Plikter overfor tredjeparter

KH4 plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter på Eiendommen ikke er til hinder for gjennomføring av Utbyggingsavtalen.

6.6 Fortrinnsrett til boliger

KH4 gir OK fortrinnsrett for inntil to av boligene i prosjektet. Eventuell bruk av fortrinnsretten skal avklares i tiden før boligene legges ut for salg i markedet. Retten må gjøres gjeldende senest tre uker etter at OK v/BBY har mottatt skriftlig varsel om at boligene i det enkelte felt/byggetrinn er klargjort for salg.

OK står fritt til å velge type leilighet, størrelse og plassering. OK skal søke å spre eventuelle kjøp av boliger på de ulike felt/byggetrinn for å unngå opphopning av kommunalt disponerte boliger.

7 OK SINE PLIKTER

7.1 Kontantbidragstiltaket

7.1.1 Opparbeidelse

OK skal for egen regning og risiko prosjektere, regulere og opparbeide Kontantbidragstiltaket.

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltaket fremgår av vedlegg 5.

Kontantbidragstiltakets endelige plassering og avgrensning vil bli avklart i en egen detaljregulering som gjennomføres av OK. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltaket er veiledende beskrevet i Overordnet plan og Reguleringsplanen.

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillestidspunkt

OK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Eventuell detaljregulering for Kontantbidragstiltaket er vedtatt av Oslo bystyre.
- Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av Kontantbidraget i henhold til punkt 6.2.3 og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra KH4 og andre grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte.

Etter at betingelsene er oppfylte skal ferdigstilling av det enkelte Kontantbidragstiltaket skje innen 36 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til KH4 sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

OK har rett til å ferdigstille Kontantbidragstiltaket før Kontantbidraget er innbetalt, jf. punkt 6.2.3 tredje ledd.

7.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde det ferdigstilte Kontantbidragstiltaket i henhold til normal kommunal standard.

8 REFUSJON

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav mot tredjeparter etter plan- og bygningsloven kap. 18.

Fordeling av kostnader og gjennomføringsansvar mellom OK og KH4 er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

9 BORTFALL

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer i forutsetningene for Utbyggingsavtalen, bortfaller Utbyggingsavtalen.

10 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.

11 TINGLYSING

OK kan kreve tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen som en heftelse på de matrikkelenheter som inngår i Eiendommen, herunder også fradelte matrikkelenheter og seksjonerings som opprettes i etterkant. KH4 forplikter seg til å medvirke til oppfyllelse av formkrav til tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen, herunder også særlige erklæringer eller avtaler inngått som følge av Utbyggingsavtalen.

OK samtykker til at Utbyggingsavtalen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån. Hvis ikke annet er avtalt gjelder ikke dette for tinglyste erklæringer/avtaler som følger av fjerde ledd.

Hvis Utbyggingsavtalen er opphørt for en eller flere matrikkelenheter, plikter OK etter skriftlig krav fra KH4 å samtykke til sletting fra grunnboken. Det gjelder særlig der:

- KH4 har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. punkt 6.2.3, og
- KH4 har opparbeidet den Andre ytelsen, jf. punkt 6.3.1.

I forbindelse med inngåelsen av Utbyggingsavtalen skal følgende særskilte erklæringer/avtaler tinglyses:

- Allmenn bruksrett til trapp

Dersom Utbyggingsavtalen eller andre dokumenter mellom partene signeres ved bruk av elektronisk signatur, skal partene ved behov medvirke til signering på en papirbasert versjon av det samme dokument. Slik signatur skal gis innen rimelig tid etter at den andre parten skriftlig har anmodet om dette.

12 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Dersom det gjennomføres et eierskifte av Eiendommen skal Utbyggingsavtalen transporteres til den nye eieren. Transport av Utbyggingsavtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

OK kan kreve erstatning for eventuelt økonomisk tap OK lider som følge av at KH4 ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for OK før den er vedtatt av kompetent kommunal myndighet.

14 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser og påkrav til KH4 sendes til:

Kirkehaugsveien 4 AS, c/o Scandinavian Development AS
E-post: hob@scd.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK, sendes til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK v/ BYM, sendes til:

Bymiljøetaten
Postboks 636 Løren
0507 OSLO
E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no

15 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument består Utbyggingsavtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Overordnet plan
2. Reguleringsplankart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Kartskisse – Eiendommen
5. Kartskisse – Kontantbidragstiltaket og Annen ytelse
6. Kostnadsberegning
7. Firmaattest for KH4

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Jan Christian Fosseidbråten
Kirkehaugsveien 4 AS

Hans Olav Bjørk
Kirkehaugsveien 4 AS