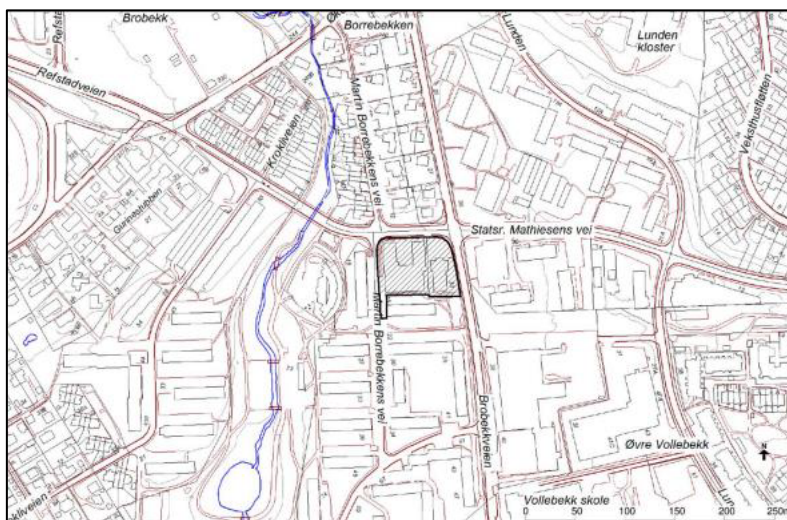


UTBYGGINGSAVTALE

for

Brobekkveien 31

Gnr./bnr. 123/625 og 123/627



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Heimstaden Property 1 AS

Org.nr.: 989 080 040

heretter betegnet Heimstaden.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Andre ytelser:	Tiltak – Torg og #1 Forplass inkludert Felt 4 – omfattet av Reguleringsplanen § 14 første ledd som skal opparbeides av Heimstaden. Tiltakene er regulerte til felles/privat formål, og det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene.
Anleggsbidraget:	Det totale bidraget Heimstaden 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 Oslos 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:	Gårds- og bruksnummer og eventuelt andre matrikkelenheter tilhørende Brobekkveien 31 Tomt AS, Heimstaden Property 1 AS og Brobekkveien 33 Tomteselskap AS 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 Heimstaden skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 13 første og andre ledd som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Kostnadsberegning VPOR Vollebekk utarbeidet av Concreto AS datert 13.02.2024 (vedlegg 7.1).
Kostnadsberegning II:	Vollebekk Forprosjekt Brobekkveien og Vollebekkveien Kostnadsoverslag med usikkerhetsanalyse, C03 30.11.2018 (vedlegg 7.2).
Kostnadsberegning III:	Kostnadsestimater utarbeidet av OK og som er omforente mellom partene (vedlegg 8).
VPOR:	Veiledende plan for det offentlig rom på Vollebekk vedtatt av Oslo bystyre 11.05.2016 (vedlegg 1).
Realytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 14 åttende og niende ledd som skal opparbeides av Heimstaden.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Brobekkveien 31, jf. vedlegg 2 (Reguleringsplankartet) og vedlegg 3 (Reguleringsbestemmelsene).
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: 123/627, 123/625, 123/607 og 123/1347.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 4, og omfatter følgende matrikkelenheter: 123/625 og 123/627. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

Heimstaden har full råderett over Eiendommen i henhold til generalfullmakt fra Brobekkveien 31 Tomt AS og Brobekkveien 33 Tomteselskap AS, jf. vedlegg 10.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 13 første og andre ledd, som lyder som følger:

- *Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen skal oppgradering av Brobekkveien herunder kryss mot Refstadveien/Statsråd Mathiesens vei være sikret opparbeidet.*
- *Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen skal istandsettelse av turvei D6 mellom Brobekkveien og undergang ved Veksthusfløtten 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 Heimstaden skal søke om igangsettingstillatelse, må Heimstaden søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Heimstaden har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 14 åttende og niende ledd, som lyder som følger:

- *Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal fortau og annen veigrunn grøntareal være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.*
- *Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen, skal fortausutvidelse med tilrettelagt kryssing i Martin Borrebekkens vei der turveien krysser Martin Borrebekkens vei være ferdig opparbeidet.*

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

5.3 Andre ytelser

Andre ytelser fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 14 første ledd, som lyder som følger:

- *Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal torg, forplass inkludert felt 4, uteoppholdsareal, inkludert lekearealer, interne gangveger og felles takterrasser være ferdig opparbeidet.*

6 HEIMSTADENS PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

Heimstaden skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 14 686 750,- per 1. kvartal 2024 gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen.

Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 3 193,- pr. m² BRA per 1. kvartal 2024.

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

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 1 472,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

For eksisterende bebyggelse på Eiendommen som er gjenstand for tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav n, er Kontantbidragets størrelse 40 % av kr 3 193, det vil si kr 1 277,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Det beregnes ikke kontantbidrag for bebyggelse under terreng.

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

Heimstaden 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 Heimstaden faktura innen 14 dager.

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

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

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

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Heimstaden 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 31.12.2038, kan Heimstaden 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

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

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5.1, og er estimert å ha en kostnad på kr 3 957 445,- jf. vedlegg 8.

6.3.2 Byggeplan

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

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

Byggeplanen skal for øvrig baseres på Reguleringsplanen og VPOR og til enhver tid gjeldende normaler og retningslinjer. BYM skal på forespørsel opplyse om hvilke normaler og retningslinjer som er aktuelle.

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

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke Heimstaden 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

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

Heimstaden 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 Heimstaden 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 Heimstadens entreprenør.

Er Heimstadens utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan Heimstaden likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre OK skriftlig har godkjent avviket. Er Heimstadens utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som Heimstaden har risikoen for, skal Heimstaden varsle BYM så snart Heimstaden 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 Heimstaden søker om midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Heimstaden 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

Realtytelsene, 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. Heimstaden skal innen overtakelsesforretning varsle OK om eventuelle heftelser Heimstaden anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og OK må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

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

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

Heimstaden 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.

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

6.3.5.1.2 *Ferdigbefaring*

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

6.3.5.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

Heimstaden 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 Realtytelsler,
- c) tegninger av ferdig opparbeidede Realtytelsler,
- 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*

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

Innkallingen skal opplyse om:

- a) Hvilke Realytelser overtakelsesforretningen gjelder,
- b) eventuelle gjenstående arbeider,
- c) om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring,
- d) om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen, jf. punkt 6.5.1,
- e) om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til punkt 6.3.3 sjette ledd er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeider, jf. bokstav b), og
- f) om Heimstaden 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*

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

Heimstaden og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring 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 5.1.

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 Heimstadens begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) om Heimstaden 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.

Heimstaden, 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 Heimstaden til OK, jf. punkt 7.5.1,
- b) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra Heimstaden til OK.

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

Heimstaden 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.

Heimstaden plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes Heimstadens anleggstrafikk.

6.3.7 **Reglene om offentlige anskaffelser**

I den utstrekning lov 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av Realytelsene og OK krever det, skal Heimstaden anvende dette regelverket på samme måte som OK ville være forpliktet til.

Dersom OK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal Heimstaden holde OK skadesløs med mindre ansvaret skyldes feil begått av OK. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har Heimstaden rett og plikt til å bistå OK.

6.4 **Andre ytelser**

6.4.1 **Opparbeidelse**

Heimstaden 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 5.1, og er estimert å ha en kostnad på kr 3 957 927,-, jf. vedlegg 9.

Andre ytelser er nærmere beskrevet i Reguleringsplanen § 6 om «Bestemmelsesområde #1 Forplass».

6.4.2 Frist for ferdigstillelse

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

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Heimstaden dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Andre ytelser er opparbeidet, skal Heimstaden 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 Heimstaden 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.

Heimstaden 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. Heimstaden kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsene i henhold til punkt 7.4.

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

6.5.2 Overdragelse av areal til Brobekkveien/Refstadveien

Heimstaden skal overdra arealer markert på kartskisse, jf. vedlegg 6, til OK. Avgrensningen i kartskissen er omtrentlig, og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

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

Arealene overtas når partene er enige om det og senest når det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene i Reguleringsplanen. Før Brobekkveien/Refstadveien er ferdigstilt, jf. punkt 7.1.4, har ikke OK plikt til å vedlikeholde de overdratte arealene.

Heimstaden skal dessuten overdra arealer på Felt 4 i Reguleringsplankartet til OK dersom det i fremtiden er aktuelt med trikk i omkringliggende veisystem. Arealene på Felt 4 overtas når OK ber om det etter at det eventuelt er besluttet av kompetent organ at det skal være trikk i omkringliggende veisystem. Arealene kan tidligst overføres etter at det er gitt brukstillatelse for det siste av byggetiltakene i Reguleringsplanen.

Ved overtakelse skal arealene:

1. være ryddet og klargjort. Bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen tilhørende Heimstaden 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. Heimstaden er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan OK rekvirere delesak.

6.6 Bruksrett

Heimstaden 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 eksisterende virksomhet og 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.

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

6.7 Plikter overfor tredjeparter

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

6.8 Fortrinnsrett til boliger

Heimstaden gir OK fortrinnsrett jf. plan-og bygningsloven § 17-3 annet ledd, for inntil 6 % av boligene innenfor hvert felt. Fortrinnsretten gjelder bare dersom boligene legges ut enkeltvis for ordinært salg i markedet. Fortrinnsretten gjelder ikke dersom Heimstaden selger hele eller deler av Eiendommen til en annen utbygger/utvikler.

Fortrinnsretten gjelder ikke boliger som er avsatt til Heimstadens «leie til eie»-konsept.

Eventuell bruk av fortrinnsretten skal avklares i tiden før boligene legges ut for salg i markedet. Retten må gjøres gjeldende senest to uker etter at OK v/BBY har mottatt skriftlig varsel om at boligene i det enkelte felt/byggetrinn er klargjort for salg.

OK står fritt til å velge type leilighet, størrelse og plassering med mindre unntaket i denne bestemmelsen gjør seg gjeldende. OK skal søke å spre eventuelle kjøp av boliger på de ulike felt/byggetrinn for å unngå opphopning av kommunalt disponerte boliger.

7 OK SINE PLIKTER

7.1 Kontantbidragstiltakene

7.1.1 Opparbeidelse

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

Partene er enige om at dersom endelig kostnad for Kontantbidragstiltakene underskrider kostnadsanslaget i Kostnadsberegningen I og Kostnadsberegning II (P-50), skal OK benytte eventuelt overskytende Kontantbidrag til andre infrastrukturtiltak innenfor VPOR.

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg 5.2.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i VPOR, Reguleringsplanen og reguleringsplanen for det enkelte Kontantbidragstiltaket.

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillesestidspunkt

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 Heimstaden 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 ferdigstilling av det enkelte Kontantbidragstiltaket skje innen 36 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Heimstaden sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

Innenfor fristen for ferdigstilling står OK 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 Realytelsene og 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

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

Særskilt om fortausutvidelse med tilrettelagt kryssing i Martin Borrebekkens vei der turveien krysser Martin Borrebekkens vei:

Heimstaden gis rett til å tre inn i OKs rettigheter til opparbeidelse av veggrunn på gnr./bnr. 123/607 i lys av festekontrakten mellom OK og fester av eiendommen. Heimstaden har ansvaret for eventuell uenighet med fester og eventuell risiko i den forbindelse.

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:

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

Heimstaden 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 Heimstaden oversende oppdatert utkast til Justeringsavtale med korrekte beløp for påløpt merverdiavgift og den nødvendige dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift til EBY. Heimstaden 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 Heimstaden i forbindelse med overtakelse av Realytelsene, og straks oversendes EBY i to eksemplarer for signering. EBY oversender deretter Heimstaden 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 Heimstaden 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 Heimstaden 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 Heimstaden 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. Heimstaden forplikter seg til å medvirke til oppfyllelse av formkrav til tinglysing av hele eller deler 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 Heimstaden å samtykke til sletting fra grunnboken. Det gjelder særlig der:

- Heimstaden har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. punkt 6.2.3, og
- Heimstaden 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.

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 Heimstaden 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 Heimstaden sendes til:

Heimstaden Property 1 AS
Sognsveien 9C

0450 Oslo
E-post: kundeservice@heimstaden.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. VPOR
2. Reguleringsplankartet
3. Reguleringsbestemmelsene
4. Kartskisse – Eiendommen
- 5.1 Kartskisse – Realytelsene og Andre ytelser
- 5.2 Kartskisse - Kontantbidragstiltakene
6. Kartskisse – Overdragelse av arealer til Brobekkveien/Refstadveien
- 7.1 Kostnadsberegning I
- 7.2 Kostnadsberegning II
8. Beregning
9. Firmaattest
10. Generalfullmakt
11. Utkast til Justeringsavtaler

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Heimstaden Property 1 AS
Marianne Frønsdal

Dato:

Heimstaden Property 1 AS
Christoffer Øvereng Haugan