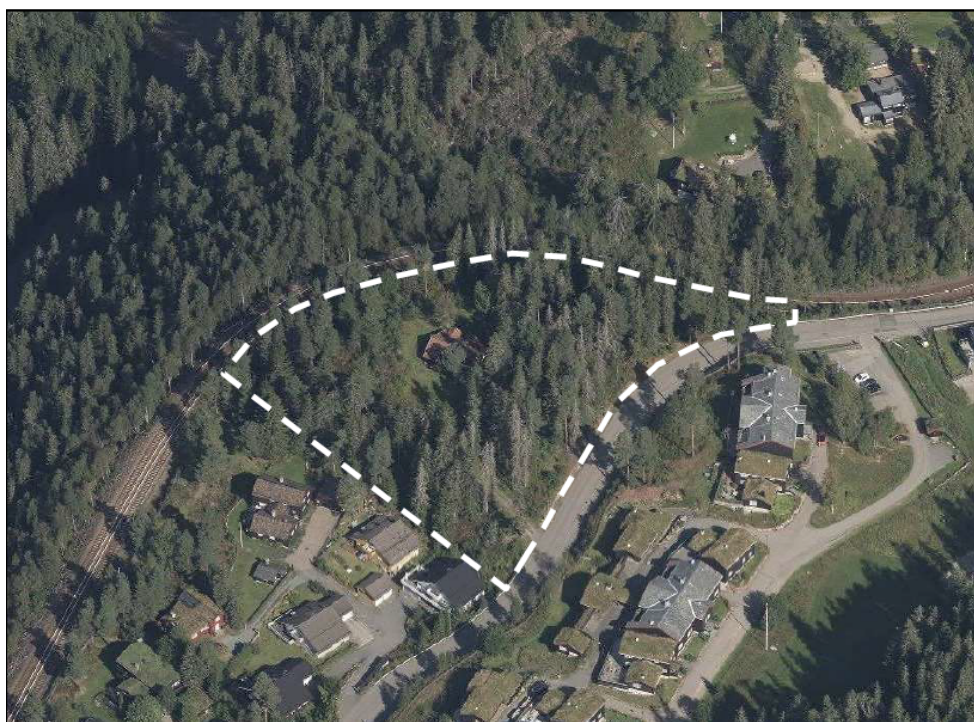


UTBYGGINGSAVTALE

for

Lillevannsveien 72

Gnr. 33 bnr. 888, 918 og 917



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Lillevannsveien 72 AS

Org.nr.: 920 701 310

heretter betegnet LV72.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Anleggsbidraget:	Det totale bidraget LV72 skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget.
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 LV72 som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).

Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som LV72 skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltaket.
Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 7 første ledd som skal opparbeides av OK.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Lillevannsveien 72 jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og vedlegg 2 (reguleringsbestemmelser).
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.

3 BAKGRUNN OG FORMÅL

I kommuneplan «Oslo mot 2030» er det fattet et forutsigbarhetsvedtak hvor det forutsettes at det inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, og at det som hovedprinsipp er utbygger som skal bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak.

Realisering av Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlige rom i henhold til rekkefølgebestemmelsene som er vedtatt i Reguleringsplanen. Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere partenes rettigheter og plikter knyttet til gjennomføring av Reguleringsplanen, herunder finansiering, gjennomføring, overtakelse og ansvars- og risikoforhold.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

4.1 Reguleringsplanen

Planområdet for Reguleringsplanen fremgår av vedlegg 1, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: Gnr. 33 bnr. 888, 918, 917 og deler av gnr. 999 bnr. 671.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende matrikkelenheter Gnr. 33 bnr. 888, 918, 917. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

LV72 er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltaket

Kontantbidragstiltaket fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 7 første ledd, som lyder som følger:

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse skal trafiksikkerhetstiltak i Lillevannsveien fra Lillevannsveien 49, gnr./bnr. 33/936 frem til og med Skogen stasjon, 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 eller sikkerhet er stilt i henhold til vilkårene i Utbyggingsavtalen punkt 6.2.4, og
- OK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltaket eller tiltaket er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

Dersom Kontantbidragstiltaket ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet LV72 skal søke om rammetillatelse, må LV72 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. LV72 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6 LV72S PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

LV72 skal yte Anleggsbidraget som utgjør kr 6 510 000,-.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 6.2.

