

UTBYGGINGSAVTALE

for

Oslo Spektrum Sonja Henies plass 2

Gnr./bnr. 208/887



Illustrasjon: LPO Arkitekter AS

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Oslo Spektrum Arena AS Org.nr.: 920 709 141

Navn: SK Kontor AS Org.nr.: 929 528 379

heretter betegnet Utbyggerne.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Anleggsbidraget: Det totale bidraget Utbyggerne skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget, Realytelsene og Annen offentlig infrastruktur.

Annen offentlig infrastruktur: Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 12 som skal opparbeides av Utbyggerne, men ikke overtas av OK.

BRA: Bruksareal for bebyggelse over terreng beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggteknisk 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 Utbyggerne 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 Utbyggerne skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 11 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Omforent kostnadsberegning for Realytelsene og Annen offentlig infrastruktur, jf. vedlegg 7.
Landskapsplanen:	Omforent landskapsplan av 22.11.2024 for opparbeidelse av Realytelsene.
Realytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 12 som skal opparbeides av Utbyggerne, og overtas av OK.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Sonja Henies plass 2, Oslo Spektrum, 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.

4 GEOGRAFISK AVGRENŚNING

4.1 Reguleringsplanen

Planområdet for Reguleringsplanen fremgår av vedlegg 1, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: 208/887 og deler av 208/881 og 999/881.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende matrikkelenheter: 208/887. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

OSA er formell hjemmelshaver av Eiendommen. Utbyggerne har avtalt at Eiendommen på et tidspunkt skal seksjoneres slik at SK Kontor AS vil være eier av seksjonen med kontordelen i prosjektet, mens Oslo Spektrum Arena AS vil være eier av seksjonen med konferansedelen. Sameiet som med dette vil være eier av Eiendommen, vil kunne be om å få tre inn som part i Utbyggingsavtalen i stedet for Utbyggerne i henhold til vilkårene i punkt 13.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 11, som lyder som følger:

11 Før igangsettingstillatelse

- *Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal sykkelforbindelse i Stenersgata og Fred Olsens gate, fra Grønlandsleiret til Skippergata via Biskop Gunnerus gate, være sikret opparbeidet.*
- *Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal Schweigaardsgate og Biskop Gunnerus gate, fra Oslo gate til Skippergata, være sikret opparbeidet.*
- *Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal Akersvollmenningen, fra Vaterlandsparken og over sporområdet på Oslo S, være sikret opparbeidet.*
- *Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal Vaterlandsparken 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 tiltakene eller tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

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

5.2 Realytelsene og Annen offentlig infrastruktur

Realytelsene og Annen offentlig infrastruktur fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 12, som lyder som følger:

12 Før bebyggelse tas i bruk

- *Før det gis midlertidig brukstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal utomhusarealene være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.*
- *Før det gis midlertidig brukstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal offentlige samferdselsanlegg i planområdet være opparbeidet i tråd med godkjente byggeplaner. Dette omfatter også overvannsløsning.*
- *Før det gis midlertidig brukstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal flomvei fra Sonja Henies plass til Akerselva være opparbeidet.*

Dersom Realytelsene og/eller Annen offentlig infrastruktur ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet Utbyggerne skal søke om midlertidig brukstillatelse, må Utbyggerne søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Utbyggerne har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6 OSAS PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

Utbyggerne skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt ca. kr 161 750 000,-, jf. vedlegg 8. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 5 800,- pr. m² BRA per 4. kvartal 2024.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 6.2, Realytelsene, jf. punkt 6.3, og Annen offentlig infrastruktur, jf. punkt 6.4.

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 2 836,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

For eksisterende bebyggelse over terreng 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 1 418,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr 2 900 pr. m² i igangsettingstillatelsen. Arealer som faller inn under denne kategorien er f.eks. bodarealer, tekniske rom og parkering. For arealer under terreng som skal benyttes til næringsvirksomhet eller annen kommersiell virksomhet, utgjør Kontantbidragets størrelse kr 2 836,- pr. m² 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

Utbyggerne 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 Utbyggerne faktura innen 14 dager. Dersom Utbyggerne 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 Kontantbidragstiltakene 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 Utbyggerne.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Utbyggerne 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.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir OK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med 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 første ledd nedenfor, innen 31.12.2045, kan Utbyggerne 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

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

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5, og er estimert å ha en kostnad på kr 73 000 000, jf. vedlegg 7.

6.3.2 Byggeplan

Realytelsene skal opparbeides i henhold til Landskapsplanen, jf. vedlegg 6, og Byggeplan godkjent av BYM. 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.

Byggeplanen skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 (2019) og skal baseres på Reguleringsplanen og til enhver tid gjeldende normaler og retningslinjer. BYM skal på forespørsel opplyse om hvilke normaler og retningslinjer som er aktuelle.

Utbyggerne skal påse at Realytelsene dimensjoneres iht. relevante lover og forskrifter, og skal på forespørsel opplyse om hvilke standarder som legges til grunn for løsningene.

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

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke Utbyggerne 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 godkjennelse inngår Byggeplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

6.3.3 Gjennomføring

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

Utbyggerne 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 Utbyggerne 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 Utbyggerens entreprenør.

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

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

6.3.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realytelsene skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før Utbyggerne søker om midlertidig brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Utbyggerne 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 18 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.3.5 Kommunal overtakelse av Realytelsene

Realytelsene overtas vederlagsfritt og fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk av OK, ved overtakelsesforretning, jf. punkt 6.3.5.1 til 6.3.5.3. Utbyggerne skal innen overtakelsesforretning varsle OK om eventuelle heftelser Utbyggerne anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og OK må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

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

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

Utbyggerne 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.

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

6.3.5.1.2 *Ferdigbefaring*

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

6.3.5.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

Utbyggerne 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*

Utbyggerne 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 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
- e) om Utbyggerne 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*

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

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

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 Utbyggernes begrunnelse dersom de ikke godtar dette, og
- f) om Utbyggerne 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. Utbyggerne, 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 Realytelsen går over fra Utbyggerne til OK,
- b) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra Utbyggerne til OK.

6.3.6 Utbyggernes plikter etter OKs overtakelse av Realytelsene

Utbyggerne 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 Realytelsene.

Utbyggerne plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes Utbyggernes anleggstrafikk.

6.4 Annen offentlig infrastruktur

Utbyggerne skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Annen offentlig infrastruktur.

Annen offentlig infrastruktur er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5, og er estimert å ha en kostnad på kr 9 650 000, jf. vedlegg 7.

6.5 Plikter overfor tredjeparter

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

7 OK SINE PLIKTER

7.1 Kontantbidragstiltakene

7.1.1 Opparbeidelse

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

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg 4.

Kontantbidragstiltakenes endelige plassering og avgrensning vil bli avklart i egne detaljreguleringer som gjennomføres av OK. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for disse detaljreguleringene.

7.1.3 Standard



Standarden på Kontantbidragstiltakene fastsettes i de etterfølgende detaljreguleringene.

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 grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte.

OK står fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge Kontantbidragstiltakene skal gjennomføres.

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

7.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde de ferdigstilte Kontantbidragstiltakene i henhold til normal kommunal standard.

OK v/BYM og Utbyggerne skal inngå en egen driftsavtale som avklarer ansvarsforhold knyttet til drift og vedlikehold av Realytelsene. Utgangspunktet for driftsavtalen er at nåværende driftsmodell (privat drift) av Sonja Henies plass skal videreføres.

7.3 Bruksrett til kommunal grunn

Utbyggerne skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. Utbyggerne 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:

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

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

Utkast til Justeringsavtaler er vedlagt Utbyggingsavtalen som vedlegg 11. 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 Utbyggerne oversende oppdatert utkast til Justeringsavtale med korrekte beløp for påløpt merverdiavgift og den nødvendige dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift til EBY. Utbyggerne 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 Utbyggerne i forbindelse med overtakelse av Realytelsene, og straks oversendes EBY i to eksemplarer for signering. EBY oversender deretter Utbyggerne 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 Utbyggerne 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 Utbyggerne er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

10 BORTEFALL

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 Utbyggerne 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. Utbyggerne forplikter seg til å medvirke til oppfyllelse av formkrav til tinglysing.

OK samtykker til at Utbyggingsavtalen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån.

