

UTBYGGINGSAVTALE

for

Sørkedalsveien 150 A m.fl.

Gnr./bnr. 29/792 og 29/4



Illustrasjon: Kristin Jarmund Arkitekter

42
25/5

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Overkommandoen AS

Org.nr.: 987 897 317

heretter betegnet Overkommandoen.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- Andre ytelser: Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 15 som skal opparbeides av Overkommandoen. Tiltakene er regulert til felles/privat formål, og det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene med unntak av gnr/bnr 29/4.
- Anleggsbidraget: Det totale bidraget Overkommandoen 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 Overkommandoen 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 Realytelsene.
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som Overkommandoen skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltaket.
Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 13 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Omforent kostnadsberegning utarbeidet av OK.
Realytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 15 som skal opparbeides av Overkommandoen.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Sørkedalsveien 150 A m.fl., jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og 2 (reguleringsbestemmelser). Endelig reguleringsplankart og endelige reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret erstatter disse vedleggene.
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.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

4.1 Reguleringsplanen

Planområdet for Reguleringsplanen fremgår av vedlegg 1, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: 29/792, samt del av 29/4.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende matrikkelenheter: 29/792. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

Overkommandoen er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltaket

Kontantbidragstiltaket fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 13, som lyder som følger:

Før det gis rammetillatelse for boligbebyggelse, skal bussholdeplasser i Gamle Hovsetervei og Stasjonsveien («Hovseter T») 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 Overkommandoen skal søke om rammetillatelse, må Overkommandoen søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Overkommandoen har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 15, hvorav følgende er omfattet av Utbyggingsavtalen:

- O_Friområder [...] som avmerket i plankartet,
- ny fotgjengerovergang på vestsiden av krysset Sørkedalsveien,
- bussholdeplasser i Sørkedalsveien («Huseby skole») i tråd med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten
- [...] fortau [...] som avmerket i plankartet

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

5.3 Andre ytelser

Andre ytelser fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 15, hvorav følgende er omfattet av utbyggingsavtalen:

- [...] F_Turveg som avmerket i plankartet
- Kjøreveg, fortau, torg og parkeringsplasser/fortau, som avmerket i plankartet,

6 OVERKOMMANDOENS PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

Overkommandoen skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt ca. kr 36 600 000,- per 3. kvartal 2024 gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 2 346,- pr. m² BRA per 3. 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 115,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr 58 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 3. kvartal 2024, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

Overkommandoen 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 Overkommandoen faktura innen 14 dager.

Kontantbidraget for et byggetiltak over terreng forfaller til betaling når Igangsettingstillatelse gis. Kontantbidraget for byggetiltak under terreng forfaller til betaling når første Igangsettingstillatelse gis. Dersom Overkommandoen ikke oppfyller plikten etter første ledd, første punktum, forfaller Kontantbidraget ved Igangsettingstillatelse selv om faktura etter andre punktum ikke er utstedt.

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, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til Overkommandoen.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Overkommandoen 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 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom OK ikke har igangsatt opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket, jf. punkt 7.1.4 første ledd nedenfor, innen 31.12.2040, kan Overkommandoen 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 per år fra faktisk innbetalingsdato til den dato tilbakebetaling skjer.

6.3 Realytelsene

6.3.1 Opparbeidelse

Overkommandoen skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsene.

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4, og er estimert å ha en kostnad på kr 2 360 000, jf. vedlegg 8.

6.3.2 Byggeplan

Realytelsene skal opparbeides i henhold til Byggeplan godkjent av BYM, og opparbeidelsen av en Realytelse kan ikke starte før Byggeplanen for den enkelte Realytelse er godkjent. Godkjennelse 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 godkjennelse av Byggeplanen.

Byggeplan for den del av Realytelsene som består av veger og gater 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.

Byggeplanen skal for øvrig baseres på Reguleringsplanen 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.

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke Overkommandoen 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 for de tiltak som omfattes av bestemmelsen, på det tidspunktet rammetillatelse gis for den enkelte Realytelsen.

Etter godkjennelse inngår Byggeplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

6.3.3 Gjennomføring

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

Overkommandoen plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere. Som ledd i dette skal Realytelsen meldes inn i kommunens søknadssystem SøkSys senest 3 uker før oppstart.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene skal Overkommandoen 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 Overkommandoens entreprenør.