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidraget utgjør kr 6 510 000,- basert på omforent kostnadsberegning.

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtalen.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for ”veg i dagen”, med utgangspunkt i 2. kvartal 2023 eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

Kontantbidraget skal være innbetalt før første Igangsettingstillatelse gis.

LV72 plikter uten ugrunnet opphold å sende EBY kopi av søknad om Igangsettingstillatelse. OK skal deretter sende LV72 faktura innen 14 dager.

Kontantbidraget forfaller selv om faktura etter annet ledd annet punktum ikke var utstedt innen Igangsettingstillatelse.

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

6.2.4 Utsettelse av forfall mot sikkerhetstillelse

LV72 kan velge å utsette forfallstidspunktet for innbetaling av Kontantbidrag som ellers hadde forfalt etter 6.2.3 i 18 måneder, likevel ikke utover tidspunktet LV72 søker om midlertidig brukstillatelse for eget byggeprosjekt på Eiendommen, mot å stille sikkerhet før Igangsettingstillatelse gis. I perioden justeres Kontantbidraget i tråd med 6.2.2 frem til innbetaling har skjedd.

LV72 skal senest varsle kommunen om man ønsker å stille sikkerhet ved oversendelse av kopi av søknad om Igangsettingstillatelse etter 6.2.3 andre ledd første punktum.

Sikkerheten skal stilles som en påkravsgaranti («on demand») fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon fra norske myndigheter.

Garantibeløpet skal utgjøre kontantbidragets størrelse jf. pkt. 6.2.1. Dette garantibeløpet skal justeres i tråd med 6.2.2 frem til innbetaling har skjedd.

Garantien skal være utformet etter malen inntatt i vedlegg 6.

LV72 skal innen 3 uker før forfallstidspunkt etter første ledd varsle EBY om å utstede faktura for det sikrede Kontantbidrag.

6.2.5 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal LV72 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 10.

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

6.2.6 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom OK ikke har igangsatt opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket, jf. punkt 7.1.4 første ledd nedenfor, innen 01.03.2036, kan LV72 kreve Kontantbidraget tilbakebetalt.

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 Plikter overfor tredjeparter

LV72 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 Kontantbidragstiltaket

7.1.1 Opparbeidelse

OK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Kontantbidragstiltaket.

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltaket fremgår av vedlegg 4.

Kontantbidragstiltakets endelige plassering og avgrensning vil bli avklart i egen detaljregulering som gjennomføres av OK. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltaket er veiledende beskrevet i Gatennormal for Oslo.

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillestidspunkt

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

- Eventuell detaljregulering for Kontantbidragstiltaket er vedtatt av Oslo bystyre.
- Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av Kontantbidraget i henhold til punkt 6.2.3, kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra 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 Kontantbidragstiltaket skje innen 36 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til LV72 sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

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

7.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde det ferdigstilte Kontantbidragstiltaket i henhold til normal kommunal standard.

7.3 Overdragelsesomkostninger

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

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 LV72 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 seksjoneringsplaner som opprettes i etterkant. LV72 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 LV72 å samtykke til sletting fra grunnboken. Når LV72 har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. punkt 6.2.3, skal OK samtykke til sletting.

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 LV72 ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

Dersom LV72 har fått utsatt forfallstidspunktet for innbetaling av Kontantbidrag mot sikkerhetsstillelse, jf. punkt 6.2.4, er OKs samtykke til transport av Utbyggingsavtalen betinget av at ny eier stiller sikkerhet på likelydende vilkår.

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 LV72 sendes til:

Lillevannsveien 72 AS
c/o Spor Eiendom AS
v/ Tore Økseter
Thunes vei 2
0274 Oslo

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

15 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Kontantbidragstiltaket
5. Firmaattest for LV72
6. Garantimal

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Helge Hellebust
Lillevannsveien 72 AS

Tore Økseter
Lillevannsveien 72 AS

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune