

UTBYGGINGSAVTALE

for

Ensjøveien 12 D m.fl.

gnr./bnr. 129/18, 129/142, 129/143



Illustrasjonen er utarbeidet av utbygger

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Ensjøveien 12 Utvikling AS
Ensjøveien A11 Eiendom AS

Org.nr.: 931 247 174
Org.nr. 933 829 049:

heretter betegnet EV12 og A11.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Andre ytelser: Tiltak GT1 omfattet av Reguleringsplanen § 11.2 som skal opparbeides av EV12 og A11 Tiltaket er regulert til offentlig formål, og det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene.

Anleggsbidraget: Det totale bidraget EV12 og A11 skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige og offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget, Realytelsene og Andre ytelser.

BBY: Oslo kommune v/ Boligbygg Oslo KF. Boligbygg Oslo KF eier, forvalter og leier ut Oslos kommunale boliger.

BRA: Bruksareal for bebyggelse beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggt teknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere forskrift som erstatter denne.

Byggeplan: En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre Realytelsene.

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 utbygger som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Justeringsavtaler:	Avtaler om overføring av justeringsrett og justeringsplikt for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med opparbeidelse av Realtytelsene.
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som EV12 og A11 skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 11.1 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Kostnadsberegning med usikkerhetsanalyse av 01.10.2020 for Ensjo utarbeidet av Multiconsult, jf. vedlegg 9.
Overordnet plan:	VPOR for Ensjo.
Realtytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 11.2 og § 7, samt del av friområde F3 som skal opparbeides av EV12 og A11.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Gladengveien 10 m.fl., jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og 2 (reguleringsbestemmelser).
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.

3 BAKGRUNN OG FORMÅL

I kommuneplan «Oslo mot 2030» er det fattet et forutsigbarhetsvedtak hvor det forutsettes at det inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, og at det som hovedprinsipp er utbygger som skal bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak.

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.

Denne avtale erstatter utbyggingsavtale for Ensjøveien 12D, signert av Oslo kommune 06.09.2007.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

4.1 Reguleringsplanen

Planområdet for Reguleringsplanen fremgår av vedlegg 1, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: gnr. 129, bnr. 18, 19, 35, 101, 109, 110, 113, 114, 127, 128, 129, 130, 131, 133, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 4, og omfatter følgende matrikkelenheter: 129/18, 129/142, 129/143. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

Ensjøveien A11 er formell hjemmelshaver av 129/18. Ensjøveien 12 Eiendom AS er eier av 129/142 og 129/143.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 11.1, som lyder som følger:

Før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering:

- Gladengveien på strekningen Ensjøveien til Stålverksveien/Bertrand Narvesens vei
- «Petersborgaksen» (friområde F1)
- «Østre parkdrag» innenfor planområdet (friområde F2)
- «Stålverksparken» (friområde F4)

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 tiltakene eller tiltakene er fullfinansierte ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

Dersom Kontantbidragstiltakene ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet EV12 og A11 skal søke om rammetillatelse, må EV12 og A11 søke Plan- og bygningsetaten om

dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. EV12 og A11 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 11.2, som lyder som følger:

Før det gis midlertidig brukstillatelse for et felt skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller felles avkjørsel være opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og godkjent utomhusplan.

Dersom Realytelsene i § 11.2 ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet EV12 og A11 skal søke om midlertidig brukstillatelse, må EV12 og A11 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. EV12 og A11 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

Videre er det avtalt at EV12 og A11 opparbeider del av friområde F3 (del av Vestre parkdrag) som en realytelse.

5.3 Andre ytelser

Andre ytelser er GT1, som er beskrevet i rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 11.2. Bestemmelsen lyder som følger:

Før det gis midlertidig brukstillatelse for et felt skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller felles avkjørsel være opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og godkjent utomhusplan.

6 EV12 OG A11S PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

EV12 og A11 skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 60 809 473,- per 4. kvartal 2024 gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 2432,- pr. m² BRA per 4. kvartal 2024.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 6.2, Realytelsene, jf. punkt 6.3, og Andre Ytelser jf. punkt 6.4.

