

UTBYGGINGSAVTALE

for

Karihaugveien 22 – Furuset felt BTN

gnr. 108 bnr. 7 i Oslo kommune



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters.

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Karihaugen Logistikkpark AS

Org.nr.: 996 223 329

heretter betegnet KL.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- Andre ytelser: Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 9 som skal opparbeides av KL. Tiltaket er under omregulering til privat formål, og KL skal tinglyse en allmenn bruksrett på arealene.
- Anleggsbidraget: Det totale bidraget KL skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige 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 Karihaugveien Logistikkpark AS som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som KL skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 8 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	1. Kostnadsberegning med usikkerhetsanalyse av 10.12.2020, revidert 15.12.2022 for Områderegulering Furuset utarbeidet av Concreto, jf. vedlegg 9. 2. Omforent kostnadsberegning utarbeidet av OK, jf. vedlegg 8. 3. Kostnadsberegning av Granstangen utarbeidet av Concreto 08.06.23
Overordnet plan:	Områderegulering for klimaeffektiv byutvikling på Furuset S-4926, vedtatt av Oslo bystyre den 16.11.2016, stadfestet av Kommunal- og distriktsdepartementet den 18.10.2017.
Realtytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 9 som skal opparbeides av KL.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Karihaugveien 22 S-5146, jf. vedlegg 1 (reguleringsbestemmelser) og vedlegg 2 (reguleringsplankart)
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: 108/1, 108/7, 108/11, 108/38, 110/5, 110/122, 106/329, 250/24 og 999/778.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende matrikkelenheter: gnr./bnr. 108/7. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

Karihaugveien Logistikkpark AS er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 8, som lyder som følger:

- *Før det gis igangsetteingstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet skal Gransbekken være sikret opparbeidet.*
- *Før det gis igangsetteingstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet skal Bygata og Trygve Lies plass 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 KL skal søke om igangsetteingstillatelse, må KL søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. KL har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

Etter tilbakemelding fra Vann- og avløpsetaten er det besluttet at Gransbekken ikke skal åpnes. Dette rekkefølgekravet er derfor oppfylt og kontantbidraget for dette tiltaket settes i kr 0,-.

5.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 9, som lyder som følger:

- *Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet skal Granstangen og krysset Granstangen x Karihaugveien være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan jf. 3.1. og 8. Eventuelle midlertidige overgangsløsninger mot Bygata og mot Granstangen utenfor Furuset sykehjem skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet gis.*
- *Før det midlertidig brukstillatelse for bebyggelse langs Karihaugveien skal samferdselsanleggene langs Karihaugveien være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan jf. pkt 3.1. og 8.*
- *Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet skal atkomst til Sporveiens vedlikeholdskulvert være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent av Bymiljøetaten og Sporveien jf. pkt. 3.3. og 8.*
- *Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak innenfor felt A skal Bakåsbekken være åpnet og blå/grønn struktur etablert i henhold til plan pkt 4.1.1.*

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

5.3 Andre ytelser

Andre ytelser er beskrevet i rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 9 som lyder som følger:

- *Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak med grense mot torget skal tilstøtende del av torget være opparbeidet i henhold til pkt. 3.4.1 og 3.4.2.*

6 KLS PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

KL skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 103 500 000,- gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr. 1800 pr. m² BRA og kr 900 pr. m² BRA for arealer under terreng.

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. 312 ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr. 156 pr. m² i Igangsettingstillatelsen.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for "veg i dagen", med utgangspunkt i 3. kvartal 2022, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

KL 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 KL faktura innen 14 dager.

Kontantbidraget for et byggetiltak over terreng forfaller til betaling når Igangsettingstillatelse over terreng gis. Kontantbidraget for byggetiltak under terreng forfaller til betaling når første Igangsettingstillatelse under terreng 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 KL.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal KL 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 13.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir OK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 13.

6.2.5 Disponering mellom Kontantbidragstiltakene

OK har rett til å fritt disponere Kontantbidragene mellom Kontantbidragstiltakene som følger av Overordnet plan.



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 01.01.2040, kan KL 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

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

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5 og er estimert å ha en kostnad på kr. 85 560 000,-, 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 de 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. Materialbruk skal angis i Byggeplanen

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke KL 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

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

KL 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 KL 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 KLs entreprenør.

