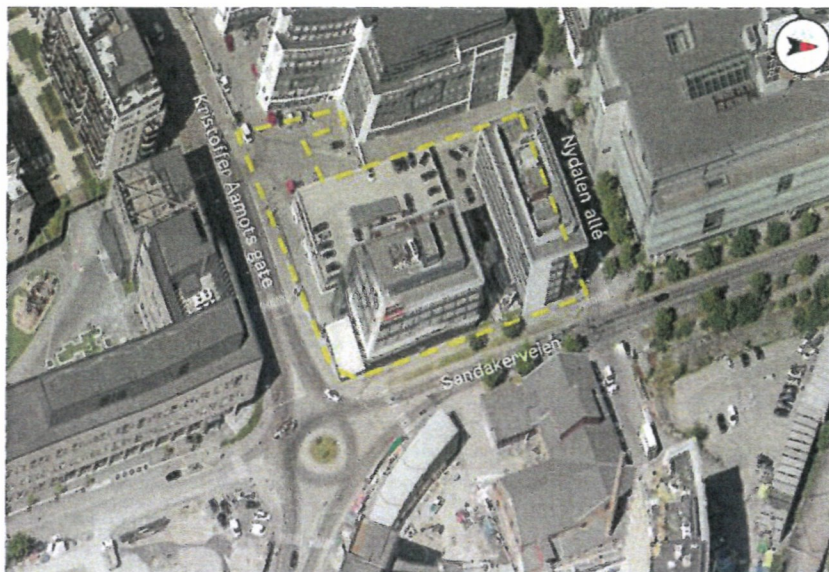


UTBYGGINGSAVTALE

for

Sandakerveien 114

Gnr./bnr. 77/122



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Sandakerveien 114 ANS

Org.nr.: 954 985 601

heretter betegnet Utbygger.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- Andre ytelser: Gangpassasje #1 og gangpassasje #2 omfattet av Reguleringsplanen § 11.1 første og andre ledd, som skal opparbeides av Utbygger og som er markert som bestemmelsesområde # 1 og # 2 i Reguleringsplankartet. Tiltakene er regulerte til felles/privat formål, og det skal tinglyses allmenn bruksrett på arealene. Bestemmelsesområdene #3, #4 og #5 i Reguleringsplankartet omfattes ikke av Andre ytelser.
- Anleggsbidraget: Det totale bidraget Utbygger skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige/offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget og Andre ytelser.
- BRA: Bruksareal for bebyggelse over terreng beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggt teknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere forskrift som erstatter denne.
- BYM: Oslo kommune v/ Bymiljøetaten. Bymiljøetaten er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
- EBY: Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I tillegg til å være kommunens primære kontaktperson i Utbyggingsavtalen, er Eiendoms- og byfornyelsesetaten også kommunens representant i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.

Eiendommen:	Gårds- og bruksnummer og eventuelt andre matrikkelenheter tilhørende Utbygger som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av Anleggsbidraget som Utbygger skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 10.1, som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegning I:	Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse av TOR Nydalen utarbeidet av Concreto AS, jf. vedlegg 8.1.
Kostnadsberegning II:	Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse av TOR Storo og Lillo utarbeidet av Concreto AS, jf. vedlegg 8.2.
TOR Nydalen:	Tiltaksliste for offentlige rom i Nydalen, datert 09.12.2021, jf. vedlegg 1.1.
TOR Storo og Lillo:	Storo og Lillo Tiltaksliste for offentlige rom, datert 16.12.2015, jf. vedlegg 1.2.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Sandakerveien 114, jf. vedlegg 2 (Reguleringsplankartet) og 3 (Reguleringsbestemmelsene). 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 utbyggere 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 tiltak 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: 77/122

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 4, og omfatter følgende matrikkelenheter: 77/122. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

Utbygger er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 10.1, som lyder som følger:

10 Opparbeidelse av tiltak utenfor planområdet

10.1 Før rammetillatelse

10.1.1 Sandakerveien

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra og med krysset i Kristoffer Aamots gate/Vitaminveien til krysset med Nydalen allé, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

10.1.2 Kristoffer Aamots gate

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Kristoffer Aamots gate fra og med krysset i Sandakerveien/Kristoffer Aamots gate til krysset med Maridalsveien, inkludert krysset Kristoffer Aamots gate/Nydalsveien, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

10.1.3 Vitaminveien

Før det gis rammetillatelse skal Vitaminveien fra krysset med Grefsenveien til krysset med Sandakerveien 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 fullfinansierte ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

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

5.2 Andre ytelser

Andre ytelser omfatter bestemmelsesområdene #1 og #2 i Reguleringsplankartet og fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen 11.1 første og andre ledd, som lyder som følger:

11 Opparbeidelse av tiltak innenfor planområdet

11.1 Før bebyggelse tas i bruk

Alle uteoppholdsarealer, inkludert gangpassasjene, skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhus og takplan for hele planområdet før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse.

Ved en trinnvis utbygging kan deler av eksisterende uteanlegg som har en funksjonell tilhørighet til gjenstående bebyggelse beholdes. Diagonal gangpassasje gjennom planområdet skal etableres som del av første byggetrinn, og skal holdes åpen gjennom anleggsperioden for andre byggetrinn. Foreslått grense mellom nytt og gammelt uteoppholdsareal skal begrunnes. Grense for uteanleggets byggetrinn og redegjørelse for midlertidig sammenkobling av nytt og eksisterende uteoppholdsareal skal fremgå av utomhus- og takplanen.

Andre ytelser er nærmere beskrevet i Reguleringsbestemmelsene §§ 5 og 6.

6 UTBYGGERS PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

Utbygger skal yte et Anleggsbidrag til OK på kr 3 095,- per m² til OK. Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. Utbyggingsavtalen punkt 6.2, og Andre ytelser, jf. Utbyggingsavtalen punkt 6.3. Eventuelle senere kostnadsberegninger av Kontantbidragstiltakene og Andre ytelser endrer ikke Anleggsbidraget.

Det totale Anleggsbidragets størrelse avhenger av hvor mange, og for hvilke typer, arealer Utbygger søker byggetillatelse for i fremtiden, jf. Utbyggingsavtalen punkt 6.2.

Basert på Utbyggers planer på avtaletidspunktet utgjør estimert total Anleggsbidrag ca. kr 54,1 mill., jf. illustrasjonen i vedlegg 5. Illustrasjonen er bare et eksempel. Endelig totalt Anleggsbidrag kan være høyere eller lavere enn illustrasjonen viser.

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Ny bebyggelse over terreng

Kontantbidraget for ny bebyggelse over terreng fremkommer ved at kostnadsanslaget for Andre ytelser er fratrasket Anleggsbidraget på kr 3 095,- per m².

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng utgjør kr 2 192,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen. Utrekningen av Kontantbidraget for ny bebyggelse over terreng er vist i vedlegg 5.

Eksisterende bebyggelse

For eksisterende bebyggelse på Eiendommen som rives og gjenoppbygges, som ligger under terreng 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 80 % av kr 3 095,-, det vil si kr 2 476,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Mørke arealer

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng utgjør 50 % av kr 3 095,-, det vil si kr 1 548 pr. m² i igangsettingstillatelsen for disse arealene.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

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

6.2.3 Forfall og oppgjør

Utbygger 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 Utbygger faktura innen 14 dager.

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

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

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

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Utbygger 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 0.

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

6.2.5 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 ett av Kontantbidragstiltakene, jf. punkt 7.1.4 første ledd nedenfor, innen frist angitt under, kan Utbygger kreve Kontantbidraget tilbakebetalt. Dette gjelder ikke Kontantbidrag som er disponert til andre Kontantbidragstiltak, jf. punkt 6.2.5.

Fristen er 15 år og starter å løpe fra 50 % av estimert kontantbidrag er innbetalt, jf. punkt 6.2.3 og vedlegg 5.

Eventuelt 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 Andre ytelser

6.3.1 Opparbeidelse

Utbygger 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 estimert å ha en kostnad på kr 4 048 000, jf. vedlegg 5. Andre ytelser er nærmere beskrevet i Reguleringsplanen §§ 5 og 6.

6.3.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før Utbygger søker om midlertidig brukstillatelse.

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

6.4 Overdragelse av areal til Kontantbidragstiltakene

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

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

Arealene overtas når partene er enige om det og senest når det gis rammetillatelse for et eller flere av Kontantbidragstiltakene, senest når det gis brukstillatelse for byggetiltak på Eiendommen i tråd med Reguleringsplanen. Før Kontantbidragstiltakene er ferdigstilte, jf. punkt 7.1.4, har ikke OK plikt til å vedlikeholde de overdratte arealene.

Ved overtakelse skal arealene:

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

6.5 Bruksrett

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

Partene er videre innforstått med at bruksretten er betinget av hva som er praktisk gjennomførbart på det tidspunkt bruksretten tiltres, herunder må planlagt utførte, pågående og ferdigstilte byggetiltak hensyntas. Begge parter skal bidra til å finne gode og praktiske løsninger. Partene har et felles ansvar for å koordinere sine byggevirksomheter dersom disse blir utført i samme tidsrom, jf. punkt 6.7.

Kommunens bruksrett etter dette punktet gjelder også dersom Utbygger velger å utvikle Eiendommen i tråd med Reguleringsplanen trinnvis.

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

6.6 Plikter overfor tredjeparter

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

6.7 Koordineringsplikt med BYM

OK ved BYM skal gjennomføre Kontantbidragstiltakene, inkludert Kristoffer Aamots gate og Sandakerveien langs med Eiendommen. Hensikten med Utbyggers koordineringsplikt er blant annet å sikre at innganger og avkjørsler tilpasses omkringliggende gatestruktur best mulig.

Utbygger skal innkalle til og avholde møte med BYM før Utbygger starter planlegging/prosjektering av rammesøknad basert på Reguleringsplanen.

Dersom partene ser at prosjektene gjennomføres samtidig, og begge parter er enige om at det er hensiktsmessig at alle eller noen deler av Kontantbidragstiltakene langs ved Eiendommen skal gjennomføres som realytelse(-r) av Utbygger mot betaling fra OK, skal det inngås en tilleggsavtale som regulerer dette. Det er OK ved BYM som har ansvaret for å kalle inn Utbygger og EBY til et møte dersom koordinering er aktuelt og EBY skal kostnadsberegne realytelsen og betale det beløpet til utbygger, jf. punkt 7.5. Utbygger plikter ellers å samarbeide med BYM slik at hensynet til myke trafikanter ivaretas, inkludert skolebarn og fremkommeligheten og sikkerheten rundt bussholdeplassen i Kristoffer Åmots gate.

Dersom OK ved BYM har gjennomført Kontantbidragstiltakene langs ved Eiendommen før Utbygger sitt prosjekt, skal Utbygger istandsette Kontantbidragstiltakene i henhold til BYMs instruksjoner og Utbygger må forholde seg til OKs vanlige rutiner for leie av offentlig gategrunn, gravetillatelse i offentlig gategrunn m.m.

Stikkledninger, strømføringer m.m. til Eiendommen bør forsøkes utføres endelig av den som gjennomfører sitt prosjekt først, enten Utbygger eller OK ved BYM. Dersom BYM gjennomfører sitt prosjekt først, skjer utførelsen for Utbyggers regning og risiko.

7 OK SINE PLIKTER

7.1 Kontantbidragstiltakene

7.1.1 Opparbeidelse

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

Partene er enige om at dersom endelig kostnad for Kontantbidragstiltakene underskrider kostnadsanslaget i Kostnadsberegningen (P-50), skal OK benytte eventuelt overskytende Kontantbidrag til andre infrastrukturtiltak innenfor områdene for TOR Nydalen og/eller TOR Storo og Lillo.

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. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i TOR Nydalen og TOR Storo og Lillo og i Kostnadsberegning I og Kostnadsberegning II.

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillestidspunkt

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

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

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

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

Det er på avtaletidspunktet stor byggeaktivitet på Storo og Lillo og i Nydalen og kommunen påtar seg via utbyggingsavtaler med grunneiere/utbyggere i området, plikt til å gjennomføre en rekke store planovergripende tiltak, som også inkluderer andre tiltak enn Kontantbidragstiltakene. OK står fritt til å velge hvilke tiltak, inkludert Kontantbidragstiltakene i Utbyggingsavtalen, som skal gjennomføres først/sist. OK har krav på fristforlengelse dersom OK vurderer at rasjonell anleggsfremdrift tilsier det.

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 Kontantbidragstiltakene i henhold til normal kommunal standard.

7.3 Overdragelsesomkostninger

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

7.4 Bruksrett til kommunal grunn

Utbygger skal opparbeide infrastrukturtiltak ved kommunal grunn. Utbygger får tiltredelse til offentlige arealer gjennom BYMs ordinære søknadsprosesser, i henhold til enhver tid gjeldende betingelser i Oslo kommune.

7.5 Koordineringsplikt med Utbygger jf. punkt 6.7

Dersom partene ser at prosjektene gjennomføres samtidig, og partene er enige om at koordinering er hensiktsmessig etter punkt 6.7, skal det inngås en tilleggsavtale i henhold til byggeplan godkjent av OK ved BYM, om at fortau, sykkelanlegg, møbleringsfelt, nødvendig del av kjørebane og annen infrastruktur over og under bakken (som kabler og ledninger, lysstolper, trær m.m.) skal gjennomføres som realytelse av Utbygger mot betaling fra OK.

Det er OK ved BYM som har ansvaret for å kalle inn Utbygger og EBY til et slikt møte om dette. OK ved BYM skal i møte vise et opplegg som ivaretar myke trafikanter, inkludert skolebarn og fremkommeligheten og sikkerheten rundt bussholdeplassen i Kristoffer Åmots gate.

Dersom dette blir aktuelt, skal EBY eventuelt bistå med å kostnadsberegne realytelsen og sørge for betaling av det beløpet til utbygger.

Stikkledninger, strømføringer m.m. til Eiendommen bør forsøkes utføres endelig av den som gjennomfører sitt prosjekt først, enten Utbygger eller OK ved BYM.

7.6 Hensiktsmessig gjennomføring av Kontantbidragstiltakene

OK har rett til å overføre plikten til å gjennomføre ett eller flere av Kontantbidragstiltakene til annen/andre privat(-e) utbygger(-e) i Nydalen-området og i Storo/Lillo-området. Utbygger kan ikke motsette seg slik overføring.

En eventuell overføring påvirker ikke Utbyggers oppfyllelse av Rekkefølgebestemmelsene om Kontantbidragstiltakene ved innbetaling av Kontantbidraget, Utbyggingsavtalen punkt 6.2.

Ved en overføring etter dette punktet, overføres samtidig OKs plikter etter Utbyggingsavtalen punkt 7.

8 REFUSJON

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

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

9 BORTFALL

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

10 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

11 TINGLYSING

OK kan kreve tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen som en heftelse på de matrikkelenheter som inngår i Eiendommen, herunder også fradelte matrikkelenheter og seksjonerings som opprettes i etterkant. Utbygger 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 Utbyggingsavtalen er opphørt for en eller flere matrikkelenheter, plikter OK etter skriftlig krav fra Utbygger å samtykke til sletting fra grunnboken. Det gjelder særlig der:

- Utbygger har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. punkt 6.2.3, og
- Utbygger har opparbeidet Andre ytelser, jf. punkt 5.2 og 6.36.3.1.

12 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

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

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

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

14 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Meddelelser og påkrav til Sandakerveien 114 ANS sendes til:

Sandakerveien 114 ANS v/Christen Bakke
Postboks 1208 Vika

0110 Oslo

E-post: christen.bakke@jbbakke.no

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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Postboks 491 Sentrum

0105 OSLO

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

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

Bymiljøetaten

Postboks 636 Løren

0507 OSLO

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

15 VEDLEGG

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

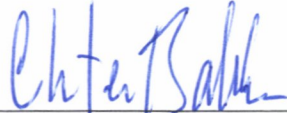
- 1.1 TOR Nydalen
- 1.2 TOR Storo og Lillo
2. Reguleringsplankartet
3. Reguleringsbestemmelsene
4. Kartskisse – Eiendommen
5. Beregning Kontantbidraget
6. Kartskisse –Kontantbidragstiltakene
7. Kartskisse – Overdragelse av arealer
- 8.1 Kostnadsberegning I
- 8.2 Kostnadsberegning II
9. Firmaattest for Sandakerveien 114 ANS

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Dato:

18/6/2024


Christen Bakke
Sandakerveien 114 ANS