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 1329,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for ”veg i dagen”, med utgangspunkt i 4. kvartal 2024, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

EV12 og A11 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 EV12 og A11 faktura innen 14 dager.

Kontantbidraget for et byggetiltak over terreng forfaller til betaling når Igangsettingstillatelse gis. Kontantbidraget forfaller selv om faktura etter første ledd annet punktum ikke var utstedt innen Igangsettingstillatelse.

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

Dersom Igangsettingstillatelse ikke gis for det antall m² BRA det er søkt om, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til EV12 OG A11.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal EV12 OG A11 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 11.

6.2.5 Disponering mellom Kontantbidragstiltakene

OK har rett til å fritt disponere Kontantbidraget mellom Kontantbidragstiltakene.

6.2.6 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom OK ikke har igangsatt opparbeidelse av Kontantbidragstiltakene, jf. punkt 7.1.4 nedenfor, innen 01.01.2040 kan EV12 og A11 kreve Kontantbidraget tilbakebetalt. Dette gjelder ikke Kontantbidrag som er disponert til andre Kontantbidragstiltak, jf. punkt 6.2.5.

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 per år fra faktisk innbetalingsdato til den dato tilbakebetaling skjer.

6.3 Realytelsene

6.3.1 Opparbeidelse

EV12 og A11 skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsene.

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 6, og er estimert å ha en kostnad på kr 27 581 276 (inkludert Andre ytelser).

6.3.2 Prosjektering av del av friområde F3

Prosjektering av del av friområde F3 skal baseres på BYM sitt forprosjekt. Partene er omforente om at det er viktig med god og tett dialog i forbindelse med EV12 og A11 sin endelige prosjektering.

6.3.3 Byggeplan

Realytelsene skal opparbeides i henhold til Byggeplan godkjent av BYM, og opparbeidelsen av en Realytelse kan ikke starte før Byggeplanene for den enkelte Realytelse er godkjent. Godkjenning skal gis innen rimelig tid og kan ikke nektes uten saklig grunn. Partene er omforente om at det er viktig med god og tett dialog i prosessen med godkjenning av Byggeplanene.

Det skal leveres en byggeplan for offentlige trafikkarealer og en byggeplan for del av friområde F3.

Byggeplanene skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 og ha en standard som følger den til enhver tid gjeldende «Gatenormal for Oslo», og Statens vegvesens håndbok N200.

Byggeplanene skal for øvrig baseres på Reguleringsplanen, og BYM sitt forprosjekt for F3, og til enhver tid gjeldende normaler og retningslinjer. BYM skal på forespørsel opplyse om hvilke normaler og retningslinjer som er aktuelle.

Byggeplanen skal vise plasseringen av eksisterende, nye, rehabiliterte og omlagte kabler og ledninger.

Godkjenning av Byggeplanene fritar ikke EV12 og A11 fra ansvar for å opparbeide Realytelsene i samsvar med gjeldende normaler og retningslinjer gitt i medhold av lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar § 13, på det tidspunktet rammetillatelse gis for den enkelte Realytelsen.

Etter godkjenning inngår Byggeplanene som en del av Utbyggingsavtalen. Endring av byggeplan eller utførelse kan ikke skje uten godkjenning fra BYM.

6.3.4 Gjennomføring

EV12 og A11 er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater for bygging av Realytelsene.

EV12 og A11 plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere. Som ledd i dette skal Realytelsene meldes inn i kommunens søknadssystem SøkSys senest 5 uker før oppstart.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene skal EV12 og A11 sende BYM en fremdriftsplan for opparbeidelse av Realytelsene til orientering.

BYM har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på Realytelsene.

BYM har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsene for befaring og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med EV12 og A11s entreprenør.

Er EV12 og A11s utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan EV12 og A11 likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre OK skriftlig har godkjent avviket. Er EV12 og A11s utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som EV12 og A11 har risikoen for, skal EV12 og A11 varsle BYM så snart EV12 og A11 blir klar over dette.

