

UTBYGGINGSAVTALE

for

Lørenvangen 25

Gnr. 124 bnr. 96



Hus A og B mot gårdsrom

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Lørenvangen 25 AS

Org.nr.: 946 616 451

heretter betegnet Lørenvangen 25 AS.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Andre ytelser:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen punkt 8, og som skal opparbeides av Lørenvangen 25 AS. Tiltaket er regulert til felles/privat formål, og det skal tinglyses en allmenn bruksrett på arealet.
Anleggsbidraget:	Det totale bidraget Lørenvangen 25 AS skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige/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 Oslo kommunes kommunale boliger.
BRA:	Bruksareal for bebyggelse over terreng beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggt teknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere forskrift som erstatter denne.
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:	Gnr. 124 bnr. 96 i Oslo kommune (og eventuelt fremtidige matrikkelenheter tilhørende Lørenvangen 25 AS som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på).
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA). Dersom søknad om Igangsettingstillatelse deles opp i flere trinn, henviser begrepet til igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA) for det aktuelle tiltaket søknaden og tiltaket gjelder for.
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 Lørenvangen 25 AS skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen punkt 8, og som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Omforent kostnadsberegning utarbeidet av OK, datert 24.04.2024, jf. vedlegg 8.
Overordnet plan:	Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) på Løren/Økern, vedtatt av Oslo bystyre den 22.06.2016, jf. vedlegg 1.
Realytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen punkt 8, og som skal opparbeides av Lørenvangen 25 AS.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Lørenvangen 25, jf. vedlegg 3 (reguleringsbestemmelser) og vedlegg 2 (reguleringsplankart). 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 2, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: 124/96, del av 124/53, del av 124/203, del av 124/58 og del av 124/1.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 4, og omfatter følgende matrikkelenhet: 124/96. Dette omfatter også eventuelle matrikkelenheter innenfor Eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

Lørenvangen 25 AS er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen punkt 8, som lyder som følger:

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse, skal gang- og sykkelforbindelser over Økernkrysset, mellom Løren og Økern, 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 og/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 Lørenvangen 25 AS skal søke om igangsettingstillatelse, må Lørenvangen 25 AS søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Lørenvangen 25 AS har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen punkt 8, som lyder som følger:

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse, skal følgende være opparbeidet:

- *Fortau langs sydsiden av Lørenfaret mot Lørenvangen 25.*
- *Fortau langs østsiden av Lørenvangen, fra Lørenfaret til Vekslerveien.*

Dersom Realytelsene ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet Lørenvangen 25 AS skal søke om midlertidig brukstillatelse, må Lørenvangen 25 AS søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Lørenvangen 25 AS har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.3 Andre ytelser

Andre ytelser er beskrevet i rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen punkt 8, som lyder som følger:

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse skal følgende være opparbeidet:

- *Felt 2 Park.*
- *Gangforbindelse gjennom Felt 2 Park fra Lørenvangen i vest til den etablerte gangforbindelsen i Felt 1 Park på gnr. 124 bnr. 1 i øst.*

Dersom Andre ytelser ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet Lørenvangen 25 AS skal søke om midlertidig brukstillatelse, må Lørenvangen 25 AS søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Lørenvangen 25 AS har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6 LØRENVANGEN 25 AS PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

Lørenvangen 25 AS skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 17 060 000,- per Q1 2024, gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 2 187,- pr. m² BRA per Q1 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 1 436,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for «veg i dagen», med utgangspunkt i 1. kvartal 2024, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

Kontantbidraget for et byggetiltak over terreng skal være innbetalt før Igangsettingstillatelse gis. Kontantbidraget for byggetiltak under terreng skal være innbetalt før første Igangsettingstillatelse gis. Betalingsforpliktelsen består selv om Igangsettingstillatelse gis før Kontantbidraget er innbetalt.

Lørenvangen 25 AS 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 Lørenvangen 25 AS faktura/påkrav innen 14 dager etter at kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA er mottatt. Lørenvangen 25 AS skal ha en betalingsfrist på minimum 14 dager.

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 Lørenvangen 25 AS innen 30 dager etter påkrav.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Lørenvangen 25 AS 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 31.12.2033, kan Lørenvangen 25 AS 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 p.a. fra faktisk innbetalingsdato til den dato tilbakebetaling skjer.

6.3 Realytelsene

6.3.1 Opparbeidelse

Lørenvangen 25 AS 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 2 410 000, 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 omforent om at det er viktig med god og tett dialog i prosessen med godkjennelse av Byggeplanen.

Byggeplanen skal baseres på Reguleringsplanen og utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 og ha en standard som følger «Gatenormal for Oslo» (på tidspunktet for godkjennelse av Byggeplanen), og Statens vegvesens håndbok N200. BYM skal på forespørsel opplyse om hvilke normaler og retningslinjer som er aktuelle. Det er normalene og retningslinjene på tidspunktet for godkjennelse av Byggeplanen som skal legges til grunn ved opparbeidelsen av Realytelsene.

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

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke Lørenvangen 25 AS 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

Lørenvangen 25 AS er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater for bygging av Realytelsene.

Lørenvangen 25 AS plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere. Som ledd i dette skal Realytelsen meldes inn i kommunens graveportal KGrav senest 3 uker før oppstart.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene skal Lørenvangen 25 AS 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 befarings- og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med Lørenvangen 25 AS' entreprenør.

Er Lørenvangen 25 AS' utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan Lørenvangen 25 AS likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre OK skriftlig har godkjent avviket. Er Lørenvangen 25 AS' utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som Lørenvangen 25 AS har risikoen for, skal Lørenvangen 25 AS varsle BYM så snart Lørenvangen 25 AS 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 det gis midlertidig brukstillatelse, jf. Reguleringsplanen punkt 8 og punkt 5.2 ovenfor.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Lørenvangen 25 AS 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 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.3.5 Kommunal overtakelse av Realytelsene

Realytelsene, inkludert eiendomsretten til grunnen, 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 og punkt 6.5.1. Lørenvangen 25 AS skal innen overtakelsesforretning varsle OK om eventuelle heftelser Lørenvangen 25 AS anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og OK må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

Drift og vedlikehold av Realytelsene besørges av Lørenvangen 25 AS inntil overtakelse har funnet sted.

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

Lørenvangen 25 AS 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.

Lørenvangen 25 AS skal i samarbeid med BYM og Lørenvangen 25 AS' entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. Lørenvangen 25 AS skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt mellom Lørenvangen 25 AS og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før overtakelsesforretningen.

6.3.5.1.2 *Ferdigbefaring*

Lørenvangen 25 AS skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av den enkelte Realytelse før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og Lørenvangen 25 AS' entreprenør deltar. Lørenvangen 25 AS skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

6.3.5.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

Lørenvangen 25 AS 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.

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

6.3.5.1.4 *Innkalling til overtakelsesforretning*

Lørenvangen 25 AS 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, og
- 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 Lørenvangen 25 AS 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*

Lørenvangen 25 AS, 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 Lørenvangen 25 AS fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

Lørenvangen 25 AS og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av Realytelsene. BYM forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV-dokumenter.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt og overdratt til OK, jf. 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 Lørenvangen 25 AS' begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) om Lørenvangen 25 AS 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. Lørenvangen 25 AS, 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 Lørenvangen 25 AS til OK, jf. punkt 6.5.1,
- b) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra Lørenvangen 25 AS til OK.

6.4 Andre ytelser

6.4.1 Opparbeidelse

Lørenvangen 25 AS skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Andre ytelser, og sikre at det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene hvor Andre ytelser opparbeides.

Andre ytelser er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5, og er estimert å ha en kostnad på kr 3 450 000, jf. vedlegg 8.

6.4.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før det gis midlertidig brukstillatelse, jf. Reguleringsplanen punkt 7 og punkt 5.3 ovenfor.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Lørenvangen 25 AS dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Andre ytelser er opparbeidet, skal Lørenvangen 25 AS 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 Lørenvangen 25 AS opparbeide og ferdigstille Andre ytelser senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.5 Overdragelse av areal

6.5.1 Overdragelse av areal sammen med Realytelsene

Grunnen skal være overdratt til OK, fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk, senest ved overtakelsesforretningen.

Lørenvangen 25 AS er ansvarlig for å rekvirere delesak hos Plan- og bygningsetaten for fradeling av offentlige arealer. Overdragelse av kommunal gategrunn 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. Lørenvangen 25 AS kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsene i henhold til punkt 7.4.

Lørenvangen 25 AS er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og fradelingskostnader for arealer som overdras sammen med Realytelsene.

6.6 Plikter overfor tredjeparter

Lørenvangen 25 AS 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

Lørenvangen 25 AS gir OK fortrinnsrett for inntil 10 % av leilighetene (i hvert bygg i prosjektet) som har salgsstart etter at Utbyggingsavtalen er signert av Lørenvangen 25 AS. OK står fritt til å velge hvilke leiligheter fortrinnsretten skal gjelde for, men den skal benyttes forholdsmessig mellom 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter.

Eventuell bruk av fortrinnsretten skal avklares i tiden før leilighetene legges ut for salg i markedet. Retten må gjøres gjeldende senest 3 uker etter at OK v/BBY har mottatt skriftlig varsel om at leilighetene i det enkelte felt/bygg er klargjort for salg. Med varselet som sendes OK v/BBY skal prisliste, plantegninger og øvrig relevant dokumentasjon, medfølge.

7 OK SINE PLIKTER

7.1 Kontantbidragstiltakene

7.1.1 Opparbeidelse

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

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

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg 6.

Kontantbidragstiltakenes endelige plassering og avgrensning vil bli avklart i egne detaljreguleringer som gjennomføres av OK og/eller Økernveien 145 med flere (PBE saksnummer 201908559). Se også punkt 7.1.1 annet avsnitt. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i Overordnet plan og reguleringsplanforslag for Økernveien 145 m.fl.

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillestidspunkt

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

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

Etter at betingelsene er oppfylte skal ferdigstillelse av Kontantbidragstiltakene skje innen 48 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av forhold på Statens vegvesens side, eller av omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

Innenfor fristen for ferdigstillelse står OK fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge og hvordan Kontantbidragstiltakene 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, regulering og opparbeidelse av Kontantbidragstiltakene til tredjepart, jfr. punkt 7.1.1, skal OK sørge for at forpliktelsene og rettighetene i dette punktet overføres tredjepart gjennom egen avtale.

7.2 Drift og vedlikehold

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

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:

Lørenvangen 25 AS betaler et beløp til OK som utgjør 30 % av justeringsplikten som overføres til OK.

Lørenvangen 25 AS har rett til å få utbetalt fra OK 70 % av årlig justeringsbeløp.

Utkast til Justeringsavtaler er vedlagt Utbyggingsavtalen som vedlegg 10. 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 Lørenvangen 25 AS oversende oppdatert utkast til Justeringsavtale med korrekte beløp for påløpt merverdiavgift og den nødvendige dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift til EBY. Lørenvangen 25 AS 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 Lørenvangen 25 AS i forbindelse med overtakelse av Realytelsene, og straks oversendes EBY i to eksemplarer for signering. EBY oversender deretter Lørenvangen 25 AS 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 Lørenvangen 25 AS ikke kreve utbetaling fra OK.

Utbygger plikter å holde kommunen skadesløs dersom justeringsavtalen ikke signeres av Lørenvangen 25 AS innen de frister som følger av pkt. 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 Lørenvangen 25 AS 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 Lørenvangen 25 AS 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. Lørenvangen 25 AS forplikter seg til å medvirke til oppfyllelse av formkrav til tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen, herunder også særlige erklæringer eller avtaler inngått som følge av Utbyggingsavtalen.

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

Hvis Utbyggingsavtalen er opphørt for en eller flere matrikkelenheter, plikter OK etter skriftlig krav fra Lørenvangen 25 AS å samtykke til sletting fra grunnboken. Det gjelder særlig der:

- Lørenvangen 25 AS har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. Punkt 6.2.3, og
- Lørenvangen 25 AS 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 skal følgende særskilt erklæring/avtale tinglyses:

- Erklæring allmenhetens ferdselsrett - gnr. 124 bnr. 96 i Oslo kommune, tinglyst 7.6.2024, jfr. vedlegg 11.

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 Lørenvangen 25 AS 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 Lørenvangen 25 AS sendes til:

Lørenvangen 25 AS v/ Jan Erik Bøyum
Postboks 1110 Forneburingen, 1307 Fornebu

E-post: jan.erik.boyum@nordr.com

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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

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

Bymiljøetaten
Postboks 636 Løren
0507 OSLO

E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no

16 VEDLEGG

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

1. Overordnet plan
2. Reguleringsplankart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Kartskisse – Eiendommen
5. Kartskisse – Realytelsene og Andre ytelser
6. Kartskisse over Kontantbidragstiltak
7. Kartskisse – Overdragelse av arealer
8. Kostnadsberegning for Lørenvangen 25
9. Firmaattest for Lørenvangen 25 AS
10. Utkast til Justeringsavtaler
11. Erklæring allmennhetens ferdselsrett – gnr. 124 bnr. 96 i Oslo kommune, tinglyst 7.6.2024.

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: [FYLL INN]

Dato: [FYLL INN]

Eskil Bråten
Oslo kommune

Ida Martine Strøm
Lørenvangen 25 AS