

UTBYGGINGSAVTALE

for

Sinsenveien 45-49

*Gnr./bnr. 83/15 m.fl.
i Oslo kommune*



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Sinsenveien 45-49 AS

Org nr.: 915 155 693

Navn: Sinsenveien 43 ANS

Org nr.: 946 686 166

heretter betegnet SV45-49.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Andre ytelser: Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 5.3 syvende til niende ledd som skal opparbeides av SV45-49. Tiltakene er regulert til felles/privat formål, og det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene.

Anleggsbidraget: Det totale bidraget SV45-49 skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige og offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget, Realytelsene 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.

BBY: Oslo Boligbygg KF. Boligbygg KF er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt i Utbyggingsavtalen.

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:	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 tilhørende SV 45-49 og Sinsenveien 43 ANS som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som SV45-49 skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 5.2 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegning 1:	Kostnadsberegning med usikkerhetsanalyse av 28.01.2015 for VPOR Løren og Økern utarbeidet av Concreto, jf. vedlegg 9.
Kostnadsberegning 2:	Kostnadsberegning av 10.12.2019 med usikkerhetsanalyse for Lørenveien 51 m.fl. utarbeidet av Concreto, jf. vedlegg 10.
Overordnet plan:	Løren og Økern Veiledende plan for det offentlige rom, tatt til orientering av Oslo bystyre den 22.06.2016, sak 202, jf. Vedlegg 1.
Realytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 5.3 andre, fjerde og sjette ledd som skal opparbeides av SV45-49.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Sinsenveien 45-49, jf. vedlegg 2 (reguleringsplankart) og 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.

Det generelle forutsigbarhetsvedtaket er fulgt opp med et spesifikt forutsigbarhetsvedtak for området omfattet av Overordnet plan, ref. bystyrets vedtak i sak 202 i møtet 22.06.2016.

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 rekkefølgebestemmelsene, 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: 83/1, 83/15, 83/33, 83/517, 83/518 samt deler av gårds- og bruksnummer: 83/399, 83/61, 83/465, 124/125, 124/210 og 999/592.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 4, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer, eventuelt senere gårds- og bruksnummer som erstatter disse: 83/1, 83/15, 83/33, 83/517 og 83/518.

SV45-49 er formell hjemmelshaver av gårds- og bruksnummer 83/1, 83/33, 83/517 og 83/518.

Sinsenveien 43 ANS er formell hjemmelshaver av gårds- og bruksnummer 83/15.

4.3 Avtalens varighet

Utbyggingsavtalen bortfaller 31.12.2042 for den delen av Eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget Igangsettingstillatelse for.

Ved bortfall etter denne bestemmelsen har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av Eiendommen som det ikke er innvilget Igangsettingstillatelse for. En eventuell forhandling om ny utbyggingsavtale skal baseres på det til enhver tid gjeldende regelverket for utbyggingsavtaler.

Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved en reforhandling etter andre ledd.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 5.2, og lyder som følger:

«Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- *Løren Aktivitetspark med flerbrukshall på gnr. 124 / bnr. 199*
- *Sinsenveien fra Lørenveien til Dag Hammarskjølds vei.»*

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 SV45-49 skal søke om igangsettingstillatelse, må SV45-49 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. SV45-49 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 5.3 andre, fjerde og sjette ledd, og lyder som følger:

«Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A, D, E eller F skal fortau med gatetrær langs Sinsenveien være ferdig opparbeidet innenfor planområdet.»

«Før det gis siste midlertidig brukstillatelse for det siste bygget av bygg, A1, B, C, eller F skal Gatetun være ferdig opparbeidet.»

«Før det gis siste midlertidige brukstillatelse for det første bygget i felt B og felt C skal offentlig park (Lille Løren Park) være ferdig opparbeidet innenfor planområdet.»

Dersom Realytelsene ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet SV45-49 skal søke om midlertidig brukstillatelse, må SV45-49 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. SV45-49 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.3 Andre ytelser

Andre ytelser er beskrevet i rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 5.3 syvende til niende ledd, hvor det fremgår at:

«Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg D og bygg E, skal Gang/sykkelveg 1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg A2 og bygg F, skal Gang-/sykkelveg 2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.»

6 SV45-49S PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

SV45-49 skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 64 680 000,- gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 2 100,- pr. m² BRA, jf. Vedlegg 8.

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

Det beregnes ikke anleggsbidrag for arealer til oppføring av barnehage.

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 978,- 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 1. kvartal 2022, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

Kontantbidraget for et byggetiltak skal være innbetalt før Igangsettingstillatelse gis.

SV45-49 plikter å sende OK 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 SV 45-49 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, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til SV45-49.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal SV45-49 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.

6.3 Realytelsene

6.3.1 Opparbeidelse

SV45-49 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 20 402 000,- 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 kommune», og Statens vegvesens håndbok N200. Veianlegg skal ha en universell utforming, som betyr at de skal være attraktive, tilgjengelige og brukbare for alle, herunder personer med nedsatt funksjonsevne.

Materialbruk skal angis i Byggeplanen.

I forbindelse med prosjektering av gatebelysning skal kriteriene i den til enhver tid gjeldende «Gate- og veilysnormen for Oslo kommune», og Statens vegvesens håndbok V124 følges.

Byggeplanen skal vise plasseringen av eksisterende, nye, rehabiliterte og omlagte kabler og ledninger. Elektroteknisk infrastruktur skal følge mal for prosjektering og dokumentasjon (IN-mal del 1 og 2).

Gjeldende gatenormaler og normark ligger på kommunens nettside:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/veiarbeid-og-vedlikehold/gatenormal-og-normark/>

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke SV45-49 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

SV45-49 er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater for bygging av Realytelsene.

SV45-49 plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere. Realytelsen skal innmeldes i kommunens graveportal K-grav.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene skal SV45-49 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 SV45-49s entreprenør.

Er SV45-49s utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan SV45-49 likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre OK skriftlig har godkjent avviket. Er SV45-49s utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som SV45-49 har risikoen for, skal SV45-49 varsle BYM så snart SV45-49 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

Realytelsene skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før SV45-49 søker om midlertidig brukstillatelse for de felt den enkelte Realytelse knytter seg til.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir SV45-49 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. SV45-49 skal innen overtakelsesforretning varsle OK om eventuelle heftelser SV45-49 anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og OK må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

Drift og vedlikehold besørges av SV45-49 inntil overtakelse har funnet sted.

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

SV45-49 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.

SV45-49 skal i samarbeid med BYM og entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. SV45-49 skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt mellom SV45-49 og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

6.3.5.1.2 *Ferdigbefaring*

SV45-49 skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av Realytelsene før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og SV45-49s entreprenør deltar. SV45-49 skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

6.3.5.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

SV45-49 skal levere forvaltning-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV-dokumentasjon) til BYM. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres både 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, og
- d) bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg.

Er ikke annet avtalt, skal nødvendig opplæring være gjennomført før overtakelse.

6.3.5.1.4 *Innkalling til overtakelsesforretning*

SV45-49 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 7.3.3 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*

SV45-49, 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 SV45-49 fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

SV45-49 og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring 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, og
- e) OKs begrunnelse for å nekte overtakelse og SV45-49s begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. SV45-49, BYM og EBY skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

6.3.5.2.3 *OKs rett til å nekte overtakelse*

Realytelsen skal være ferdigstilt 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 SV45-49 til OK, jf. punkt 6.5.1,
- b) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra SV45-49 til OK.

6.3.6 SV45-49s plikter etter OKs overtakelse av Realytelsene

SV45-49 plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskjæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst oppnås. Etableringsskjøtsel skal dokumenteres ihht skjøtelsesplan og inneholde kontaktopplysninger til utførende. 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 Realytelsene.

SV45-49 plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes SV45-49 s 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, skal SV45-49 anvende dette regelverket på samme måte som OK ville være forpliktet til.

Dersom OK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal SV45-49 holde OK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har SV45-49 rett og plikt til å bistå OK.

SV45-49 skal dekke OK sine sakskostnader ved eventuell rettslig tvist for domstolene.