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

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

6.3.3.1 Koblingen Granstangen Bygata

KL plikter å opparbeide og ferdigstille overgangen mellom Granstangen og Bygata i tråd med godkjent byggeplan fra BYM. KL er ansvarlig for at opparbeidelsen av den fullstendige overgangen mellom Granstangen og Bygata er i tråd med til enhver tid gjeldende veistandarder og for å få nødvendige byggetillatelser i tråd med utbyggingsavtalens øvrige betingelser.

I det tilfelle at grensesnittet mellom godkjent byggeplan og den faktiske situasjonen ikke samsvarer/møtes, er KL i alle tilfeller ansvarlig for å sørge for en funksjonell og fungerende overgang i tråd med føringer fra BYM og de til enhver tid gjeldende veistandarder.

6.3.4 **Frist for ferdigstillelse og overtakelse**

Realytelsene skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før KL søker om midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse for de felt den enkelte Realytelse knytter seg til.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir KL 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

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

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

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

KL 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.

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

6.3.5.1.2 *Ferdigbefaring*

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

6.3.5.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

KL 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) 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*

KL 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*

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

KL og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings 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 6.

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

Protokollen undertegnes av partene som har vært til stede på overtakelsesforretningen. KL, 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 KL 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 KL til OK.
- d) Bruksrett og tiltredelse til tomten S7 opphører, jf. pkt. 7.4.1

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

KL plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer i henhold til godkjent skjøtelsplan. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst oppnås. Planter og trær som har utgang i reklamasjonstiden skal byttes ut og skjøtelsperioden 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.

KL plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes KLs 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 KL anvende dette regelverket på samme måte som OK ville være forpliktet til.

Dersom OK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal KL 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 KL rett og plikt til å bistå OK.

6.4 **Andre ytelser**

6.4.1 **Opparbeidelse**

KL 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 6 og er estimert å ha en total kostnad på kr 24 900 000, jf. vedlegg 8. Som del av det totale Anleggsbidraget hensyntas 50% av kostnaden til Andre ytelser.



6.4.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før KL søker om midlertidig brukstillatelse for de felt den enkelte av Andre ytelser knytter seg til.

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

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

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

6.5.2 Overdragelse av areal til offentlige tiltak

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

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

Arealene overtas når partene er enige om det og senest når det gis midlertidig 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 KL 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. KL er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan OK rekvirere delesak.

6.5.3 Særlig om areal markert o_turdrag

KL er ansvarlig for å tinglyse en allmenn tilgjengelighet på eiendommen gnr./bnr. 108/38 med henvisning til arealet som er markert som o_turdrag. Traseen for o_turdrag kan endres dersom dette er hensiktsmessig i forbindelse med senere regulering av eiendommen gnr./bnr. 108/38.

KL er ansvarlig for å tinglyse allmenhetens tilgjengelighet til o_turdrag på gnr./bnr. 108/38.

Arealet skal ikke overdras OK.

6.6 Bruksrett

KL plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer på Eiendommen til disposisjon slik at OK får gjennomført de offentlige tiltakene i Overordnet plan på en rasjonell måte. OK skal varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid.

Partene er videre innforstått med at bruksretten er betinget av hva som er praktisk gjennomførbart på det tidspunkt bruksretten tiltres, herunder må planlagt utførte, pågående og ferdigstilte byggetiltak hensyntas. Begge parter skal bidra til å finne gode og praktiske løsninger. Partene har et felles ansvar for å koordinere sine byggevirkksomheter 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

KL 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

KL gir OK fortrinnsrett for inntil 6 % av boligene innenfor hvert av feltene A, B og C. 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. 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 av Kontantbidragstiltakene

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

OK har rett til å overføre ansvaret for prosjektering og opparbeidelse av Trygve Lies plass til tredjepart.

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg 4.

7.1.3 Standard på Kontantbidragstiltakene

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i Overordnet plan.

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillestidspunkt for Kontantbidragstiltakene

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

- Detaljregulering for Kontantbidragstiltakene er vedtatt av Oslo bystyre.
- Kontantbidragstiltakene 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 Kontantbidragstiltakene er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra andre grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltakene på en rasjonell måte.

Etter at betingelsene er oppfylte skal ferdigstillelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket skje innen 48 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til KL 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.

Det er på avtaletidspunktet, og i framtiden, stor byggeaktivitet på Furuset og kommunen påtar seg via utbyggingsavtaler med grunneier/utbyggere i området, plikt til å gjennomføre flere planovergripende tiltak. OK står fritt til å velge hvilke tiltak, inkludert

Kontantbidragstiltakene i Utbyggingsavtalen, som skal gjennomføres først/sist. OK har krav på fristforlengelse dersom OK vurderer at rasjonell anleggsfremdrift tilsier det.

Spesielt for Trygve Lies plass

Dersom OK velger å overføre ansvaret for prosjektering og opparbeidelse av Trygve Lies plass til tredjepart, jf. Punkt 7.1.1., skal OK sørge for at forpliktelsene og rettighetene i dette punktet overføres tredjepart gjennom egen avtale.

7.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde de ferdigstilte Realytelsene og Kontantbidragstiltakene i henhold til normal kommunal standard.

Spesielt for Trygve Lies plass

OK har rett til å overføre ansvaret for drift og vedlikehold av Trygve Lies plass til tredjepart. Dersom tredjepart skal drifte og vedlikeholde Trygve Lies plass forplikter OK seg til å sørge for at tredjepart drifter og vedlikeholder tiltaket i henhold til normal kommunal standard gjennom egen avtale.

7.3 Eierskap til Trygve Lies plass

OK står fritt til å vurdere om kommunen eller tredjepart skal eie hele eller deler av Trygve Lies plass.

7.4 Bruksrett til kommunal grunn

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

7.4.1 Bruksrett til felt S7 forvaltet av EBY

KL skal opparbeide deler av realytelsen Granstangen på kommunal tomt som er forvaltet av EBY. Tomten er angitt som felt S7 i Overordnet plan. EBY plikter å gi KL vederlagsfri bruksrett til den delen av felt S7 som er nødvendig for at KL får gjennomført Realytelsen Granstangen på en rasjonell måte. KL skal varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid.

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

I den perioden KL tiltrer bruksrett til et areal etter dette punkt, og arealet ikke skal opparbeides som Realytelse, er KL ansvarlig for vedlikeholdet. Ved fratreden fra arealene som ikke er opparbeidet som realytelse plikter KL snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt.



Bruksretten til arealet nevnt i dette punktet opphører ved ferdigstillelse og overtakelse av realytelsen, jf. pkt. 6.3.5.3.

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. KL 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 KLs revisor.

KL 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 KL 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 KL 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. KL forplikter seg til å medvirke til oppfyllelse av formkrav til tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen, herunder også særlige erklæringer eller avtaler inngått som følge av Utbyggingsavtalen.

OK samtykker til at Utbyggingsavtalen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån. Hvis ikke annet er avtalt gjelder ikke dette for tinglyste erklæringer/avtaler som følger av fjerde ledd.

Hvis Utbyggingsavtalen er opphørt for en eller flere matrikkelenheter, plikter OK etter skriftlig krav fra KL å samtykke til sletting fra grunnboken. Det gjelder særlig der:

- KL har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. punkt 6.2.3, og
- KL 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 KL 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 KL sendes til:

Karihaugen Logistikkpark AS v/Esben Sondre Svalastog
c/o Grant Thornton Øk.service AS
Kirkegata 15
0153 OSLO
E-post: ess@grunnsteinen.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:

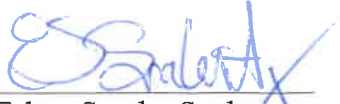
1. Reguleringsbestemmelser
2. Reguleringsplankart
3. Eiendommen
4. Kartskisse – Kontantbidraget
5. Kartskisse – Realytelser
6. Kartskisse – Torget
7. Kartskisse – Overdragelse av arealer
8. Omforent kostnadsberegning
9. Revidert kostnadsberegning Concreto
10. Firmaattest for KL
11. Kostnadsberegning Granstangen – Concreto 0623

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

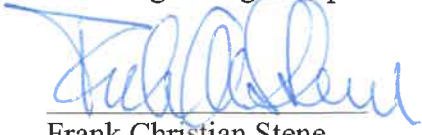
Dato:

Dato: 1.07.2023

Eskil Bråten
Oslo kommune



Esben Sondre Svalastog
Karihaugen Logistikkpark AS



Frank Christian Stene
Karihaugen Logistikkpark AS