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

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

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 Utbyggerne 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 Oslo Spektrum Arena AS sendes til:

Oslo Spektrum Arena AS
Sonja Henies plass 2
0185 Oslo
E-post: ts@novaspektrum.no

Meddelelser og påkrav til SK Kontor AS sendes til:

SK Kontor AS

Vulkan 16

0178 Oslo

E-post: trond.erik.sveen@aspelinramm.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 – Kontantbidragstiltakene
5. Kartskisse – Realytelsene og Annen offentlig infrastruktur
6. Landskapsplanen
7. Kostnadsberegning
8. Estimert anleggsbidrag
9. Firmaattest for Oslo Spektrum Arena AS
10. Firmaattest for SK Kontor AS
11. Utkast til Justeringsavtaler

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Dato:

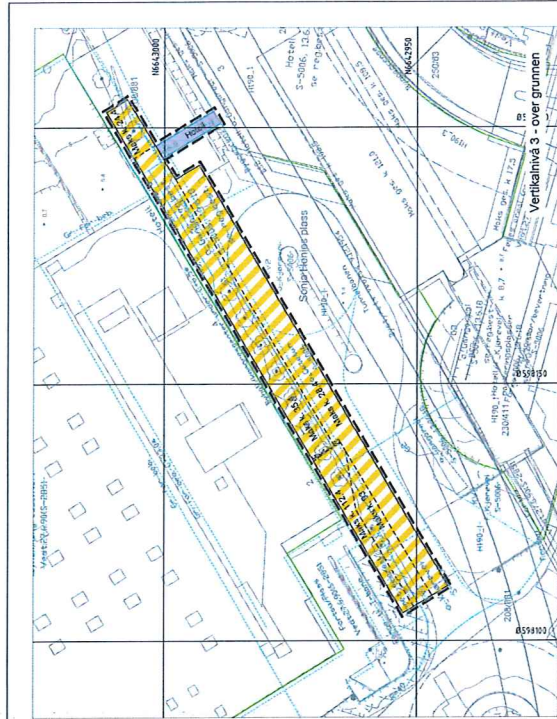
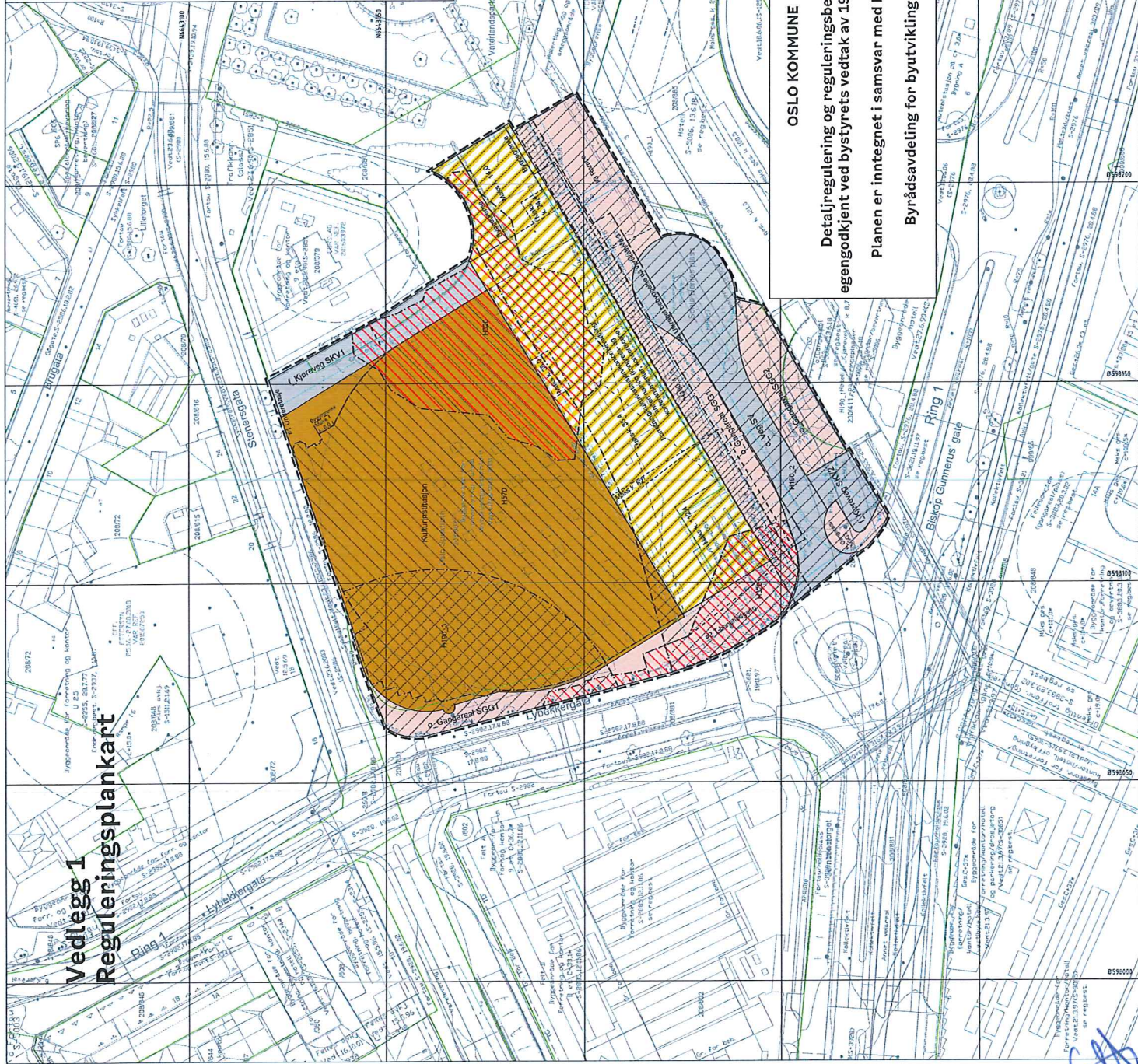
Gunn Helen Hagen
SK Kontor AS

Dato:

Oslo
18.02.2025

Gunn Helen Hagen
Oslo Spektrum Arena AS

Vedlegg 1 Reguleringsplankart



TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

VERTIKALNIVÅ 2 - PÅ GRUNNEN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Kultursituasjon

Forening/kultursituasjon/kontor/bevillingen næring (kongress- og konferansesenter, konsertscene)

SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg

Kjørefølg

Gangareal

HENSYNSØNER

Andre sikringsoner (varmehedning)

Andre sikringsoner (T-bar)

Andre sikringsoner (Vaterlandstunnelen)

Flomfare

Bearbeid kulturmiljø

LINE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning (vist 0.5 m utenfor juridisk linje)

Formålsavgrensning

Byggesone

Regulert høyde

Bestemmelsesgrense

Bebygning som forutsettes (fjernet)

VERTIKALNIVÅ 3 - OVER GRUNNEN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Forening/kultursituasjon/kontor/bevillingen næring (kongress- og konferansesenter, konsertscene)

Hold

LINE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning (vist 0.5 m utenfor juridisk linje)

Formålsavgrensning

ANNEKSTILFØRSEL

Etterutbedring av byggesone

Etterutbedring av byggesone som foretaks oppbevaring

OSLO SPESIFIKASJON

Plan- og byggesaksbehandling - detaljregulering

for grn. 208 bnr. 887 og deler av bnr. 881 og grn. 999 bnr. 881

Planens avgrensning (vist 0.5 m utenfor juridisk linje)

Formålsavgrensning

Byggesone

Regulert høyde

Bestemmelsesgrense

Bebygning som forutsettes (fjernet)

VERTIKALNIVÅ 2 - PÅ GRUNNEN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Forening/kultursituasjon/kontor/bevillingen næring (kongress- og konferansesenter, konsertscene)

Hold

LINE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning (vist 0.5 m utenfor juridisk linje)

Formålsavgrensning

ANNEKSTILFØRSEL

Etterutbedring av byggesone

Etterutbedring av byggesone som foretaks oppbevaring

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egendokumentert ved bystyrets vedtak av 19.04.2023, sak 123/23.

Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, 24.04.2023.

OSLO

Vertikalnivå 2 - på grunnen

Vertikalnivå 3 - over grunnen

Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Sonja Henies plass 2, Oslo spektrum

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 208/887 og deler av 208/881 og 999/881.

Kartnummer OIB-201714028 -1, datert 20.05.2020 og revidert 19.05.2022.

Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for et nytt tilbygg med kongressenter for å styrke Oslo som internasjonal kongressby. Hensikten er også å øke utnyttelse og høyder for å tilrettelegge for et høyhus med kontorer i umiddelbar nærhet til knutepunktet Oslo S. Eksisterende verneverdige byhall bevares. Nybyggets 1. etasje tilrettelegges for utadrettede funksjoner mot Vaterlandsparken, Sonja Henies plass og Lybekkergata, som kan bidra til økt byliv og et tryggere bymiljø.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet - vertikalnivå 2

1.1 Sikkerhet

Integrert sikkerhetsdesign skal være et gjeldende prinsipp for utforming og videre planlegging innenfor området. Innvendige og utvendige publikumsarealer skal utformes med mest mulig åpenhet og god oversikt for å kunne håndtere personstrømmer på en sikker måte.

1.2 Belysning

Det skal sikres en helhetlig løsning for belysning av planområdet, i tråd med Belysningsplan for Oslo sentrum. Ny belysning skal hensynta omkringliggende bebyggelse og gi tilstrekkelig opplevd trygghet ved ferdsel på kvelds- og nattetid.

1.3 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal i størst mulig grad håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal i størst mulig grad håndteres åpent og lokalt. Dersom det er mulig med åpne og lokale løsninger, skal overvannet forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende. Overvann som ikke kan håndteres lokalt, kan ledes til Akerselva via Vaterlandsparken.

Fritt utløp til Akerselva forutsetter tilstrekkelig vannkvalitet (<100 mg SS/liter) på utslippet samt trygg avledning slik at vannet ikke fører til ulempe i forkant av resipient (erosjon, kapasitetsbrist, oversvømmelse eller lignende).

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Flomvei med tilstrekkelig kapasitet og sikring skal opparbeides/utbedres fra Sonja Hennies plass via Vaterlandsparken frem til Akerselva.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til åpen resipient.

Krav til overvannshåndtering gjelder ikke for tak over byhallen/eksisterende bebyggelse.

Dokumentasjonskrav:

Ved søknad om rammetillatelse skal tilstrekkelig lokal overvannshåndtering for hele planområdet være dokumentert i utomhusplan med tilhørende notat og beregninger. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann/flomvann til Akerselva, skal løsningen være godkjent av Bymiljøetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4 Krav i anleggsperioden

Anleggsperioden skal planlegges med sikte på å minimere ulemper for gående på fortau langs bebyggelsen og tiliggende byrom. Avbøtende tiltak skal gjøres i nærområdet, slik som tiltak som muliggjør lek og opphold. Det kan bli nødvendig å ombygge kryss og avkjørsler som påvirkes av anleggsperioden. Det skal opprettholdes sammenhengende traseer for fotgjengere og syklist. Traséen(e) skal gå mellom viktige målpunkt. Traséen(e) skal ha en minimumsbredde og utforming som muliggjør drift samt være belyst. Nødvendige stenginger skal legges til perioder med liten trafikk for å minimere ulempene for omgivelsene og tiliggende trafikkavvikling. Rigg-løsninger skal utformes slik at området holdes oversiktlig. Tilgjengelighet for eksisterende virksomheter som er tilstøtende planområdet skal ivaretas. Anleggsperioden må planlegges for å kunne håndtere store personstrømmer/personmengder ved gjennomføring av arrangement. Tilgjengelighet for brann- og beredskapskjøretøy skal ivaretas i anleggsperioden. Bymiljøetatens instruks «Arbeid nær trær – veiledning og krav for rigg- og anleggsarbeid» skal følges dersom trær blir berørt.

Dokumentasjonskrav:

Ved søknad om rammetillatelse for riving skal det sendes inn plan for ulike faser i anleggsperioden. Planen skal angi:

- Kjøreruter og størrelse på anleggstrafikk.
- Sammenhengende traseer for fotgjengere og syklist.
- Personstrømmer/personansamling ved arrangement.
- Tilgjengelighet for brann- og beredskapskjøretøy.
- Tilgjengelighet for eksisterende virksomheter tilstøtende planområdet, og evt. midlertidige tiltak.
- Fremkommelighet for bil- og kollektivtrafikk.

1.5 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Byggearbeidene skal følges opp i henhold til Kvalitetsprogram for miljø og energi, datert 03.09.2019 og revidert 14.02.2020.

1.6 Fossilfri byggeplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.7 Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av fremtidig t-baneanlegg/jernbaneanlegg.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser

2.1.1 Parkering, varelevering og renovasjon

Parkering for sykkel skal opparbeides i 1. etasje og/eller kjeller, etter følgende beregning:

- Minimum 10 plasser per 1000 m² BRA kontor.

Parkering for bil og sykkelparkering for andre formål reguleres ikke.

Det skal etableres areal til vaskestasjon, reparasjonsrom og oppbevaringsrom for ekstrautstyr til sykkel, samt areal for garderober, dusjer og tørkeområde for våte klær i tilknytning til sykkelparkeringsplassene.

Renovasjon og varelevering skal skje fra eksisterende kjeller.

2.1.2 Fjernvarme

Tiltaket er innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens og skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.3 Utomhusarealer

Utomhusarealer skal gis et dekke i høy kvalitet og gode overganger med tilliggende offentlige arealer. Kjørerampe ned til kjeller tillates revet og gjenoppført i tilstrekkelig bredde. Porter kan opprettholdes, og gis en ny utforming.

Takarealene skal utformes som grønne tak som kan bidra til håndtering av overvann, øke det biologiske mangfoldet, tilføre estetiske kvaliteter og oppholdskvaliteter for brukerne av bygget.

Takterassen skal utformes med inndeling i og møblering i ulike oppholdssoner, og skal utformes som takhage, beplantet med robust vegetasjon i ulike høyder.

2.1.4 Utomhusplan/takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan/takplan i 1:200.

Utomhusplanen skal vise utforming, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, og angi gangsoner, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, kjøresoner i forbindelse med ramper til underetasje og vise overganger til tilliggende felt.

Takplanen skal vise opparbeidelse av takflater, herunder blå og grønne tak, beplantning, uteoppholdsarealer og arealer for overvannshåndtering.

2.2 Kulturinstitusjon

2.2.1 Bruk

Eksisterende byhall reguleres til kulturinstitusjon.

2.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kulturinstitusjon/kontor/bevertning/annen næring (kongress- og konferansesenter, konsertscene) - vertikalnivå 2 og 3

2.3.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal for nybygg er BRA = 34 900 m². Arealer for boder, tekniske rom og parkering under eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Konferanse- og kongressenteret skal utgjøre minimum 14 000 m² BRA.

2.3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense, bestemmelsesgrense og regulerte høyder som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist ligger byggegrense i formålsgrense.

Byggets fasade langs Sonja Henies plass skal krage ut over terreng ved at de tre nederste etasjene skal være tilbaketrukket minimum 10 meter fra fasadeliv. Høyde under utkragingen skal være minimum 10 meter målt fra terreng og til underkant dekke. Søyler tillates ikke. Første etasje mot Sonja Henies plass, under utkragingen, skal trekkes tilbake minimum 1 meter, fra regulert gangareal, på en strekning på minimum 40 meter for å gi bedre plass til fotgjengere.

Under høyhuset skal det være en åpen arkade med minimumshøyde 6 meter, målt fra terrengnivået midt på høyhuset, til underkant dekke. Høyden under arkaden kan reduseres til minimum 4,5 meter i østre del av arkaden. De to nederste etasjene, med unntak av søylene, skal være inntrukket med minimum 10 meter fra fasadeliv mot Sonja Henies plass, og 2 meter fra fasadeliv mot Lybekkergata. Tredje etasje og søylene fra høyhuset skal plasseres i høyhusets fasadeliv. Høyhusets søyler kan plasseres på regulert gangareal. Mot hjørnet Lybekkergata/Sonja Henies plass skal 1. etasje avrundes.

Innenfor de øverste 2 meter av regulert makshøyde (kote 112,4), og på maksimum 10 % av underliggende takflate, tillates det kun etablert tekniske anlegg, heis og trappebygg og tett rekkverk.

2.3.3 Bruk

Første etasje skal med unntak av nødvendige fellesarealer for kongress-/kontordel, samt tekniske rom, benyttes til utadrettet virksomhet. Mot Vaterlandsparken skal det være utadrettet virksomhet i første etasje. Utkraget del av bygning over Sonja Henies plass kan kun romme del av konferansesal med tilhørende vrangleareal. Andre funksjoner tillates ikke.