Er Overkommandoens utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan Overkommandoen likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre OK skriftlig har godkjent avviket. Er Overkommandoens utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som Overkommandoen har risikoen for, skal Overkommandoen varsle BYM så snart Overkommandoen 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 Overkommandoen uten samtykke fra OK ved EBY, tinglyse nye heftelser på arealer som skal overdras til OK sammen med Realytelsene etter, utover det som er beskrevet i punkt 6.3.5. OK ved EBY kan stille vilkår i denne forbindelse.

6.3.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realytelsene skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før Overkommandoen søker om brukstillatelse for boliger.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Overkommandoen dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse av rekkefølgebestemmelsene før Realytelsene anses «opparbeidet», skal

Realtytelsene 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 ferdigstilling, skal Realtytelsene være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget, forutsatt at OK eller annen offentlig myndighet ikke hindrer slik oppfyllelse av fristen på 12 måneder.

6.3.5 Kommunal overtakelse av Realtytelsene

Realtytelsene som ligger på gnr/bnr 29/792 («*O_friområde*»), inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for heftelser, ved overtakelsesforretning, jf. punkt 6.3.5.1 til 6.3.5.3 og punkt 6.5.1. Teknisk infrastruktur i grunnen jf. vedlegg 9, skal bestå ved overskjøting og tinglyses som heftelser på begge eiendommene ved overdragelse.

Overkommandoen 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 Realtytelsene skal OK avgi samtykke. Dersom Realtytelsens eiendom er ført i grunnboken, kan OK stille krav om at Overkommandoen dokumenter og begjærer opphørte heftelser på eiendommen slettet overfor Tinglysingsmyndigheten. Heftelser der OK er rettighetshaver skal i alle tilfeller bestå.

Realtytelsene som opparbeides på gnr/bnr 29/4 overtas vederlagsfritt ved overtakelsesforretning jf. punkt 6.3.5.1 til 6.3.5.3 og punkt 6.5.1. Forsvarsbygg står som tinglyst hjemmelshaver av arealet, men det driftes i dag av OK. Det kreves ikke at Overkommandoen overdrar eiendomsrett eller besørger at eiendommen er fri for heftelser som vilkår for kommunal overtakelse av disse Realtytelsene.

Drift og vedlikehold av Realtytelsene besørges av Overkommandoen inntil overtakelse har funnet sted.

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

Overkommandoen 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.

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

6.3.5.1.2 *Ferdigbefaring*

Overkommandoen skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av den enkelte Realtytelse før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og Overkommandoens entreprenør deltar. Overkommandoen skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

6.3.5.1.3 Levering av FDV- dokumentasjon

Overkommandoen 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) bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg, og
- e) skjøtselsplan for trær, busker og gressarealer i samsvar med punkt 6.3.6.

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

6.3.5.1.4 Innkalling til overtakelsesforretning

Overkommandoen 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 6.3.3 sjette ledd er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeider, jf. bokstav b), og
- f) om Overkommandoen har oversendt MVA-dokumentasjon og oppdatert utkast til Justeringsavtale til EBY, jf. punkt 8.

6.3.5.2 Overtakelsesforretningen

6.3.5.2.1 Generelt

Overkommandoen, 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 Overkommandoen fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

Overkommandoen 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, der det i Utbyggingsavtalen er stilt krav om det, være fradelt og overdratt til OK, jf. vedlegg 7.

6.3.5.2.2 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 Overkommandoens begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) om Overkommandoen 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. Overkommandoen, BYM og EBY skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

6.3.5.2.3 OKs rett til å nekte overtakelse

Realytelsen 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 Realytelsen.

OK kan i tillegg nekte å overta Realytelsen hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen. OK kan også nekte å overta Realytelsen dersom det foreligger tinglyste heftelser av betydning for fremtidig bruk.

OK kan likevel ikke nekte å overta Realytelsen 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.

6.3.5.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til offentlig friområde går over fra Overkommandoen til OK, jf. punkt 6.5.1,
- b) OK får rett til å ta Realytelsene i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsene går over fra Overkommandoen til OK.

6.3.6 **Overkommandoens plikter etter OKs overtakelse av Realytelsene**

Overkommandoen plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes Overkommandoens anleggstrafikk.

6.4 **Andre ytelser**

6.4.1 **Opparbeidelse**

Overkommandoen skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Andre ytelser. Arealene hvor Andre ytelser skal opparbeides er tinglyst med en allmenn bruksrett, med unntak av gnr/bnr 29/4 hvor dette ikke er praktisk mulig.

Andre ytelser er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 6, og er estimert å ha en kostnad på kr 34 150 000, hvorav 32 460 000 inngår som en del av Anleggsbidraget, jf. vedlegg 8.

