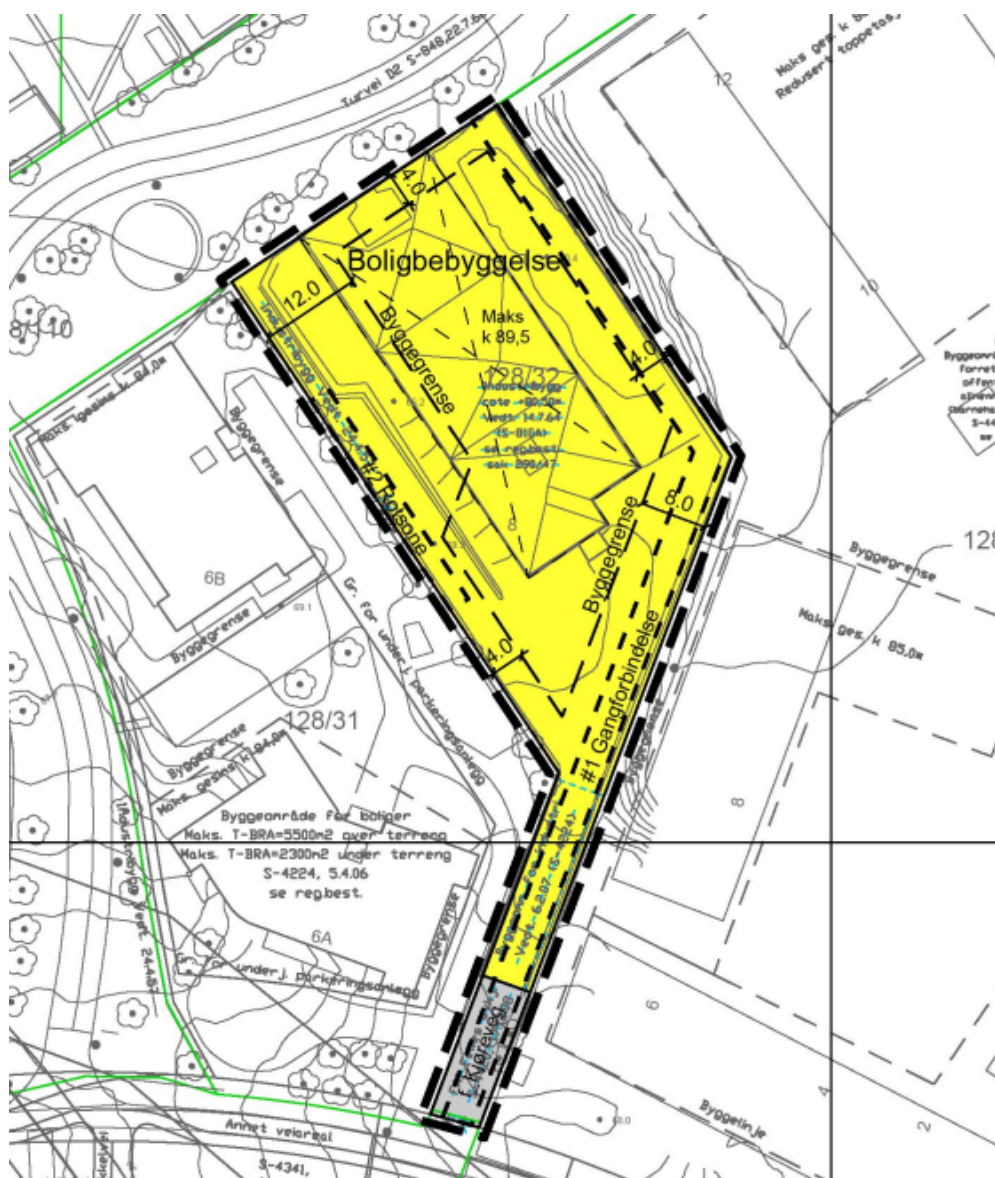


UTBYGGINGSAVTALE

for

OBOS

Gnr. 128, bnr. 32



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: OBOS Nye hjem AS

Org.nr.: 935 283 280

heretter betegnet «OBOS».

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Annen ytelse:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 5 som skal opparbeides av OBOS. Tiltakene er regulert til felles/privat formål, og det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene.
Anleggsbidraget:	Det totale bidraget OBOS skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige/offentlig tilgjengelige tiltak, jf. vedlegg 9. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget, Realytelse og Annen ytelse og er omforent mellom partene.
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 Realytelsen, jf vedlegg 6.
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 OBOS 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 OBOS skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 4 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Kostnadsberegning av offentlige rom Ensjø av 01.10.2020 for VPOR Ensjø utarbeidet av Multiconsult, jf. vedlegg 10.
Overordnet plan:	Veiledende plan for offentlige rom – Ensjø.
Realytelsen:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 5 som skal opparbeides av OBOS.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for OBOS, jf. vedlegg 2 (reguleringsplankart) og vedlegg 3 (reguleringsbestemmelser) vedtatt av bystyret den 28.02.2024 sak 59.
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: 128/32 og 129/43.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 4, og omfatter følgende matrikkelenheter: 128/32. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

Hilleren Eiendom Ensjøveien 8 AS er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 4 som lyder som følger:

- Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal sentral tverrforbindelse vest mellom turvei D2 og Hovinveien være sikret opparbeidet.
- Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal oppgradering av Ensjøveien, mellom Økernveien og Gladengveien være sikret opparbeidet.
- Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal gangbro over Gjøvikbanen til Kampen eller annen egnet forbindelse 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 OBOS skal søke om igangsettingstillatelse, må OBOS søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. OBOS har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.2 Realytelsen

Realytelsen fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 5, som lyder som følger:

- *Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak, skal påkobling for allment tilgjengelig forbindelse mellom planområdet og turvei D2 være ferdig opparbeidet i tråd med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.*

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

5.3 Annen ytelse

Annen ytelse er beskrevet i rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 5, som lyder som følger:

- *Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak, skal allment tilgjengelig forbindelse mellom planområdet og turvei D2 være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.*

6 OBOS PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

OBOS skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 10 100 000,- per Q4 2023 gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 2263,- pr. m² BRA per Q4 2023.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 6.2, Realytelsen, jf. punkt 6.3 og Annen ytelse, jf. punkt 6.4.

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 2089,- 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 Q4 2023, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

OBOS 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 OBOS 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 OBOS.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal OBOS 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 31.12.2039, kan OBOS 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 Realytelsen

6.3.1 Opparbeidelse

OBOS skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsen.

Realytelsen er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5, i tegning av gangforbindelse med tursti, jf vedlegg 6 og er estimert å ha en kostnad på kr 68 000,- jf. vedlegg 8

6.3.2 Byggeplan

Realytelsen skal opparbeides i henhold til tegning av gangforbindelse med tursti godkjent av BYM, jf. E-post datert 10.01.2024. Tegningen gjelder som godkjent byggeplan for Realytelsen.

Gjennomføringen skal for øvrig baseres på Reguleringsplanen.

Godkjent tegning er en del av Utbyggingsavtalen og inngår som vedlegg 6.

6.3.3 Gjennomføring

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

OBOS 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 (erstattes senere av SøkSys) senest 3 uker før oppstart.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsen skal OBOS sende BYM en fremdriftsplan for opparbeidelse av Realytelsen til orientering.

BYM har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på Realytelsen.

BYM har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsen for befarig og kontroll.

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

Realtytelsen skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før OBOS søker om midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir OBOS dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse av rekkefølgebestemmelsene før Realtytelsen anses «opparbeidet», skal Realtytelsen 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 Realtytelsen være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.3.5 Kommunal overtakelse av Realtytelsen

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

Drift og vedlikehold av Realtytelsen besørges av OBOS inntil overtakelse har funnet sted.

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Ferdigbefaring*

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

6.3.5.1.2 *Levering av FDV- dokumentasjon*

OBOS 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)
- b) tegninger av ferdig opparbeidede Realtytelse, (pdf og dwg)

6.3.5.1.3 *Innkalling til overtakelsesforretning*

OBOS 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 Realtyteler 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).
- e) om OBOS 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*

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

OBOS og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring av Realytelsen. 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 OBOSs begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) om MVA-dokumentasjon er fremlagt.

Protokollen undertegnes av partene som har vært til stede på overtakelsesforretningen. OBOS, 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) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- b) risikoen for Realytelsen går over fra OBOS til OK.

6.4 Annen ytelse

6.4.1 Opparbeidelse

OBOS skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Annen ytelse, og sikre at det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene hvor Annen ytelse opparbeides.

Annen ytelse er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5, og er hensyntatt med et omforent beløp på kr 695 000,- jf. vedlegg 8.

6.4.2 Frist for ferdigstillelse

Annen ytelse skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før OBOS søker om midlertidig brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir OBOS dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Annen ytelse er opparbeidet, skal OBOS opparbeide Annen ytelse innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal OBOS opparbeide og ferdigstille Annen ytelse senest innen 12 etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.5 Plikter overfor tredjeparter

OBOS 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 7.

Kontantbidragstiltakenes endelige plassering og avgrensning vil bli avklart i egen detaljregulering som gjennomføres av OK og/eller annen utbygger innenfor Ensjøområdet. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i Overordnet plan og/ eller Reguleringsplanen.

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, med tillegg av kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra OBOS 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 OBOS 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.

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 Realytelsen 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

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

7.5 Fortrinnsrett til boliger

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

OK står fritt til å velge type leilighet, størrelse og plassering. Fortrinnsretten gjelder én bolig per oppgang.

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:

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

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

Utkast til Justeringsavtaler er vedlagt Utbyggingsavtalen som vedlegg 13 og 14. 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 OBOS oversende oppdatert utkast til Justeringsavtale med korrekte beløp for påløpt merverdiavgift og den nødvendige dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift til EBY. OBOS 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 OBOS i forbindelse med overtakelse av Realytelsene, og straks oversendes EBY i to eksemplarer for signering. EBY oversender deretter OBOS 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 OBOS 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 OBOS 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 Realytelsen som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter OBOS 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 Realytelsen.

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

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

12 TINGLYSING

OK kan kreve tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen som en heftelse på de matrikkelenheter som inngår i Eiendommen, herunder også fradelte matrikkelenheter og seksjoneringsplaner som opprettes i etterkant. OBOS 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 OBOS å samtykke til sletting fra grunnboken. Det gjelder særlig der:

- OBOS har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. punkt 6.2.3, og
- OBOS har opparbeidet Realytelsen og Annen ytelse, jf. punkt 6.3.1 og 6.4.1, og overtakelse av Realytelsen 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 OBOS 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 OBOS sendes til:

OBOS Nye hjem
Postboks 6666 St Olavs Plass
0129 OSLO

E-post: morten.brorby@obos.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. Overordnet plan
2. Reguleringsplankart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Kartskisse – Eiendommen
5. Kartskisse – Realytelsen og Annen ytelse
6. Byggeplan
7. Kontantbidragstiltakene
8. Anleggsbidrag
9. Kostnadsberegning VPOR Ensjø, v/ Multiconsult

10. Firmaattest for OBOS
11. Firmaattest og generalfullmakt på vegne av Hilleren Eiendom Ensjøveien 8 AS
12. Utkast til avtale om justeringsrett
13. Utkast til avtale om justeringsplikt

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Daniel Kjørberg Siraj
OBOS Nye Hjem AS

19 HJEMMELSHAVERS SAMTYKKE

Som hjemmelshaver(e) til gnr./bnr. 128/32 erklærer vi at vi vil medvirke til tinglysing, overdragelse og/eller andre rettslige disposisjoner som krever vår medvirkning for OBOSs oppfyllelse av Utbyggingsavtalen.

Dato:

Christina Solli Ektvedt
Hilleren Eiendom Ensjøveien 8 AS