2.3.4 Utforming av bebyggelsen

Overordnet (felles for ny bebyggelse)

Det arkitektoniske hovedgrepet skal bidra til å knytte nybygget sammen med den eksisterende byhallen, gjennom bruk av tegl som materiale, gjenbruk av teglmotiver i bygget som demonteres og videreføring av et buet formspråk. Videre skal den nye glassfasaden på høyhusdelen gis et slektskap med byhallen, gjennom fargebruk, kvalitet og kompleksitet.

Ny konferanse- og kongressdel (fra 1-7 etasje)

Kongressdelens fasader skal tilpasses byhallens fasadekarakter gjennom materialbruk, struktur, farger og form. Det skal benyttes tegl fra 4.-7. etasje og hjørnene i teglbåndet skal avrundes lik eksisterende byhall. Mot Lybekkergata skal overgangen mellom nybyggets teglfasade og eksisterende bygg være kontinuerlig for å danne en sammenhengende fasade som rammer inn bygningen. Fasadene skal i hovedsak oppføres i opprinnelig tegl fra da byhallen ble oppført, som ligger lagret. Utvalgte kunstneriske partier av eksisterende kontorbygg skal demonteres og gjenbrukes i nybygget utvendig og/eller innvendig.

Himlingen under utkragingen, eventuelt også arkaden, skal gis særskilt oppmerksomhet for å signalisere byggets funksjon og markere inngangspartiet. Dette skal gjøres gjennom kunstnerisk utsmykking, belysning og/eller som digitale skjermer/felt som kan variere for å synliggjøre tilbudet på innsiden av bygget.

Fasaden mot Vaterlandsparken skal utformes med utstrakt bruk av glass og framstå åpen. Rømningstrapp mot Vaterlandsparken skal innlemmes i bebyggelsen og ha høy materialkvalitet og detaljering.

Fasadene under utkragingen skal ha en mest mulig visuell åpen utforming med utstrakt bruk av glass, for å gi innsyn til virksomheten på innsiden. Det skal etableres innganger fra Lybekkergata, Sonja Henies plass og Vaterlandsparken. Eventuelle tette vegger skal gis en kunstnerisk utsmykning. Inngangspartier skal være trukket inn fra fasadeliv og vekk fra hjørner.

Det kan etableres takterrasse over deler av kongressalen. Eventuelle rekkverk skal trekkes minimum 3 meter inn på takflaten og være transparente.

Høyhuset

Høyhuset skal framstå som et slankt tårn, delvis plassert på en base. Hjørner skal være avrundet, for å ta opp i seg formspråket til byhallen som bevares. Høyhuset skal føres gjennom basen og teglbåndet.

Hovedmateriale skal være glass. Det skal benyttes ulike metoder for å fargesette glasset, eksempelvis gjennom foliering eller fargesatte solcellepaneler. Fargebruken skal avstemmes med fargene i eksisterende teglfasade og ha et harmonisk uttrykk. Det skal utarbeides en fargepalett, «Spektrumpaletten», basert på farger i eksisterende teglfasade. Det skal benyttes ulike vindusformater slik at det oppnås variasjon i fasaden. De ulike formatene, i kombinasjon med fargebruken skal bidra til at fasadene gis en komposisjon og variasjon. Deler av feltene i høyhusets fasader kan lyssettes. De ulike måtene tårnet kan lyssettes på, og hvilke farger som kan benyttes skal inngå i et lyskonsept.

Takflater og toppavslutning

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Høyhuset skal avsmalles mot toppen og være inntrukket i sør og øst. Den inntrukne fasaden mot sør skal behandles særskilt, gjennom en annen bruk av farger og gis en vertikal oppdeling slik at den skiller seg fra resten av fasaden. Fasaden skal trekkes over gesims, framstå som en forlengelse av fasaden og være maksimalt 2 meter høyt, målt fra overkant dekke.

Dokumentasjonskrav

Ved rammesøknad for nye bygge- og anleggstiltak skal dokumentasjon om følgende sendes inn:

- Fargebruken, «Spektrumpaletten», for høyhusets glassfasade.
- Konsept for lyssetting kveldstid.
- Utforming av skjermer under utkraging/arkade.

2.4 Bebyggelse og anlegg (hotell)- vertikalnivå 3

Eksisterende gangbro tillates revet. Det kan oppføres en ny gangbro i én etasje mellom hotell Plaza og Oslo Spektrum. Fri høyde under gangbroen skal være min. 8 meter. Hovedmateriale skal være glass med detaljering/innramming i metall.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Utforming av Sonja Henies plass

Sonja Henies plass skal gjennom utforming og materialbruk gis et helhetlig uttrykk og utformes slik at det innbyr til ferdsel og opphold for myke trafikanter. Det skal gjennomføres tiltak som underbygger Sonja Henies plass som møtepunkt (f.eks. vannfontene eller kunstinnretning) og som inviterer til opphold og sosialt samvær. Det skal benyttes materialer av høy kvalitet. Grønne elementer skal prioriteres i utformingen, og innpasses der det er mulig.

3.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en felles overordnet landskapsplan i målestokk 1:500 for Sonja Henies plass.

Planen skal på et overordnet nivå vise og beskrive en strategi for utforming og bruk, herunder vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, og prinsipper for gangsoner, sykkeltraseer, sykkelparkering, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, kjøresoner og snuareal for varelevering og håndtering av renovasjon, snøopplag, nedgang til t-bane, samt stigningsforhold og universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, trær, annen beplantning og grønne vegetasjonsflater, ramper og trapper, overganger mellom byggefelt og offentlige samferdselsanlegg, samt soner for ulik bruk.

3.3 Byggeplan

Bymiljøetaten og Sporveien AS skal godkjenne byggeplaner for alle offentlige samferdselsanlegg.

3.4 Gangareal felt SGG1, SGG2 og SGG3

3.4.1 Fellesbestemmelse

Gangareal skal være offentlig.

3.4.2 Felt SGG1

Eksisterende trapp, langs Spektrums fasade tillates revet. Høydeforskjellen mellom første etasje i bebyggelsen og kjørebanelen skal bearbeides som en trapp og formgis slik at trappeanlegget innbyr til opphold. Gangareal på nivå med kjørebanelen skal være minimum 3 meter bredt. Eksisterende trerekke må flyttes i byggeperioden, men kan reetableres.

Nedgang til T-banen skal ligge innenfor bestemmelsesområde #2, kfr. punkt 7.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres rampe, kfr. punkt 8.

3.4.3 Felt SGG2

Mellom Sonja Henies plass og Galleri Oslo kan det opparbeides en ny trappeforbindelse. Dersom trappen etableres skal rampen ombygges og det skal tilrettelegges for beplantning.

3.4.4 Felt SGG3

Det tillates beplantning for å avgrense gangarealet fra kjøreveg.

3.5 Felles kjøreveg (f_SKV1)

Kjøreveg skal være felles for gnr./bnr. 208/887 og 208/379.

3.6 Felles kjøreveg (f_SKV2)

Kjøreveg skal være felles for gnr./bnr. 230/411 og 208/885.

3.7 Veg (o_SV)

Vegen skal være offentlig. Det tillates kjøring for bil/buss/drosjer i forbindelse med gjestetrafikk til tiliggende virksomheter.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner (vannledning) H190_1

Det ligger en offentlig vannledning (kulvert) under eiendommen. Bygging og fundamentering innenfor hensynssonen må ikke skje på en måte som er egnet til å påføre kulverten skader inkl. senskader. Før

utbygging av eiendommen skal vannledningen sikres og forsterkes slik at dagens funksjon ikke blir svekket. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak, herunder sprenging og peling, skal det dokumenteres at vannledningen er tilstrekkelig sikret, og det skal foreligge uttalelse fra Vann- og avløpsetaten.

4.2 Andre sikringssoner (T-banen) H190_2

Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt å gjennomføre søknadspliktige tiltak eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunellanlegget. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak, skal det medfølge godkjenning av Sporveien AS og dokumentasjon for at tiltaket ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet.

4.3 Andre sikringssoner (Vaterlandstunnelen) H190_3

Innenfor sone H190—3 (trasé for veitunnel) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger tillatelse fra Statens Vegvesen.

4.4 Hensynssone – flomfare H320

Nedgangen til t-banen (Vaterlandspassasjen) og nedgangen til underetasjen skal prosjekteres slik at de ikke utsettes for flom ved styrtregn. Byggverk som plasseres i hensynssonen skal prosjekteres slik at sikkerhet mot flom blir tilstrekkelig ivarettatt.

