

UTBYGGINGSAVTALE

for

Grenseveien 97 og Grensesvingen 9

Gnr. 130 bnr. 104 og 176

Felt B1



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Grønvollkvartalet AS

Org.nr.: 918 648 151

heretter betegnet Utbygger.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Andre ytelser:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 10.1 og 10.2 som skal (delvis) opparbeides av Utbygger. Tiltakene er regulert 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, Realytelsen 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 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:	Gnr. 130, bnr. 104 og gnr. 130 bnr. 176 Oslo, som utgjør og er avgrenset til Felt B1, i Reguleringsplanen.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA). Dersom søknad om Igangsettingstillatelse deles opp i flere trinn, henviser begrepet til igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA) for det aktuelle tiltaket søknaden og tiltaket gjelder for.
Kontantbidraget:	Den delen av Anleggsbidraget som Utbygger skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 9 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Vedlegg 8.1: Kostnadsberegning med usikkerhetsanalyse av 01.10.2020, for Ensjø, utarbeidet av Multiconsult. Vedlegg 8.2 Kostnadsanalyse med usikkerhetsanalyse av 11.03.22, for Halse og Valle Hovin, utarbeidet av Multiconsult.
Overordnet plan:	Ensjø – veiledende prinsipplan for offentlige rom, vedtatt av Byrådet for byutvikling 28.02.2007, jf. vedlegg 1.
Realtytelsen:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 10.3 som skal opparbeides av Utbygger.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Grenseveien 97 og Grensesvingen 9, vedtatt 27.04.2022, jf. vedlegg 2 (reguleringsplankart) og vedlegg 3 (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 2, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: 130/104, 130/176 og 130/150.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 4 og omfatter følgende matrikkelenheter: 130/104 og 130/176. 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 § 9, som lyder som følger:

9 Før igangsettingstillatelse

9.1 Valle Hovin

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal Forundringsparken på Valle Hovin være sikret opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal flerfunksjonelt landskapsbelte på Valle Hovin være sikret opparbeidet.

9.2 Oppgradering av Grenseveien

Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av Grenseveien være sikret opparbeidet fra krysset Grenseveien-Grensesvingen til krysset Grenseveien-Innspurten.

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 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 Realytelsen

Realytelsen fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 10.3, som lyder som følger:

10.3 Gang-/sykkelveg GSV1

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal gang-/sykkelveg GSV1 være opparbeidet.

Dersom Realytelsen 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

Andre ytelser er beskrevet i rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 10, som lyder som følger:

10.1 Gatetun

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal gatetunet være opparbeidet.

10.2 Gågate 1-2

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal gågatene være ferdig opparbeidet.

Dersom Andre ytelser 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.

6 UTBYGGERS PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

Utbygger skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 55 920 000,- gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 1 500,- pr. m² BRA.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 7.2, Realytelsen, jf. punkt 7.3 og Andre ytelser, jf. punkt 7.4.

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng, avgrenset til Eiendommen/ Felt B1, er kr 877,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for «veg i dagen», med utgangspunkt i Q4/2021, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

Kontantbidraget for et byggetiltak over terreng skal være innbetalt før Igangsettingstillatelse gis.

Utbygger plikter, uten ugrunnet opphold, å sende EBY kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA som omfattes av søknaden.

Opgjør skjer ved påkrav, med betalingsfrist på 14 dager. OK skal sende Utbygger påkrav innen 14 dager etter at kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA er mottatt.

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 14 dager etter påkrav.

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 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 31.12.2042, 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 Realytelsen

6.3.1 Opparbeidelse

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

Realytelsen er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5, og er estimert å ha en kostnad på kr 2 500 000, jf. vedlegg 7. Beløpet er omforent mellom partene.

6.3.2 Byggeplan

Realytelsen skal opparbeides i henhold til Byggeplan godkjent av BYM, og opparbeidelsen av Realytelsen kan ikke starte før Byggeplanen for Realytelsen er godkjent. BYM aksepterer at «Skisseprosjekt for Tverrforbindelsen», jf. vedlegg 8, benyttes som utgangspunkt for prosjektering, men det forutsettes oppdatering til enhver tid gjeldende normaler og retningslinjer, eksempelvis for overvannshåndtering.

Godkjennelse skal gis innen rimelig tid og kan ikke nektes uten saklig grunn. BYM er innforstått med at Utbyggers fremdrift i forhold til frist for ferdigstillelse av Realytelsen i stor grad er betinget av at kravet til «innen rimelig tid» oppfylles/ etterleves. Partene er videre 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.

BYM skal på forespørsel opplyse om hvilke normaler og retningslinjer som er aktuelle.

Byggeplanen skal for øvrig baseres på Reguleringsplanen.

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

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke Utbygger 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

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

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 Realytelsen skal Utbygger 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 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 ferdigstillelse og overtakelse

Realytelsen skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før det gis midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse, jf. Reguleringsplanen § 10.3 og punkt 5.2 ovenfor.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Utbygger dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse 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.

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 7.3.5.1 til 7.3.5.3 og punkt 7.5.1. 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 Realytelsen 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 Realytelsen 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 opparbeidet Realytelse,
- c) tegninger av ferdig opparbeidet Realytelse,
- 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 Realytelsen 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) Realytelsen 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 Realytelsen.

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 befarings av Realytelsen. 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 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*

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 Utbygger 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 Utbygger til OK.

6.3.6 Utbyggers plikter etter OKs overtakelse av Realytelsen

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, beskæring, 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.

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

6.4 Andre ytelser

6.4.1 Opparbeidelse av Gatetun (GT1) og Gågate 2 (GG2)

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Gatetun (GT1) og Gågate 2 (GG2), samt sikre at det er tinglyst en allmenn bruksrett på Gatetun (GT1) og Gågate 2 (GG2).

Gatetun (GT1) og Gågate 2 (GG2) er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5 og er estimert å ha en kostnad på kr 21 100 000,- jf. vedlegg 7. Beløpet er omforent mellom partene.

6.4.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før det gis midlertidig brukstillatelse, jf. Reguleringsplanen §§ 10.1 og 10.2 og punkt 5.3 ovenfor.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Utbygger dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Andre ytelser er opparbeidet, skal Utbygger opparbeide Andre ytelser innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse i dispensasjonsvedtaket.

6.5 Overdragelse av areal

6.5.1 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.

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. matrikkeloven § 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. Utbygger kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsen i henhold til punkt 8.4.

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

6.6 Bruksrett

Utbygger plikter, under de forutsetninger som følger av dette punkt 6.6, vederlagsfritt å stille nødvendige arealer på Eiendommen til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltakene eller de offentlige tiltakene i Overordnet plan på en rasjonell måte. OK skal varsle om ønske om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid.

Partene er innforstått med at bruksretten er betinget av hva som er praktisk gjennomførbart på det tidspunkt bruksretten ønskes benyttet, 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 søke å koordinere sine byggevirkksomheter dersom disse blir utført i samme tidsrom. Bruksretten skal dog ikke være til hinder for Utbyggers egne anleggsarbeider på tidspunktet bruksretten ønskes benyttet.

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

Utbygger 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

Utbygger gir OK fortrinnsrett for inntil 5% av leilighetene i hvert bygg i prosjektet som har salgsstart etter at Utbyggingsavtalen er signert av Utbygger. Utbygger står fritt til å velge hvilke leiligheter fortrinnsretten gjelder for.

Eventuell bruk av fortrinnsretten skal avklares i tiden før leilighetene legges ut for salg i markedet. Retten må gjøres gjeldende senest 2 uker etter at OK v/BBY har mottatt skriftlig varsel om at leilighetene i det enkelte felt/bygg er klargjort for salg. Med varselet som sendes OK v/BBY skal prisliste, plantegninger og en angivelse av hvilke leiligheter som fortrinnsretten kan gjøres gjeldende for, medfølge.

Leilighetene OK tilbys å kjøpe i samsvar med dette punkt 6.8 skal fordeles forholdsmessig mellom 2-rom, 3-roms og 4-roms leiligheter.

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.

Kontantbidragstiltakenes endelige plassering og avgrensning vil bli avklart i egne detaljreguleringer som gjennomføres av OK. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i Overordnet plan.

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 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.

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 tilfredsstillende 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 – bystyrets vedtak av 25.04.2018

OK arbeider med å avklare retningslinjer og fremtidig praksis knyttet til merverdiavgift i utbyggingsavtaler, jf. bystyrets vedtak av 25.04.2018 (sak 104), vedtakspunkt 4.

Partene er enige om at endelige retningslinjer og praksis for merverdiavgift i Oslo kommune, basert på bystyrets vedtak av 25.04.2018, 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 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 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 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. 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 Andre ytelser, jf. punkt 6.3.1 og 6.4.1, og overtakelse av Realytelsene er gjennomført i henhold til punkt 6.3.5.
- Andre ytelser knyttet til Felt B2 er opparbeidet i henhold til utbyggingsavtale med Grensesvingen 7 Eiendom AS.

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:

Grenseveien 97 Næring AS

v/ Bjørn Lind og Tor Martin Holden

Postboks 1110 Forneburingen

1307 Fornebu

E-post: bjorn.lind@nordr.com og tor.martin.holden@nordr.com

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

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK v/ BBY, sendes til:

Boligbygg Oslo KF
Postboks 493 Sentrum
0105 Oslo
E-post: postmottak@bby.oslo.kommune.no

16 VEDLEGG

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

1. Overordnet plan
2. Reguleringsplankart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Kartskisse – Eiendommen
5. Kartskisse – Realytelsene, Kontantbidragstiltakene og Andre ytelser
6. Kartskisse – Overdragelse av arealer
7. Kostnadsberegning
8. Skisseprosjekt tverrforbindelsen
9. Firmaattest for Grønvollkvartalet AS

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: [FYLL INN]

Dato: [FYLL INN]

Eskil Bråthen
Oslo kommune

Gro Boge
Grønvollkvartalet AS