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

Etter at Utbyggingsavtalen er signert kan ikke EV12 og A11 uten samtykke fra OK ved EBY, tinglyse nye heftelser på arealer som skal overdras sammen med Realytelsene etter punkt 6.5.1. OK ved EBY kan stille vilkår i denne forbindelse.

6.3.5 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realytelsene skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før EV12 og A11 søker om midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse. OK har rett til å nekte delovertakelse av realytelsene

Dersom Plan- og bygningsetaten gir EV12 og A11 dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse av rekkefølgebestemmelsene før Realytelsene anses «opparbeidet», skal Realytelsene være opparbeidet og overtatt av OK innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal Realytelsene være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 6 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.3.6 Kommunal overtakelse av Realytelsene

Realytelsene, inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for heftelser ved overtakelsesforretningen, jf. punkt 6.3.6.1 til 6.3.6.3 og punkt 6.5.1.

EV12 og A11 kan etter skriftlig søknad be OK samtykke til at enkelte heftelser skal bestå. Søknaden skal dokumentere heftelsens rettstiftelsesgrunnlag og begrunne hvorfor den kan bestå. Dersom heftelsen ikke har betydning for fremtidig bruk av Realytelsene, skal OK avgi samtykke. Dersom Realytelsens eiendom er ført i grunnboken, kan OK stille krav om at EV12 og A11 dokumenter og begjærer opphørte heftelser på eiendommen slettet overfor Tinglysingsmyndigheten. Heftelser der OK er rettighetshaver skal i alle tilfeller bestå.

Drift og vedlikehold av Realytelsene besørges av EV12 og A11 inntil overtakelse har funnet sted.

6.3.6.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.6.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

EV12 og A11 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.

EV12 og A11 skal i samarbeid med BYM og EV12 og A11s entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. EV12 og A11 skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt mellom EV12 og A11 og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før overtakelsesforretningen.

6.3.6.1.2 *Ferdigbefaring*

EV12 og A11 skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av den enkelte Realytelse før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og EV12 og A11s entreprenør deltar. EV12 og A11 skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

6.3.6.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

EV12 og A11 skal levere forvaltning-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV-dokumentasjon) til BYM. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres i elektronisk format senest tre uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- a) Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- b) spesifikasjoner av ferdig opparbeidede Realytelser,
- c) tegninger av ferdig opparbeidede Realytelser,
- d) oppdaterte data til NVDB og FKB
- e) bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg, og
- f) skjøtselsplan for trær, busker og gressarealer i samsvar med punkt [6.3.7](#).

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

6.3.6.1.4 Innkalling til overtakelsesforretning

EV12 og A11 skal innen rimelig tid før den enkelte Realytelse er ferdig, skriftlig innkalle BYM og EBY til overtakelsesforretning. En frist på 1 måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- a) Hvilke Realytelser overtakelsesforretningen gjelder,
- b) eventuelle gjenstående arbeider,
- c) om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring,
- d) om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen, jf. punkt 6.5.1,
- e) om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til punkt 6.3.4 sjette ledd er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeider, jf. bokstav b), og
- f) om EV12 og A11 har oversendt MVA-dokumentasjon og oppdatert utkast til Justeringsavtale til EBY, jf. punkt [8](#).

6.3.6.2 Overtakelsesforretningen

6.3.6.2.1 Generelt

EV12 og A11, BYM og EBY plikter å møte ved overtakelsesforretningen. Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for den enkelte Realytelse, med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige Realytelser.

Ved overtakelsesforretningen skal EV12 og A11 fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

EV12 og A11 og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av Realytelsene. BYM forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV-dokumenter.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt og overdratt til OK, jf. vedlegg7.

6.3.6.2.2 Protokoll fra forretningen

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- a) Alle som er til stede,
- b) mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette,
- c) frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring,
- d) om Realytelsen overtas eller nektes overtatt,
- e) OKs begrunnelse for å nekte overtakelse og EV12 og A11s begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) om EV12 og A11 har oversendt MVA-dokumentasjon til EBY og status på signering av omforent utkast til Justeringsavtale, jf. punkt 8.