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Bebyggelsen innenfor hensynssone på plankartet tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget med unntak av nybygg og et mindre tilbygg til heiser mot avkjørsel i Stenersgata. Ved utskifting av taktekke tillates etablering av grønne takflater.

Bygningens eksteriør skal bevares uendret. Andre mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse videreføres. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, utvendig uttrykk, materialbruk og detaljering.

Alle søknadspliktige tiltak skal legges frem for Byantikvaren for uttalelse, før det fattes vedtak.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde #1 (underetasje)

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres én underetasje. Underetasjen kan kun benyttes til lagerareal, tekniske rom og/eller sykkelparkering.

7 Bestemmelsesområde #2 (T-banenedgang)

Innenfor bestemmelsesområde skal det etableres nedgang til T-banen. Nedgangen til T-banen skal utformes slik at den blir godt synlig i bybildet. Rampen skal ha en minimumsbredde på 3 meter. Overgangen mellom rampen og fortauet kan ha sittemuligheter og beplantning.

8 Bestemmelsesområde #3 (rampe)

Innenfor bestemmelsesområde BG#3 skal det være kjørbare ramper for utrykningskjøretøy. Arealet kan ha beplantning og sittemuligheter.

9 Bestemmelsesområde #4 (utkraget bebyggelse på vertikalnivå 3)

Innenfor bestemmelsesområde tillates bebyggelsen utkraget over Sonja Henies plass.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

10 Før rammetillatelse

- Før det gis rammetillatelse til riving skal faseplaner for anleggsperioden være godkjent av Bymiljøetaten, Sporveien AS og Statens Vegvesen.
- Før det gis rammetillatelse til riving skal faseplaner for anleggsperioden forelegges Brann- og redningsetaten og Beredskapsetaten for uttalelse.
- Før det gis rammetillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal redegjørelse for tiltak i grunnen forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse.
- Før det gis rammetillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal landskapsplanen forelegges Bymiljøetaten for uttalelse.

11 Før igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse til ombygging av rampe/nedgang til T-banen skal byggeplan som angår rampe/nedgang til T-banen være godkjent av Sporveien AS.
- Før det gis igangsettingstillatelse til opparbeidelse av Sonja Henies plass skal byggeplan som angår justert løsning for rundkjøring på Ring 1 være godkjent av Statens Vegvesen.
- Før det gis igangsettingstillatelse til offentlige samferdselsanlegg skal byggeplan (inkludert overvannsløsning) være godkjent av Bymiljøetaten.
- Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal sykkelforbindelse i Stenersgata og Fred Olsens gate, fra Grønlandsleiret til Skippergata via Biskop Gunnerus gate, være sikret opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal Schweigaardsgate og Biskop Gunnerus gate, fra Oslo gate til Skippergata, være sikret opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal Akerselvaallmenningen, fra Vaterlandsparken og over sporområdet på Oslo S, være sikret opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal Vaterlandsparken være sikret opparbeidet.

12 Før bebyggelse tas i bruk

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal utomhusarealene være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal offentlige samferdselsanlegg i planområdet være opparbeidet i tråd med godkjente byggeplaner. Dette omfatter også overvannsløsning.

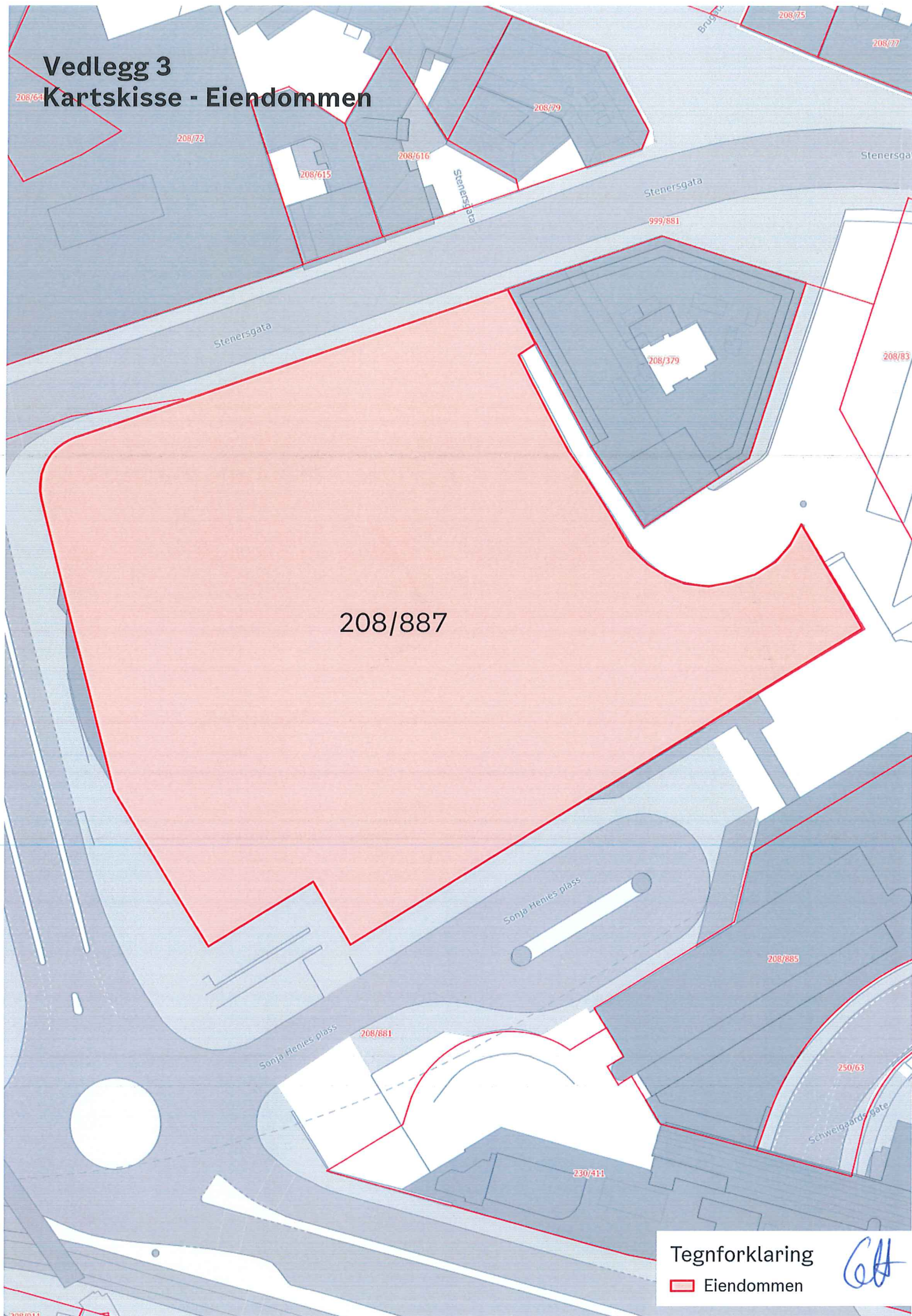
Før det gis midlertidig brukstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal flomvei fra Sonja Henies plass til Akerselva være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.04.2023, sak 123/23.

