

UTBYGGINGSAVTALE

for

Hans Møller Gasmanns vei 3

Gnr. 88 bnr. 274



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Østre Aker vei 70 AS

Org.nr.: 997 671 503

heretter betegnet Utbygger.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- Andre ytelser: Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 13 første og tiende ledd som skal opparbeides av Utbygger. Tiltakene er regulerte til felles/privat formål, og det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene.
- Anleggsbidraget: Det totale bidraget Utbygger skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige/offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget, Realytelsene, Andre ytelser og Statlige tiltak.
- 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 byggeteknisk 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 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 § 12 andre, tredje og fjerde ledd som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegning I:	Vollebekk Forprosjekt Brobekkveien og Vollebekkveien Kostnadsoverslag med usikkerhetsanalyse, C03 30.11.2018 (vedlegg 6).
Kostnadsberegning II:	Kostnadsestimater utarbeidet av OK og som er omforente mellom partene (se vedlegg 7 Beregningen).
VPOR:	Veiledende plan for det offentlig rom på Vollebekk vedtatt av Oslo bystyre 11.05.2016 (vedlegg 1).
Realytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 13 andre, tredje og fjerde ledd som skal opparbeides av Utbygger.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Hans Møller Gasmanns vei 3, jf. vedlegg 2 (Reguleringsplankartet) og vedlegg 3 (Reguleringsbestemmelsene). Endelig reguleringsplankart og endelige reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret erstatter disse vedleggene.
Statlige tiltak:	Tiltakene i Reguleringsbestemmelse § 13 fjerde ledd som Utbygger skal gjennomføre for egen regning og risiko. Tiltakene skal ikke overtas av OK og gjennomføringen av tiltakene er ikke regulert i Utbyggingsavtalen.
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 utbyggerne 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: 88/274, 88/247 og 88/434.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 4, og omfatter følgende matrikkelenheter: 188/274. 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 § 12 andre, tredje og fjerde ledd, som lyder som følger:

-Før det gis rammetillatelse for bebyggelse skal Brobekkveien med sykkelfelt og fortau være sikret opparbeidet.

-Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen, skal grønnstrukturen mellom Brobekkveien 62, Lunden og T-banen være sikret opparbeidet.

- Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen skal opparbeidelse av gang-/sykkelvei fra Vollebekk T-bane til Lunden 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 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 13 andre, tredje og fjerde ledd, som lyder som følger:

- *Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal kjøreveg 1 være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.*
- *Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal Fortau 1 og 2, og Annen veggrunn – grøntareal være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.*

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

5.3 Andre ytelser og Statlige tiltak

Andre ytelser og Statlige tiltak fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 13 første, fjerde og tiende ledd, som lyder som følger:

13 Før det gis midlertidig brukstillatelse

- *Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal bestemmelsesområde #1 adkomstsone, #2 forplass/amfitrapp, #5 trapp, #6 snarvei samt uteoppholdsareal og felles takterrasser være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhus- og takplan.*
- *Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal Annen veggrunn - tekniske anlegg, Fortau 3 og Kjøreveg 2 være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen.*
- *Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal gangforbindelsen over gnr./bnr. 88/388 og 88/315, mellom Kjøreveg 1 innenfor planområdet og gangbru over t-banen, være opparbeidet med ny belysning slik som vist på illustrasjonen under (Illustrasjon som viser utbedring av den eksisterende gangveien på gnr./bnr. 88/388 og 88/315, datert 24.03.2023).*

6 UTBYGGERS PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

Utbygger skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 37 820 000,- per første kvartal 2023 gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 3 100,- pr. m² BRA per første kvartal 2023.

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

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 995,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen, jf. Beregningen i vedlegg 7.

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 2023, 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 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 og plikt 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 Utbygger 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

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

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5.3, og er estimert å ha en samlet kostnad på kr 15 345 945, jf. vedlegg 7.

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 Utbygger 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

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

Utbygger 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 Utbygger 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 Utbyggers entreprenør.

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

Partene har en gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

6.3.4 Frist for ferdigstilling og overtakelse

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

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Utbygger dispensasjon fra fristen for ferdigstilling av rekkefølgebestemmelsene for 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 ferdigstilling, skal Realytelsene være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.3.5 Kommunal overtakelse av Realytelsene

Realytelsene, inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk av OK, ved overtakelsesforretning, jf. punkt 6.3.5.1 til 6.3.5.3 og punkt 6.5.1. Utbygger skal innen overtakelsesforretning varsle OK om eventuelle heftelser Utbygger anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og OK må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

Drift og vedlikehold av Realytelsene besørges av Utbygger inntil overtakelse har funnet sted.

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

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

6.3.5.1.2 *Ferdigbefaring*

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

6.3.5.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

Utbygger skal levere forvaltning-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV-dokumentasjon) til BYM. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres i elektronisk format senest tre uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- a) Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- b) spesifikasjoner av ferdig opparbeidede Realytelser,
- c) tegninger av ferdig opparbeidede Realytelser,
- d) bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg, og
- e) skjøtelsesplan 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*

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

Innkallingen skal opplyse om:

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

6.3.5.2 Overtakelsesforretningen

6.3.5.2.1 *Generelt*

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

Utbygger 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 5.2.

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 Utbyggers begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) om MVA-dokumentasjon er fremlagt.

Protokollen undertegnes av partene som har vært til stede på overtakelsesforretningen.

Utbygger, BYM og EBY skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

6.3.5.2.3 OKs rett til å nekte overtakelse

Realtytelsen 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 Realtytelsen.

OK kan i tillegg nekte å overta Realtytelsen hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen. OK kan også nekte å overta Realtytelsene dersom det foreligger tinglyste heftelser av betydning for fremtidig bruk.

OK kan likevel ikke nekte å overta Realtytelsen 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 Realtytelsen går over fra Utbygger til OK, jf. punkt 7.5.1,
- b) OK får rett til å ta Realtytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realtytelsen går over fra Utbygger til OK.

6.3.6 **Utbyggers plikter etter OKs overtakelse av Realtytelsene**

Utbygger 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 Realtytelsene.

Utbygger plikter å bekoste eventuelle skader på Realtytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes Utbyggers anleggstrafikk.

6.4 **Andre ytelser og Statlige tiltak**

6.4.1 **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. Utbygger skal også for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Statlige tiltak.

Andre ytelser og Statlige tiltak er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5.2, og er estimert å ha en samlet kostnad på kr 10 336 882, jf. vedlegg 7.

6.4.2 **Frist for ferdigstillelse**

Andre ytelser og Statlige tiltak 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 og Statlige tiltak 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 og Statlige tiltak senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.5 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.

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

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

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 Fortrinnsrett til boliger

Utbygger gir OK fortrinnsrett jfr. 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 Utbygger selger hele eller deler av Eiendommen til en annen utbygger/utvikler.

Fortrinnsretten gjelder ikke boliger som er avsatt til Utbyggers «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 2 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 Kostnadsberegning I (P-50) og Kostnadsberegning II (P-50), skal OK benytte eventuelt overskytende Kontantbidrag til andre infrastrukturtiltak innenfor VPOR.

Når det gjelder opparbeidelse av Kontantbidragstiltakene - grønnstrukturen mellom Brobekkveien 62, Lunden og T-banen og gang-/sykkelveien fra Vollebekk T-bane til Lunden; se punkt 7.4 om rett for OK til å overføre plikten til å gjennomføre tiltakene til annen/andre privat(-e) utbygger(-e) i Vollebekk-området.

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg 5.1.

Kontantbidragstiltakenes endelige plassering og avgrensning vil bli avklart i egne detaljreguleringer.

Brobekkveien reguleres for tiden av OK ved BYM. Grønnstrukturen mellom Brobekkveien 62, Lunden og T-banen, og gang-/sykkelveien fra Vollebekk T-bane til Lunden, er for tiden tema i den pågående plansaken for Brobekkveien 62.

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for de pågående detaljreguleringssakene. Kostnadsestimatene som ligger til grunn for Anleggsbidraget i Utbyggingsavtalen påvirkes ikke av at det senere fremkommer andre kostnadsestimater for tiltakene.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i VPOR og i saksfremstillingen til 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 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.

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 Bruksrett til kommunal grunn

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

7.4 Hensiktsmessig gjennomføring av grønnstrukturen mellom Brobekkveien 62, Lunden og T-banen og gang-/sykkelveien fra Vollebekk T-bane til Lunden

Dersom OK finner det hensiktsmessig, bl.a. hensyntatt rasjonell anleggsgjennomføring og ressursbruk, har OK rett til å overføre plikten til å gjennomføre Kontantbidragstiltakene - grønnstrukturen mellom Brobekkveien 62, Lunden og T-banen og gang-/sykkelveien fra Vollebekk T-bane til Lunden – til annen/andre privat(-e) utbygger(-e) i Vollebekk-området. Utbygger etter denne Utbyggingsavtalen kan ikke motsette seg en slik overføring.

Eventuell overføring påvirker ikke Utbyggers oppfyllelse av Rekkefølgebestemmelsene om Kontantbidragstiltakene ved innbetaling av Kontantbidraget, jfr. Utbyggingsavtalen punkt 6.2. Ved en overføring som nevnt i dette punktet, overføres OKs plikter etter Utbyggingsavtalen punkt 7 til den utbygger som eventuelt skal gjennomføre Kontantbidragstiltakene.

8 MERVERDIAVGIFT

8.1 Oppstilling av utgifter og merverdiavgift

Når den offentlige infrastrukturen overdras til OK skal OK overta justeringsrett for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med utbyggingen av infrastrukturen. Utbygger skal i denne forbindelse framlegge dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift i forbindelse med den infrastrukturen OK overtar. Dokumentasjonen skal tilfredsstille dokumentasjonskravene i merverdiavgiftsloven kap. 9, merverdiavgiftsforskriften §§ 9-1-2, 9-3-3 og 9-3-5. Dokumentasjon skal være bekreftet av Utbyggers revisor.

Utbygger 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.

8.2 Fremtidige retningslinjer

OK arbeider med å avklare retningslinjer og fremtidig praksis knyttet til merverdiavgift i utbyggingsavtaler.

Partene er enige om at endelige retningslinjer og praksis for merverdiavgift i Oslo kommune skal legges til grunn for Realytelsene. Dersom Realytelsene faller innenfor retningslinjene, skal det inngås en tilleggsavtale om merverdiavgift i henhold til retningslinjene.

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 Utbygger 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 Utbygger 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. Utbygger 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 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 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 Utbygger 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 Utbygger sendes til:

Østre Aker vei 70 AS
Stensberggata 25

0170 OSLO

E-post: post@fredensborgbolig.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:

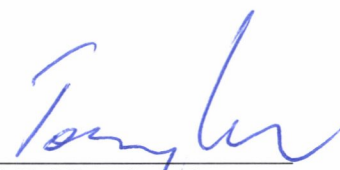
1. VPOR
2. Reguleringsplankartet
3. Reguleringsbestemmelsene
4. Kartskisse – Eiendommen
- 5.1. Kartskisse – Kontantbidragstiltakene
- 5.2. Kartskisse – Andre ytelser og Statlige tiltak
- 5.3. Kartskisse – Realytelsene
6. Kostnadsberegning I
7. Beregningen
8. Firmaattest

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato: 26.06.2023

Eskil Bråten
Oslo kommune



Tollef Svenkerud
Østre Akers vei 70 AS