Protokollen undertegnes av partene som har vært til stede på overtakelsesforretningen. EV12 og A11, BYM og EBY skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

6.3.6.2.3 OKs rett til å nekte overtakelse

Realtytelsen skal være ferdigstilte i henhold til Utbyggingsavtalen 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 Realtytelsen.

OK kan i tillegg nekte å overta Realtytelsen hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen. OK kan også nekte å overta Realtytelsen dersom det foreligger tinglyste heftelser av betydning for fremtidig bruk eller at det mangler tinglyst allmenn bruksrett på GT1. OK kan likevel ikke nekte å overta Realtytelsen hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at OK skal kunne vurdere om Utbyggingsavtalens krav er oppfylt.

6.3.6.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til Realtytelsen går over fra EV12 og A11 til OK, jf. punkt 6.5.1,
- b) OK får rett til å ta Realtytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realtytelsen går over fra EV12 og A11 til OK.

6.3.7 **EV12 OG A11s plikter etter OKs overtakelse av Realtytelsene**

EV12 og A11 plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer i henhold til godkjent skjøtelsesplan. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskjæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst oppnås. Planter og trær som har utgang i reklamasjonstiden skal byttes ut og skjøtelsesperioden forlenges til 3 år etter at plantene/trærne er skiftet ut. OK er ansvarlig for eventuelle skader på trær, busker og gressarealer som skyldes OKs øvrige drift og vedlikehold av Realtytelsene.

EV12 og A11 plikter å bekoste eventuelle skader på Realtytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes EV12 og A11s anleggstrafikk.

6.4 **Andre ytelser**

6.4.1 **Opparbeidelse**

EV12 og A11 skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Andre ytelser, og sikre at det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene hvor Andre ytelser opparbeides.

Andre ytelser er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 6 og kostnaden for GT1 er hensyntatt sammen med Realtytelsene jf. vedlegg 8.

6.2.4 **Frist for ferdigstillelse**

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før EV12 og A11 søker om midlertidig brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir EV12 og A11 dispensasjon fra fristen for ferdigstilling før Andre ytelser er opparbeidet, skal EV12 og A11 opparbeide Andre ytelser innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstilling, skal EV12 og A11 opparbeide og ferdigstille Andre ytelser senest innen seks måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.5 Overdragelse av areal

6.5.1 Overdragelse av areal sammen med Realytelsene

Grunnen skal være overdratt til OK i tråd med punkt 6.3.6, senest ved overtakelsesforretningen.

EV12 og A11 er ansvarlig for å rekvirere delesak hos Plan- og bygningsetaten for fradeling av offentlige arealer. EV12 og A11 skal avklare fremgangsmåten (tilleggsparsell, arealoverføring, grensejustering, egenerklæring om offentlig eierskap mv.) med EBY før innsendelse av søknad om deling av grunneiendom. Overdragelse av offentlig vei skjer ved utstedelse av egenerklæring av eierskap fra OK jf. matrikkeloven § 24 fjerde ledd.

Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realytelsene skjer uten vederlag fra OK. Grunn tilhørende OK som er nødvendig for å gjennomføre Realytelsene skal forbli kommunal eiendom, og overdras derfor ikke. EV12 og A11 kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsene i henhold til punkt 7.4.

EV12 og A11 er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og fradelingskostnader for arealer som overdras sammen med Realytelsene.

6.5.2 Overdragelse av areal til Kontantbidragstiltakene

EV12 OG A11 skal overdra arealer markert på kartskisse, jf. vedlegg 7, til OK. Avgrensningen i kartskissen er omtrentlig, og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealene skal overdras vederlagsfritt til OK. OK skal betale overdragelsesomkostninger, jf. punkt 7.3.

Arealene overtas når partene er enige om det og senest når det gis midlertidig brukstillatelse felt B12. Samtidig med overdragelse av arealene plikter EV12 OG A11 å frafalle rett til adkomst over gnr. 129 bnr. 114.

OK kan kreve arealene markert med fase 1 og 2, jf. vedlegg 10, overført og rett til adkomst frafalt dersom det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse for felt B12 innen 01.07.2028

Dersom boligprosjektet på felt B12 ikke har midlertidig brukstillatelse innen 01.07.2028 kan det avtales at arealene merket med fase 2 først overleveres seks måneder etter første igangsettingstillatelse er gitt for boligtiltaket, dog ikke senere enn 01.07.2029.

Inntil gjennomføringen av Kontantbidragstiltakene er påbegynt, jf. punkt 7.1.4, skal EV12 og A11 forestå drift og vedlikehold av arealene, med mindre OK skriftlig erklærer å ville overta drift og vedlikehold av arealene.

Ved overtakelse skal arealene:

1. være ryddet og klargjort og opparbeidet i tråd med reguleringsplanen pkt. 3.5. Bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen tilhørende EV12 og A11 skal i slike tilfeller være fjernet. For øvrig overtas arealene ”som de er”, jf. lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom § 3-9.
2. være fradelt og overdratt til OK fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk. EV12 og A11 er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan OK rekvirere delesak.

6.6 Bruksrett

EV12 og A11 plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer på Eiendommen til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltakene 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.

6.7 Plikter overfor tredjeparter

EV12 og A11 plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter på Eiendommen ikke er til hinder for gjennomføring av Utbyggingsavtalen.

6.8 Fortrinnsrett til boliger

EV12 og A11 gir OK fortrinnsrett for inntil åtte boliger, fordelt på to boliger per oppgang. 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 Kontantbidragstiltakene

7.1.1 Opparbeidelse

OK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Kontantbidragstiltakene.

OK har rett til å overføre ansvaret for prosjektering og opparbeidelse av Kontantbidragstiltakene til tredjepart.

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg 5.

7.1.3 Standard

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

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillestidspunkt

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

- 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 EV12 og A11 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 ferdigstillelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket skje innen 20 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til EV12 og A11 sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

Innenfor fristen for ferdigstilling står OK fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge og hvordan Kontantbidragstiltakene skal gjennomføres.

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

Dersom OK velger å overføre ansvaret prosjektering og opparbeidelse av kontantbidragstiltakene til tredjepart, jfr. punkt 7.1.1, skal OK sørge for at forpliktelsene og rettighetene i dette punktet overføres til tredjepart gjennom egen avtale.

7.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde de ferdigstilte Realtytelsene og Kontantbidragstiltakene i henhold til normal kommunal standard. OK står fritt til å organisere den nærmere gjennomføringen av drift og vedlikehold.

7.3 Overdragelsesomkostninger

Ved overdragelse av arealer til Kontantbidragstiltakene er OK ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og kart- og delingskostnader.

7.4 Bruksrett til kommunal grunn

EV12 og A11 skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. EV12 OG A11 får tiltredelse til offentlige arealer gjennom BYMs ordinære søknadsprosesser, i henhold til enhver tid gjeldende betingelser i Oslo kommune.

8 JUSTERING AV MERVERDIAVGIFT

Når den offentlige infrastrukturen overdras til OK skal OK overta justeringsrett og justeringsplikt for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med opparbeidelse av Realtytelsene regulert i Utbyggingsavtalen.

Partene har avtalt følgende fordeling av merverdiavgift som justeres:

EV12 og A11 betaler et beløp til OK som utgjør 30 % av justeringsplikten som overføres til OK.

EV12 og A11 har rett til å få utbetalt fra OK 70 % av årlig justeringsbeløp.

Utkast til Justeringsavtaler er vedlagt Utbyggingsavtalen som vedlegg 14 og 15. Partene er innforståtte med at endringer i utkast til Justeringsavtaler vil kunne skje som følge av endrede offentligrettslige krav og kommunens rutiner for utbetaling og fakturering. Før kommunal overtakelse av Realtytelsene, jf. punkt 6.3.6, skal EV12 og A11 oversende oppdatert utkast til Justeringsavtale med korrekte beløp for påløpt merverdiavgift og den nødvendige

dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift til EBY. EV12 og A11 har ansvaret for at den fremlagte dokumentasjonen er materielt og formelt korrekt. OK har ikke ansvar for avgiftstap som skyldes feil og mangler i/ved dokumentasjonen. Omforent utkast til Justeringsavtale skal signeres og dateres av EV12 og A11 i forbindelse med overtakelse av Realytelsene, og straks oversendes EBY i to eksemplarer for signering. EBY oversender deretter EV12 og A11 ett eksemplar av signert og datert Justeringsavtale innen rimelig tid.

Dersom endringer i merverdiavgiftsloven, kompensasjonsloven eller i annet relevant regelverk medfører at OK ikke lenger kan utøve sin justeringsrett, kan EV12 og A11 ikke kreve utbetaling fra OK.

Utbygger plikter å holde kommunen skadesløs dersom justeringsavtalen ikke signeres innen de frister som følger av punkt 8.

9 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 EV12 og A11 er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

10 BORTFALL

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

11 MISLIGHOLD

Mangler ved Realytelsene som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter EV12 og A11 å utbedre såfremt de er påberopt innen rimelig tid. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av Realytelsene.

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.

12 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. I denne forbindelse forplikter EV12 og A11 seg til å medvirke til oppfyllelse av alle formkrav til tinglysing.

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 EV12 og A11 å samtykke til sletting fra grunnboken. Det gjelder særlig der:

- EV12 og A11 har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. punkt 6.2.3, og
- EV12 og A11 har opparbeidet Realytelsene og Andre ytelser, jf. punkt 6.3.1 og **Error! Reference source not found.**, og overtakelse av Realytelsene er gjennomført i henhold til punkt 6.3.6.

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

- Tinglyst erklæring om allmenhetens tilgang til GT1
- Tinglyst erklæring om rett til tiltak over kommunal grunn

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.

13 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 EV12 og A11 ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Meddelelser og påkrav til EV12 sendes til:

Ensjøveien 12 Utvikling AS
Att: Kjetil Skånhaug
Postboks 1571 Vika, 0118 Oslo
E-post: ks@soloneiendom.no

Meddelelser og påkrav til A11 sendes til:

Ensjøveien A11 Eiendom AS
Att: Kristian Kolberg
Postboks 6095 Etterstad, 0601 Oslo
E-post: post@kolberg.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

16 VEDLEGG

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

1. Overordnet plan
2. Reguleringsplankart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Kartskisse – Eiendommen
5. Kartskisse –Kontantbidragstiltakene
6. Kartskisse - Realytelser og Andre ytelser
7. Kartskisse – Overdragelse av arealer
8. Anleggsbidrag
9. Kostnadsberegning
10. Faseplan
11. Firmaattest for EV12
12. Firmaattest for A11
13. Firmaattest for Ensjøveien 12 Eiendom AS
14. Utkast til Justeringsavtale – justeringsrett
15. Utkast til Justeringsavtale – justeringsplikt

16. Avtale om rett til tiltak over Oslo kommunes grunn

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Kristian Kolberg for
EV12

Dato:

Dato:

Kristian Kolberg for
A11

Kjetil Skånhaug for
EV12

19 HJEMMELSHAVERS SAMTYKKE

Som hjemmelshaver(e) til gnr./bnr. 129/142, 143, 144, 145, 146, 148 erklærer vi at vi vil samtykke til tinglysing, overdragelse og/eller andre rettslige disposisjoner som krever vår medvirkning for EV12 og A11s oppfyllelse av Utbyggingsavtalen.

Dersom samtykke er gitt ved bruk av elektronisk signatur, vil vi ved behov signere på en papirbasert versjon av det samme dokument. Slik signatur skal gis innen rimelig etter at OK har skriftlig anmodet om dette.

Dato:

Kristian Kolberg
Ensjøveien 12 Eiendom AS, 933 829 073