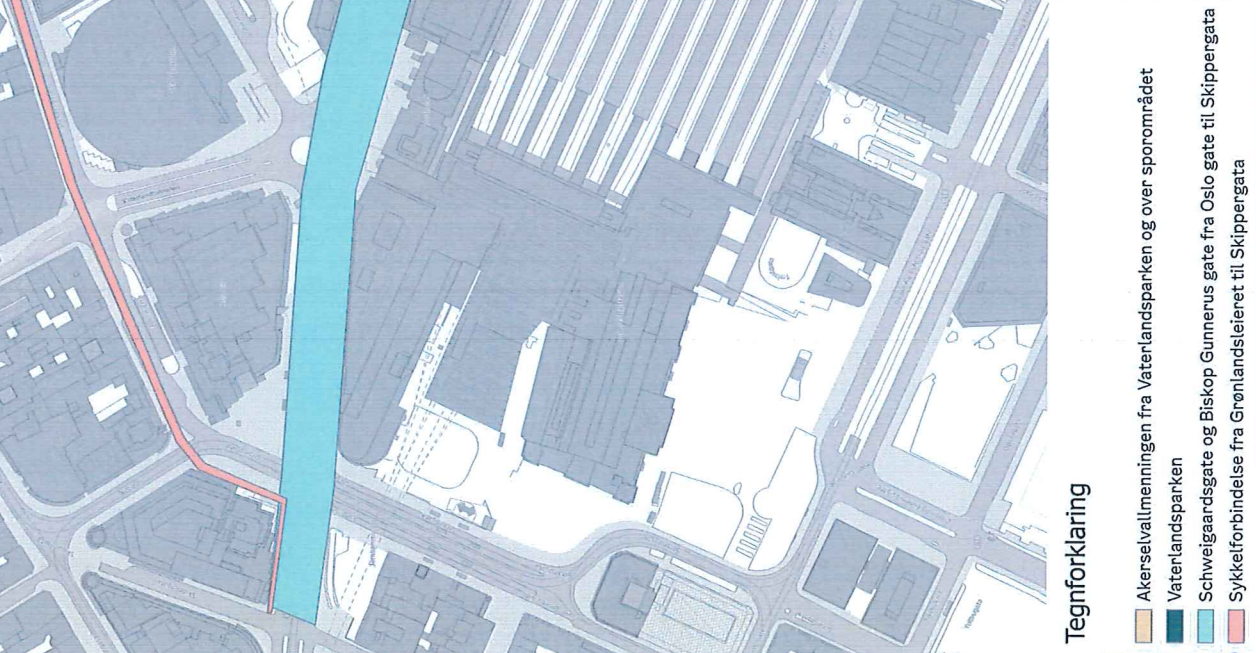
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 24.04.2023.

Vedlegg 3 Kartskisse - Eiendommen



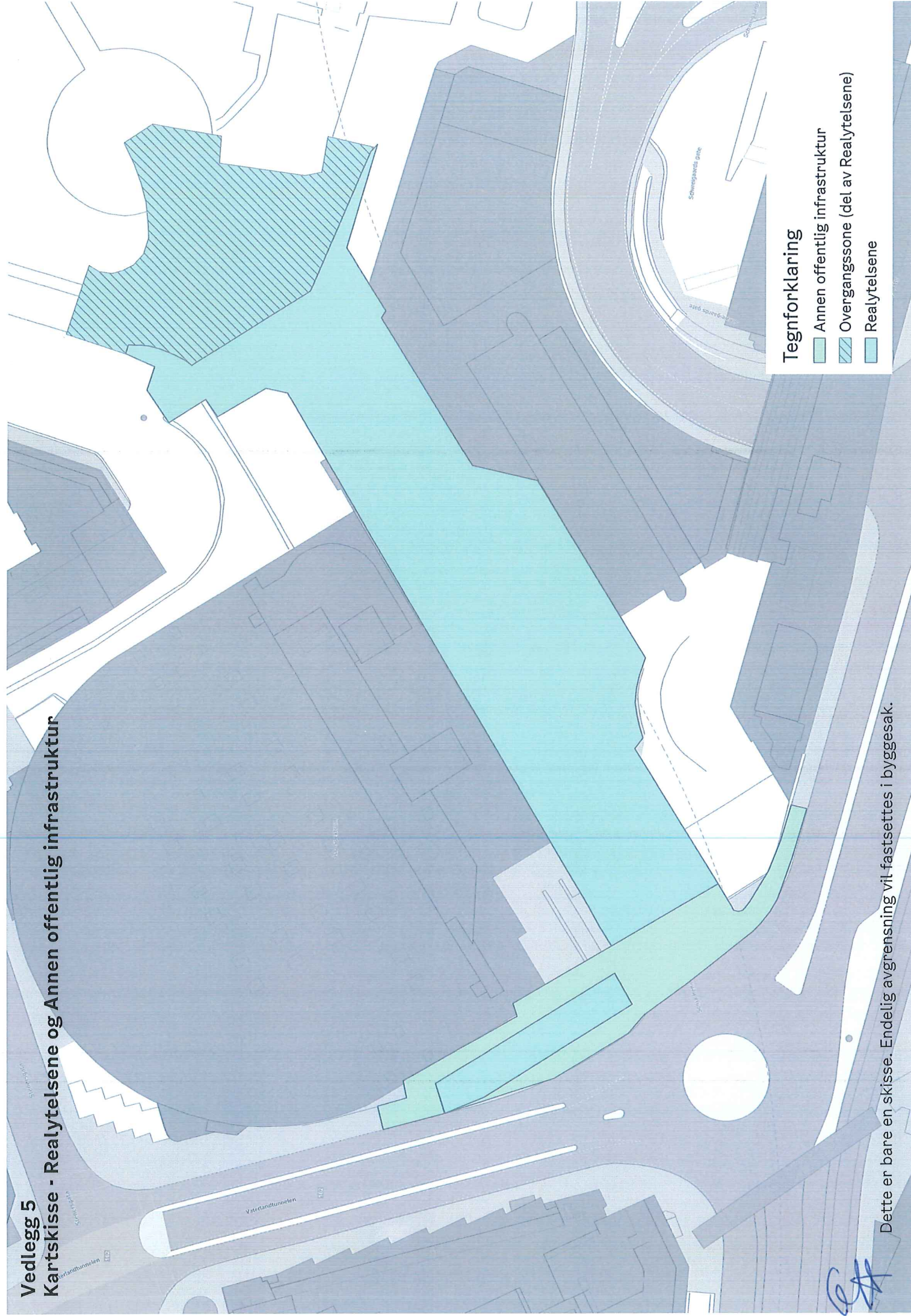
Vedlegg 4
Kartskisse - Kontantbidragstiltakene



Dette er bare en skisse. Endelig avgrensning av tiltakene vil fastsettes i reguleringsplan/byggesak.

Vedlegg 5

Kartskisse - Realtyelsene og Annen offentlig infrastruktur



Dette er bare en skisse. Endelig avgrensning vil fastsettes i byggesak.

Vedlegg 6
Landskapsplanen

Bygg enbygging	Bygg tve
Existerende bygg	Existerende tve
Tilleggsbygg	Existerende tre på toppen med ny løsning
Tilleggsnett inkl. overgangsløsning	Existerende, men Valdruteparken
Elendogrensene	Trapp
Nye koler 0,1 m	Ståttinnemål
Nye koler 0,5 m	Mur
Punkthøyde nye	Kant
Punkthøyde eksisterende	Rekkverk
Følgel	Håndspor
Adfalt	Belysning
Betongplasse	Benk
Grentheller	Inngang
Skiltheller	Takoverbygg
Guss	Ledelinjer
Gress	Vassfyllt
Stuedelt	Foldkapsel/Inngangsmarkering
Busker	Vannrenne
Kattetrappor	Brennhydrant
Rampe	Sluk
Oppstillingsplass	Kummer (VA)

[illegible]

Vedlegg 7 – Kostnadsberegning

Beløpene er angitt på P50-nivå eks. mva per 4. kvartal 2024

Realytelsene	73 000 000
Annen offentlig infrastruktur	9 650 000
Sum Realytelsene og Annen offentlig infrastruktur	82 650 000

GA

Vedlegg 8

Estimert anleggsbidrag			
	m ² BRA	kr per BRA	Estimert anleggsbidrag per 4. kvartal 2024
Ny bebyggelse over terreng	22 144	5 800	128 435 200
Transformasjonsarealer (bygningssmasse som rives og gjenoppbygges eller hovedombygges)	10 550	2 900	30 595 000
Ny bebyggelse under terreng – næringsarealer/kommersielle arealer (BRA)	466	5 800	2 702 800
Ny bebyggelse under terreng – parkering, mv (ikke BRA)	0	2 900	0
Totalt (avrundet)			161 750 000
Kostnader for Realtyelsene og Annen offentlig infrastruktur			
	m ²	kr per m ²	Estimert kostnad per 4. kvartal 2024
Realtyelsene og Annen offentlig infrastruktur	4 630	17 850	82 650 000
Totalkostnad (avrundet)			82 650 000
Utrekning av kontantbidrag			
Totalt anleggsbidrag (arealer)	Fradrag for Realtyelsene og Annen offentlig infrastruktur	Estimert kontantbidrag	Kontantbidrag per m ² BRA
128 435 200 (Ny bebyggelse over terreng)	65 633 911	62 801 289	2 836
30 595 000 (Transformasjonsarealer)	15 634 884	14 960 116	1 418
2 702 800 (Ny bebyggelse under terreng – næringsarealer/kommersielle arealer (BRA))	1 381 205	1 321 595	2 836
0 (Ny bebyggelse under terreng – parkering, mv (ikke BRA))	0	0	2 900
Oppsummert			

Totalt anleggsbidrag (avrundet)	Totalt fradrag (avrundet)	Totalt kontantbidrag (avrundet)	
161 750 000	82 650 000	79 000 000	

GA



Firmaattest

Organisasjonsnr: 920 709 141
Navn/foretaksnavn: OSLO SPEKTRUM ARENA AS
Forretningsadresse: Sonja Henies plass 2
0185 OSLO

Brønnøysundregistrene
14.02.2025



Organisasjonsnummer: 920 709 141

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 27.03.2018

Registrert i
Foretaksregisteret: 11.04.2018

Foretaksnavn: OSLO SPEKTRUM ARENA AS

Forretningsadresse: Sonja Henies plass 2
0185 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Aksjekapital NOK: 9 700 000,00

Daglig leder: Per-Ole Moen

Styre:
Styrets leder: Gunn Helen Gravdal Hagen
Tunveien 53
1475 FINSTADJORDET

Styremedlem: Bjørg Aino Evensberget
Johan Moldestad

Signatur: To styremedlemmer i fellesskap.
Styrets leder alene.

Prokura: Daglig leder alene.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 993 606 650
BDO AS
Bygdøy allé 2
0257 OSLO

Vedtektsfestet formål: Kjøpe og selge, utvikle og forvalte
fast eiendom, herunder delta i
andre selskaper og alt som står i
forbindelse med det.



Firmaattest

Organisasjonsnr: 929 528 379
Navn/foretaksnavn: SK KONTOR AS
Forretningsadresse: Vulkan 16
0178 OSLO

Brønnøysundregistrene
14.02.2025



Organisasjonsnummer: 929 528 379

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 08.04.2022

Registrert i
Foretaksregisteret: 21.07.2022

Foretaksnavn: SK KONTOR AS

Forretningsadresse: Vulkan 16
0178 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Postadresse: PB 389 Sentrum
0102 OSLO

Aksjekapital NOK: 300 000,00

Styre:
Styrets leder: Gunn Helen Gravdal Hagen
Tunveien 53
1475 FINSTADJORDET

Styremedlem: Bjørg Aino Evensberget
Johan Moldestad

Signatur: Styrets leder alene eller to
styremedlemmer i fellesskap.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 993 606 650
BDO AS
Bygdøy allé 2
0257 OSLO

Vedtektsfestet formål: Kjøpe og selge, utvikle og forvalte
fast eiendom, herunder delta i
andre selskaper og alt som står i
forbindelse med det.

Avtale om overføring av justeringsplikt for merverdiavgift

1. Parter

Avtalen er inngått mellom

[NN]

[Org.nr.]

[Forretningsadresse],

heretter betegnet «[NN]»,

og

Oslo kommune

Org.nr. 958 935 420

Rådhuset

0037 Oslo

v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (undernummer 874 780 782)

heretter betegnet «OK».

2. Bakgrunn

Denne avtalen har grunnlag i [UTBYGGINGSAVTALE/PBE-VEDTAK] vedtatt [DATO], punkt[ene]
[SETT INN], samt bystyrets vedtak av 21.06.2023, sak 237.

3. Formål med avtalen

Formålet med avtalen er å overføre plikt til justering av merverdiavgift fra [NN] til OK, jf. lov 19. juni 2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) § 9-3 og lov 12. desember 2003 nr. 108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner mv. (merverdiavgiftskompensasjonsloven) § 16 med tilhørende forskrifter.

Avtalen er utformet i samsvar med de krav som stilles til overføring av justeringsplikt i forskrift 15. desember 2009 nr. 1540 til merverdiavgiftsloven (merverdiavgiftsforskriften) §§ 9-3-2 og 9-3-3.

4. Vedlegg

Denne dokumentasjonen er sendt til OK fra [NN] og gjelder som forutsetning for inngåelse av justeringsavtalen:

1. Signert overtakelsesprotokoll for anlegg som skal inngå i justeringsavtalen
2. Justeringsoppstilling; oppstillingen skal være i samsvar med reglene fastsatt i merverdiavgiftsforskriften § 9-3-3, og den skal signeres av overdrager og mottaker. Eventuelle fullmaktsforhold for rett til å signere må dokumenteres
3. Prosjektregnskap
4. Revisors bekreftelse på prosjektregnskapet og justeringsoppstillingens pkt. 6 og 7.
5. Firmaattest

5. Gjenstand for justering

OK overtar justeringsplikten for den inngående merverdiavgiften som [NN] har fradragsført ved oppføring av anlegg som er regulert i [utbyggingsavtalen/vedtaket] og som skal overtas av [etat]. Følgende anlegg overdras:

1. *[Beskrivelse av anlegg som omfattes, eksempelvis turvei, fortau og annen veigrunn inkludert lysmaster. Det kan også omfatte andre arbeider i tiltaket, som overvannshåndterings tiltak, kabler etc., under forutsetning av at disse inngår i tiltaket som overtas].*

Anlegget skal i sin helhet benyttes i OK sin [kompensasjonsberettigede/avgiftspliktige] virksomhet.

Anlegget ble ferdigstilt [dato/mnd./år]

Anlegget er ifølge overtakelsesprotokoll overdratt til OK den [dato] («Overdragelsestidspunktet»).

6. Betaling

[NN] betaler et beløp til OK som utgjør 30 % av justeringsplikten som overføres OK. Justeringsforpliktelsen som overføres OK følger av justeringsoppstillingen i vedlegg til denne avtalen.

Beløpet forfaller ved påkrav 14 dager etter Overdragelsestidspunktet.

7. Revisors bekreftelse

[NN] skal fremlegge en skriftlig bekreftelse fra statsautorisert revisor om riktigheten av innholdet i prosjektregnskapet som ligger til grunn for overføringen av justeringsplikten, samt justeringsoppstillingen pkt. 6 og 7.

Bekreftelsen fra revisor skal som et minimum være basert på ISRS 4400 Avtalte

kontrollhandlinger.

8. Frister

Denne avtale skal signeres av begge parter. Avtalen med vedlegg skal signeres og overleveres Oslo kommune senest innen 14 dager før [NN] sin frist til levering av skattemelding for merverdiavgift for den avgiftsterminen hvor anlegget ble overdratt til OK (Overdragelsestidspunktet).

Dersom fristen for signering ikke overholdes, kan justeringsplikten ikke overføres til OK.

9. Partenes ansvar og risiko

[NN] har ansvaret og risikoen for at alle opplysninger og all dokumentasjon som er gitt i vedlegg til denne avtalen, er materielt og formelt korrekt. [NN] skal bære en eventuell avgiftsbelastning som oppstår på OK sin hånd som følge av feil eller mangler ved denne informasjonen/dokumentasjonen.

Dersom det etter signering av denne avtale avdekkes feil eller mangler ved de opplysninger eller dokumentasjon som er gitt i vedleggene, skal [NN] straks informere OK og også foreta retting. [NN] dekker kostnadene ved slik retting.

OK bestemmer om det skal tas forvaltningsmessige eller rettslige skritt for å avklare OK sin berettigelse til å utøve justering etter denne avtale. Dersom forvaltningsmessige eller rettslige skritt er aktuelt, skal [NN] orienteres og gis anledning til å komme med uttalelse i saken. Dersom det oppstår en tvist med avgiftsmyndighetene skal kostnadene, herunder også idømte sakskostnader, fordeles mellom OK og [NN] etter samme fordelingsnøkkel som tilbakeført MVA fordeles etter. Dersom tvisten skyldes at [NN] har misligholdt sine plikter etter denne avtale, kan OK kreve erstattet kostnadene som er påført OK som følge av misligholdet.

10. Avklaring fra Skatteetaten

OK kan kreve skriftlig avklaring fra Skatteetaten før justeringsplikten overføres. Ansvaret for og kostnadene til slik avklaring bæres av [NN].

11. Vernetting

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtalen, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Oslo tingrett som vernetting.

12. Partenes oppbevaringsplikt

Både [NN] og OK plikter å oppbevare hver sin gjenpart av denne avtalen med vedlegg i signert stand i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

[NN] plikter også å oppbevare regnskapsdokumenter, bilag mv. som danner grunnlag for denne avtalen i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

13. Underskrifter

Overføring av justeringsplikten skjer med virkning fra tidspunktet for signering av denne avtale.

Denne avtale er utarbeidet i 2 – to – originaleksemplarer.

18.02-2025

Sted/dato



Signaturberettiget

[NN]

Sted/dato

Eskil Bråten

Oslo Kommune



Avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift

1. Parter

Avtalen er inngått mellom

[NN]

[Org.nr.]

[Forretningsadresse],

heretter betegnet «[NN]»,

og

Oslo kommune

Org.nr. 958 935 420

Rådhuset

0037 Oslo

v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (undernummer 874 780 782)

heretter betegnet «OK».

2. Bakgrunn

Denne avtalen har grunnlag i [UTBYGGINGSAVTALE/PBE-VEDTAK] vedtatt [DATO], punkt[ene]
[SETT INN], samt bystyrets vedtak av 21.06.2023, sak 237.

3. Formål med avtalen

Formålet med avtalen er å overføre rett til justering av merverdiavgift fra [NN] til OK, jf. lov 19. juni 2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) § 9-3 og lov 12. desember 2003 nr. 108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner mv. (merverdiavgiftskompensasjonsloven) § 16 med tilhørende forskrifter.

Avtalen er utformet i samsvar med de krav som stilles til overføring av justeringsrett i forskrift 15. desember 2009 nr. 1540 til merverdiavgiftsloven (merverdiavgiftsforskriften) §§ 9-3-4 og 9-3-5, jf. § 9-3-3.

4. Vedlegg

Følgende dokumentasjon er sendt til OK fra [NN], og gjelder som en del av denne justeringsavtalen:

1. Signert overtakelsesprotokoll for anlegg som skal inngå i justeringsavtalen
2. Justeringsoppstilling; oppstillingen skal være i samsvar med reglene fastsatt i merverdiavgiftsforskriften § 9-3-5, jf. § 9-3-3, og den skal signeres av den som overdrar justeringsretten. Eventuelle fullmaktsforhold for rett til å signere må dokumenteres.
3. Prosjektregnskap
4. Revisors bekreftelse på prosjektregnskapet og justeringsoppstillingens pkt. 6 og 7.
5. Firmaattest

5. Gjenstand for justering

OK overtar justeringsretten for den merverdiavgift som er påløpt ved oppføring av anlegg som er regulert i [utbyggingsavtale/vedtaket], og som skal overtas av OK v/ [etat]. Følgende anlegg overdras:

1. *[Beskrivelse av anlegg som omfattes, eksempelvis turvei, fortau og annen veigrunn inkludert lysmaster. Det kan også omfatte andre arbeider i tiltaket, som overvannshåndterings tiltak, kabler etc., under forutsetning av at disse inngår i tiltaket som overtas.].*

Anlegget/anleggene skal i sin helhet benyttes i OK sin [kompensasjonberettigede/avgiftspliktige] virksomhet.

Anlegget ble ferdigstilt [dato/mnd./år].

Anlegget er ifølge overtakelsesprotokoll overdratt til OK den [dato] («Overdragelsestidspunktet»).

6. Utbetaling

[NN] har rett til å få utbetalt 70 % av årlig justeringsbeløp fra OK. Årlig justeringsbeløp utgjør 1/10 av inngående merverdiavgift for det/de anlegg det er inngått avtale om overføring av justeringsrett for.

[NN] skal hvert år i perioden 01. mars – 01. april sende OK påkrav på [NNs] andel av årlig justert beløp. Påkravet skal sendes elektronisk som EHF, til Eiendoms- og byfornyelsesetatens organisasjonsnummer. Kopi av justeringsoppstillingen skal være vedlagt påkravet.

Påkravet skal ha minimum 30 dagers forfallsfrist. Mottaker er OK v. Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Eiendoms – og byfornyelsesetaten
Fakturasentralen
Postboks 6532 Etterstad
0606 Oslo
Org.nr. 874 780 782

Påkravet skal merkes med OKs referanse 79522270, og saksnummer [MVAO-saksnummer] skal oppgis som beskrivelse.

Dersom tekniske utfordringer innebærer at EHF-løsningen ikke kan benyttes, skal påkravet sendes til postmottak@eby.oslo.kommune.no.

[NN] har ikke krav på utbetaling dersom OK etter inngåelsen av denne avtale ikke kan utøve justeringsretten på grunn av endret faktisk bruk på kommunens hånd, kommunens rettslige disposisjoner over tiltaket eller regelendringer.

Dersom [NN] etter avtalens inngåelse, opphører ved avvikling, fusjon eller på annen måte, skal utbetaling skje til det selskapet [NN] utpeker. [NN] plikter å orientere OK om opphør og ny betalingsmottaker uten ugrunnet opphold. Transport av avtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

7. Revisors bekreftelse

[NN] skal fremlegge en skriftlig bekreftelse fra statsautorisert revisor om riktigheten av innholdet i prosjektregnskapet som ligger til grunn for overføringen av justeringsretten, samt justeringsoppstillingen pkt. 6 og 7.

Bekreftelsen fra revisor skal som et minimum være basert på ISRS 4400 Avtalte kontrollhandlinger.

8. Frister

Denne avtalen med vedlegg, jf. pkt. 4, skal sendes OK innen [antall] dager etter den er signert av [NN].

9. Partenes ansvar og risiko

[NN] har ansvaret og risikoen for at alle opplysninger og all dokumentasjon som er gitt i vedlegg [SETT INN] til denne avtalen, er materielt og formelt korrekt. [NN] skal bære en eventuell avgiftsbelastning som oppstår på OK sin hånd som følge av feil eller mangler ved denne informasjonen/dokumentasjonen.

Dersom det etter signering av denne avtale avdekkes feil eller mangler ved de opplysninger eller dokumentasjon som er gitt i vedleggene, skal [NN] straks informere OK og også foreta retting. [NN] dekker kostnadene ved slik retting.

I den utstrekning OK må tilbakeføre tidligere justert merverdiavgift til staten, plikter [NN] å tilbakebetale til OK et tilsvarende beløp, fratrukket OK sin andel av justeringsbeløpet. Renter og eventuell tilleggsskatt fordeles forholdsmessig i henhold til avtalt fordeling, jf. pkt. 6.

OK bestemmer om det skal tas forvaltningsmessige eller rettslige skritt for å avklare OK sin berettigelse til å utøve justering etter denne avtale. Dersom forvaltningsmessige eller rettslige skritt er aktuelt, skal [NN] orienteres og gis anledning til å komme med uttalelse i saken.

Dersom det oppstår en tvist med avgiftsmyndighetene skal kostnadene, herunder også idømte sakskostnader, fordeles mellom OK og [NN] etter samme fordelingsnøkkel som tilbakeført MVA fordeles etter. Dersom tvisten skyldes at [NN] har misligholdt sine plikter etter denne avtale, kan OK kreve erstattet kostnadene som er påført OK som følge av misligholdet.

10. Avklaring fra Skatteetaten

OK kan kreve skriftlig avklaring fra Skatteetaten før latent justeringsrett utøves og utbetaling til [NN] foretas. Ansvar for og kostnadene til slik avklaring bæres av [NN].

11. Lovendringer mv.

Dersom endringer i merverdiavgiftsloven, kompensasjonsloven eller i annet relevant regelverk medfører at OK ikke lenger kan utøve sin justeringsrett, kan [NN] ikke kreve utbetaling i samsvar med avtalens pkt. 6. Dette gjelder fra det tidspunktet lovendringen trer i kraft.

Det samme gjelder ved Skatteetatens praksisendring.

12. Vernetting

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtalen, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Oslo tingrett som vernetting.

13. Partenes oppbevaringsplikt

Både [NN] og OK plikter å oppbevare hver sin gjenpart av denne avtalen med vedlegg i signert stand i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

[NN] plikter også å oppbevare regnskapsdokumenter, bilag mv. som danner grunnlag for denne avtalen i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

14. Notifisering

OK har til enhver tid rett til å ta opp hvorvidt avtalen er i overensstemmelse med statsstøttereglene. Dersom avtalen er i strid med statsstøttereglene, vil [NN] ikke ha noen rettslige krav på utbetaling fra OK.

15. Underskrifter

Overføring av justeringsretten skjer med virkning fra tidspunktet for signering av denne avtale.

Denne avtale er utarbeidet i 2 – to – originaleksemplarer.

18.02-2025

Sted/dato



Signaturberettiget

[NN]

Sted/dato

Eskil Bråten

Oslo Kommune

UTKAST