6.4.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før Overkommandoen søker om brukstillatelse for boliger.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Overkommandoen dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Andre ytelser er opparbeidet, skal Overkommandoen opparbeide Andre ytelser innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal Overkommandoen opparbeide og ferdigstille Andre ytelser senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget, forutsatt at OK eller annen offentlig myndighet ikke hindrer slik oppfyllelse av fristen på 12 måneder.

6.5 Overdragelse av areal

6.5.1 Overdragelse av areal sammen med Realytelsene på gnr/bnr 29/792 (offentlig friområde)

Grunnen skal være overdratt til OK i tråd med punkt 6.3.5, senest ved overtakelsesforretningen.

Overkommandoen er ansvarlig for å rekvirere delesak hos Plan- og bygningsetaten for fradeling av offentlige arealer. Overkommandoen skal avklare fremgangsmåten (tilleggsparcell, 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. matrikkelloven § 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. Overkommandoen kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsene i henhold til punkt 7.4.

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

6.6 Plikter overfor tredjeparter

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

6.7 Fortrinnsrett til boliger

Overkommandoen gir OK fortrinnsrett for inntil 5 % av boligene innenfor hvert felt. 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 og opparbeide Kontantbidragstiltaket.

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

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltaket fremgår av vedlegg 5.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltaket er veiledende beskrevet i Reguleringsplanen.

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillestidspunkt

OK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av 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 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 Kontantbidragstiltaket skje innen 36 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Overkommandoen sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

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

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

Dersom OK velger å overføre ansvaret for prosjektering og opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket til tredjepart, jf. 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 Realytelsene og Kontantbidragstiltaket 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 Kontantbidragstiltaket er OK ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og kart- og delingskostnader.

7.4 Bruksrett til kommunal grunn

Overkommandoen skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. Overkommandoen 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 Realytelsene regulert i Utbyggingsavtalen.

Partene har avtalt følgende fordeling av merverdiavgift som justeres:

Overkommandoen betaler et beløp til OK som utgjør 30 % av justeringsplikten som overføres til OK.

Overkommandoen har rett til å få utbetalt fra OK 70 % av årlig justeringsbeløp.

Utkast til Justeringsavtaler er vedlagt Utbyggingsavtalen som vedlegg 11 og 12. 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 Realytelsene, jf. punkt 6.3.5, skal Overkommandoen oversende oppdatert utkast til Justeringsavtale med korrekte beløp for påløpt merverdiavgift og den nødvendige dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift til EBY. Overkommandoen 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 Overkommandoen i forbindelse med overtakelse av Realytelsene, og straks oversendes EBY i to eksemplarer for signering. EBY oversender deretter Overkommandoen 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 Overkommandoen 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 Overkommandoen 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 Overkommandoen 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 seksjoneringsplaner som opprettes i etterkant. I denne forbindelse forplikter Overkommandoen 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 Overkommandoen å samtykke til sletting fra grunnboken. Det gjelder særlig der:

- Overkommandoen har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. punkt 6.2.3, og
- Overkommandoen har opparbeidet Realytelsene og Andre ytelser, jf. punkt 6.3.1 og 6.4.1, og overtakelse av Realytelsene er gjennomført i henhold til punkt 6.3.5.

I forbindelse med inngåelsen av Utbyggingsavtalen er følgende særskilte erklæringer/avtaler tinglyst:

- Erklæring om allmennhetens rett til fri ferdsel for Andre ytelser på gnr/bnr 27/792.

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 Overkommandoen 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 Overkommandoen sendes til:

Overkommandoen AS
Parkveien 55

0201 Oslo

E-post: Cato.Dehli.Lauritzen@hoegheiendom.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

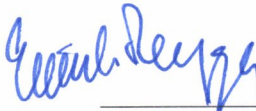
I tillegg til avtalens hoveddokument består Utbyggingsavtalen av følgende trykte vedlegg:

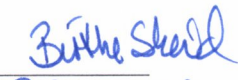
1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Realytelsene
5. Kartskisse – Kontantbidragstiltaket
6. Kartskisse – Andre ytelser
7. Kartskisse – Overdragelse av arealer
8. Kostnadsberegning og beregning av anleggsbidrag
9. Utkast til avtale om teknisk infrastruktur i grunnen
10. Firmaattest for Overkommandoen
11. Utkast til avtale om justeringsrett
12. Utkast til avtale om justeringsplikt

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: 21/5/25

Dato: 21/5/25


Eirik Thrygg
Overkommandoen AS


BIRTHE SKELD


Cato Dehli Lauritzen
Overkommandoen AS

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune