

UTBYGGINGSAVTALE

for

Grensesvingen 7

Gnr. 130 bnr. 150

Felt B2



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Grensesvingen 7 Eiendom AS

Org.nr.: 987 767 537

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 (delvis) skal 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 og Andre ytelser.
- BRA: Bruksareal for bebyggelse over terreng beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggt teknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere forskrift som erstatter denne.
- BYM: Oslo kommune v/ Bymiljøetaten. Bymiljøetaten er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
- EBY: Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I tillegg til å være kommunens primære kontaktperson i Utbyggingsavtalen, er Eiendoms- og byfornyelsesetaten også kommunens representant i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.

Eiendommen:	Avgrenset til Felt B2, med tilhørende Gårds- og bruksnummer som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
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 for Felt 1 (Grenseveien 97 Næring AS).
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 deler av 130/150.

4.2 Eiendommen – Felt B2

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 4 og er en avgrenset del av eiendom 130/150.

Utbygger har full råderett over Eiendommen i henhold til generalfullmakt fra Ødegaard H & Co, org. Nr 932 637 472 (vedlegg 10), GRENSESvingen 7 ANS org. Nr. 982 234 751 (vedlegg 11) og HOCO EIENDOM AS org. Nr. 927 179 105.

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.

Realytelsen skal, i henhold til avtale mellom Grensesvingen 7 Eiendom AS og Grenseveien 97 Næring AS, opparbeides av utbygger av felt B1 i Reguleringsplanen. Det gis derfor ikke fradrag for kostnadene til opparbeidelsen av Realytelsen ved utregning av Kontantbidraget, eller avtales kommunal overtakelse av Realytelsen i denne Utbyggingsavtalen.

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

5.3 Andre ytelser

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 14 250 000,- 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 6.2 og Andre ytelser, jf. punkt 6.3.

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng, avgrenset til felt B2, er kr 1011,- 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.

Oppgjør 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 10.

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

6.2.5 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 Andre ytelser

6.3.1 Opparbeidelse av Gågate 1

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Gågate 1, og sikre at det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene hvor Andre ytelser opparbeides.

Gågate 1 er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5, og er estimert å ha en kostnad på kr 4 650 000,- jf. vedlegg 7. Beløpet er omforent mellom partene.

6.3.2 Frist for ferdigstillelse

Gågate 1 skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før Utbygger søker om midlertidig brukstillatelse.

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

6.4 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.

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 egen detaljregulering som gjennomføres av OK. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i Overordnet plan og Reguleringsplanen.

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillestidspunkt

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

- Detaljregulering for Kontantbidragstiltaket er vedtatt av Oslo bystyre.
- Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av Kontantbidraget i henhold til punkt 6.2.3, og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra 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 Utbyggers sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

Innenfor fristen for ferdigstillelse står OK fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge Kontantbidragstiltakene skal gjennomføres.

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

7.2 Drift og vedlikehold

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

7.3 Overdragelsesomkostninger

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

8 REFUSJON

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav mot tredjeparter etter plan- og bygningsloven kap. 18.

Fordeling av kostnader og gjennomføringsansvar mellom OK og Utbygger er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

9 BORTFALL

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer i forutsetningene for Utbyggingsavtalen, bortfaller Utbyggingsavtalen.

10 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

11 TINGLYSING

OK kan kreve tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen som en heftelse på de matrikkelenheter som inngår i Eiendommen, herunder også fradelte matrikkelenheter og 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
- Realytelser og Andre ytelser knyttet til Felt B1 og B2, er opparbeidet i henhold til inngått Utbyggingsavtale med Grenseveien 97 Næring AS org.nr. 918 648 151, jf. avtalens punkt 5.2, 5.3 og 6.3.

12 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Dersom det gjennomføres et eierskifte av Eiendommen skal Utbyggingsavtalen transporteres til den nye eieren. Transport av Utbyggingsavtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

OK kan kreve erstatning for eventuelt økonomisk tap OK lider som følge av at Utbygger ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for OK før den er vedtatt av kompetent kommunal myndighet.

14 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser og påkrav til Utbygger sendes til:

Grensesvingen 7 Eiendom AS
v/ Entra ASA
v/ Jørgen Schelderup Mathiesen
E-post: jsma@entra.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

15 VEDLEGG

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

1. Overordnet plan
2. Reguleringsplankart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Kartskisse – Eiendommen, Felt B2
5. Kartskisse – Realytelsen og Andre ytelser
6. Kartskisse – Kontantbidragstiltak
7. Anleggsbidrag
- 8.1 Kostnadsberegning med usikkerhetsanalyse av 01.10.2020, for Ensjø, utarbeidet av Multiconsult.
- 8.2 Kostnadsanalyse med usikkerhetsanalyse av 11.03.22, for Halse og Valle Hovin, utarbeidet av Multiconsult
9. Firmaattest for Grensesvingen 7 Eiendom AS
10. Kopi av generalfullmakt fra Ødegaard H & Co, org. Nr 932 637 472
11. Kopi av generalfullmakt fra GRENSESvingen 7 ANS org. Nr. 982 234 751
12. Kopi av generalfullmakt fra HOCO EIENDOM AS org. Nr. 927 179 105

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Eskil Bråthen
Oslo kommune

Dato:

Knut Rundhovde Sørngård
Grensesvingen 7 Eiendom AS

Dato:

Hallgeir Østrem
Grensesvingen 7 Eiendom AS