

UTBYGGINGSAVTALE

for

Ekebergveien 1 B med flere

Gnr./bnr. 233/103



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Ekebergveien 1 AS

Org.nr.: 922 366 209

heretter betegnet E1

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Anleggsbidraget:	Det totale bidraget E1 skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige/offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget og Realytelsen.
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.
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 E1 som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.

Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som E1 skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 14 som skal opparbeides av OK.
Realtytelsen:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 15 som skal opparbeides av E1.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Ekebergveien 1B m. fl, jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og 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. 233, bnr. 103, og gnr. 999, bnr. 9, 155.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende matrikkelenheter: gnr. 233, bnr. 103. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

Stiftelsen Oslo Hospital (org.nr. 977 125 871) er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 14, som lyder som følger:

- *Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal trikketrase og sykkelvei mellom Kongshavn videregående skole og Bispegata være sikret opparbeidet.*
- *Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal tiltak som bedrer forholdene for gående og syklende i Oslo gate, mellom Schweigaards gate og Kongsveien, 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 tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

Dersom Kontantbidragstiltakene ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet E1 skal søke om igangsettingstillatelse, må E1 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. E1 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.2 Realytelsen

Realytelsen fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 15 som lyder som følger:

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg innenfor felt 2, med unntak av nytt påbygg tilknyttet eksisterende bebyggelse innenfor H570_3, skal:

- *Ekebergveien (felt SV Veg) innenfor planområdet være ferdig opparbeidet i tråd med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten og kulturminnemyndigheten.*

Dersom Realytelsen ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet E1 skal søke om midlertidig brukstillatelse, må E1 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. E1 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6 E1 SINE PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

E1 skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 24 977 500,- gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen vedtatt 01.03.23. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 5 000,- pr. m² BRA.

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

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng, hensyntatt kostnadene for Realytelsen, er kr 1 808 ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

For eksisterende bebyggelse på Eiendommen som rives og gjenoppbygges innenfor samme formål eller er gjenstand for tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav b eller d, er Kontantbidragets størrelse kr 1 000,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen. Dersom sistnevnte bebyggelse får endret formål er Kontantbidragets størrelse kr 2 500,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr 2 500,- pr. m² i igangsettingstillatelsen. Arealer som faller inn under denne kategorien er f.eks. bodarealer, tekniske rom og parkering. For arealer under terreng som skal benyttes til næringsvirksomhet eller annen kommersiell virksomhet, utgjør Kontantbidragets størrelse kr 5 000,- pr. m² i igangsettingstillatelsen.

Dersom bebyggelse på Eiendommen som har utløst Kontantbidrag etter denne avtale, i perioden avtalen gjelder transformeres ved enten riving og gjenoppbygning eller bruksendring, beregnes ikke nytt Kontantbidrag for annet enn arealøkning eller arealer som endrer formål fra næring til bolig.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for «veg i dagen», med utgangspunkt i 4. kvartal 2022 eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

E1 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 E1 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 for målbart bruksareal over 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 E1.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal E1 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 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 15 år fra utbyggingsavtalen er vedtatt, kan E1 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

E1 skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsen.

Realytelsen er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4, og er estimert å ha en kostnad på kr 13 150 000.

6.3.2 Byggeplan

Realytelsen skal opparbeides i henhold til Byggeplan godkjent av BYM, og opparbeidelsen av Realytelsen 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, relevante føringer fra kulturminnemyndigheten og de til enhver tid gjeldende normaler og retningslinjer. BYM skal på forespørsel, og uten unødig opphold, opplyse om hvilke normaler og retningslinjer som er aktuelle. Føringer fra kulturminnemyndighetene skal hensyntas ved behandling av Byggeplanen.

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

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke E1 fra ansvar for å opparbeide Realytelsen 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

E1 er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater for bygging av Realytelsen.

E1 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 Realytelsen skal E1 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 befarings- og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med E1s entreprenør.

Er E1s utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan E1 likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre OK skriftlig har godkjent avviket. Er E1s utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som E1 har risikoen for, skal E1 varsle BYM så snart E1 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

Realytelsen skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før E1 søker om midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir E1 dispensasjon fra fristen for ferdigstilling av rekkefølgebestemmelsene før Realytelsen anses «opparbeidet», skal Realytelsen 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 Realytelsen være opparbeidet og overtatt av OK senest innen to år etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.3.5 Kommunal overtakelse av Realytelsen

Realytelsen, 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. E1 skal innen overtakelsesforretning varsle OK om eventuelle heftelser E1 anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og OK må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

Drift og vedlikehold av Realytelsen besørges av E1 inntil overtakelse har funnet sted.

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 Testing og innregulering av tekniske anlegg

E1 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.

E1 skal i samarbeid med BYM og E1s entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. E1 skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt mellom E1 og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før overtakelsesforretningen.

6.3.5.1.2 Ferdigbefaring

E1 skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av den enkelte Realytelse før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og E1s entreprenør deltar. E1 skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

6.3.5.1.3 Levering av FDV- dokumentasjon

E1 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) hvis aktuelt; 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*

E1 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 6.4.1, 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*

E1, BYM og EBY plikter å møte ved overtakelsesforretningen.

Ved overtakelsesforretningen skal E1 fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

E1 og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av Realytelsen. BYM forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV-dokumenter.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt og overdratt til OK.

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 E1s begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) om MVA-dokumentasjon er fremlagt.

Protokollen undertegnes av partene som har vært til stede på overtakelsesforretningen. E1, 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 E1 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 E1 til OK.

6.3.6 **E1s plikter etter OKs overtakelse av Realytelsen**

E1 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 Realytelsen.

E1 plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsen etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes E1s anleggstrafikk.

6.4 **Overdragelse av areal**

6.4.1 **Overdragelse av areal sammen med Realytelsen**

Grunnen skal være overdratt til OK, fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk, senest ved overtakelsesforretningen. E1 kan i denne sammenheng rekvirere grensejustering mellom Realytelsen og tilstøtende arealer, innenfor avgrensningen i vedlegg 7, med det formål at ny grense blir i tråd med faktisk opparbeidelse.

E1 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 Realytelsen skjer uten vederlag fra OK. Grunn tilhørende OK som er nødvendig for å gjennomføre Realytelsen skal forbli kommunal eiendom, og overdras derfor ikke. E1 kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsen i henhold til punkt 8.4.

E1 er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og fradelingskostnader for arealer som overdras sammen med Realytelsen.

6.4.2 Overdragelse av areal til Kontantbidragstiltakene

Dersom endelig utforming av Kontantbidragstiltakene viser behov for justering av Eiendommens grenser mot Kontantbidragstiltakene, skal arealene overdras vederlagsfritt til OK. OK skal betale overdragelsesomkostninger, jf. punkt 7.3.

De aktuelle arealene er markert på kartskisse, jf. vedlegg 5. Avgrensningen i kartskissen er omtrentlig, og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist. Denne bestemmelsen gir ikke OK rett til vederlagsfri overdragelse av arealer med påstående bygninger på bakken og i grunnen tilhørende E1.

Arealene overtas når partene er enige om det.

Ved overtakelse skal arealene:

1. være ryddet og klargjort. Installasjoner på bakken og i grunnen tilhørende E1 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. E1 er ansvarlig for å medvirke til gjennomføring av fradeling og overskjøting. OK rekvirerer eventuell delesak.

6.5 Plikter overfor tredjeparter

E1 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 5.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i *Oslostandarden for sykkeltilrettelegging* og *Gatenormal for Oslo kommune*.

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 E1 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 48 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til E1 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

E1 skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. E1 får tiltredelse til offentlige arealer gjennom BYMs ordinære søknadsprosesser, i henhold til enhver tid gjeldende betingelser i Oslo kommune. Tiltredelse skal gis uten ugrunnet opphold, og i tråd med den fremdriftsplan E1 har for gjennomføring av tiltakene.

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. E1 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 E1s revisor.

E1 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 Realytelsen. Dersom Realytelsen 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 E1 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 E1 å utbedre såfremt de er påberopt innen rimelig tid. Reklamasjon kan uansett 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 seksjonerings som opprettes i etterkant. E1 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 Utbyggingsavtalen er opphørt for en eller flere matrikkelenheter, plikter OK etter skriftlig krav fra E1 å samtykke til sletting fra grunnboken. Det gjelder særlig der:

E1 har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. punkt 6.2.3, og E1 har opparbeidet Realytelsen og Andre ytelser, jf. punkt 6.3.1 og **Feil! Fant ikke referanseilden.**, 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 E1 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 E1 sendes til:

Ekebergveien 1 AS
c/o Clemens Eiendom AS
Rådhusgata 1
0151 Oslo
Kontaktperson: Sofia Bjørck
E-post: sofia.bjorck@clemenseiendom.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. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Realytelsen
5. Kartskisse – Kontantbidragstiltakene
6. Kartskisse – Overdragelse av arealer til Kontantbidragstiltakene
7. Kartskisse – Overdragelse/grensejustering av arealer til Realytelsen
8. Firmaattest for E1

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Bernt Nordby Skøien
Ekebergveien 1 AS

Michael Von Tetzschner
Ekebergveien 1 AS

18 HJEMMELSHAVERS SAMTYKKE

Som hjemmelshaver(e) til gnr./bnr. 233/103 erklærer vi at vi vil medvirke til tinglysing, overdragelse og/eller andre rettslige disposisjoner som krever vår medvirkning for E1s oppfyllelse av Utbyggingsavtalen.

Dato:

Dato:

Michael Von Tetzschner
Styreleder

Oslo Hospital Stiftelsen
Org. nr. 977 125 871

Anne Lise Arnesen
Daglig leder