6.4 Andre ytelser

6.4.1 Opparbeidelse

SV45-49 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 5, og er estimert å ha en kostnad på kr 14 160 000,- jf. vedlegg 8.

6.4.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før SV45-49 søker om midlertidig brukstillatelse for de felt den enkelte av Andre ytelser knytter seg til.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir SV45-49 dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Andre ytelser er opparbeidet, skal SV45-49 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 SV45-49 opparbeide og ferdigstille Andre ytelser senest innen 12 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.

SV45-49 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. SV45-49 kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsene i henhold til punkt 8.4.

SV45-49 er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og fradelingskostnader for arealer som overdras sammen med Realytelsene.

6.5.2 Overdragelse av areal til Kontantbidragstiltakene

SV45-49 skal overdra arealer markert på kartskisse som Offentlig vei, 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 SV45-49 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. SV45-49 er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan OK rekvirere delesak.

6.6 Bruksrett

SV45-49 plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer på Eiendommen til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltakene 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 tiltres 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

SV45-49 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

SV45-49 gir OK v/BBY forkjøpsrett på inntil fem prosent av leilighetene i hvert bygg i prosjektet som har salgsstart etter 01.10.22.

Eventuell bruk av fortrinnsretten skal avklares i tiden før boligene legges ut for salg i markedet. Retten må gjøres gjeldende senest 1 uke etter at OK v/BBY har mottatt skriftlig varsel om at boligene i det enkelte felt/bygg er klargjort for salg, herunder at prisliste og plantegninger av bygget og leilighetene er ferdigstilt.

Dersom forkjøpsretten ønskes benyttet vil Oslo kommune få mulighet til å kjøpe utvalgte leiligheter i det angjeldende bygget til markedspris, før disse tilbys i det åpne markedet. Utbygger står fritt til å velge hvilke leiligheter forkjøpsretten gjelder for.

7 OK SINE PLIKTER

7.1 Kontantbidragstiltakene

7.1.1 Opparbeidelse

OK skal for egen regning og risiko prosjektere 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 en 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, i Kostnadsberegning 1, samt i vedtatt planforslag for Løren aktivitetspark S-5136.

7.1.4 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 7.2.3 og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra SV45-49 og andre grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte.

Etter at betingelsene er oppfylt skal ferdigstillelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket skje innen 24 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til SV45-49 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 fjerde 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.

7.4 Bruksrett til kommunal grunn

SV45-49 skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. SV45-49 får tiltredelse til offentlige arealer gjennom BYMs ordinære søknadsprosesser, i henhold til enhver tid gjeldende betingelser i Oslo kommune.

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. SV45-49 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 SV45-49s revisor.

SV45-49 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.

9.2 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 bygningslovens kap. 18.

Fordeling av kostnader og gjennomføringsansvar mellom OK og SV45-49 er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

10 OMDISPONERING AV KONTANTBIDRAG

OK har rett og plikt til å omdisponere eventuelt overskytende kontantbidrag til andre tiltak beskrevet i Overordnet plan.

11 BORTFALL VED OMREGULERING

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, bortfaller Utbyggingsavtalen. Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved eventuelle forhandlinger om ny utbyggingsavtale for Eiendommen.

12 MISLIGHOLD

Mangler ved Realytelsene som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter SV45-49 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.

13 TINGLYSNING

OK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på det enkelte gårds- og bruksnummer som inngår i Eiendommen, samt eventuelle eierseksjoner som opprettes på det enkelte gårds- og bruksnummer som inngår i Eiendommen (samlet betegnet som «Eiendommene» i dette punkt). SV45-49 forplikter seg til å medvirke til tinglysning av Utbyggingsavtalen.

OK samtykker til at heftelsen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på en eller flere av Eiendommene.

Etter skriftlig krav fra SV45-49 plikter OK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til den enkelte av Eiendommene, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- SV45-49 har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet den enkelte av Eiendommene, jf. punkt 6.2.3, og
- SV45-49 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.

OK skal under enhver omstendighet slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til Eiendommene når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt, jf. punkt 0 og punkt 11.

14 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 SV45-49 ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

15 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

16 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Meddelelser og påkrav til SV45-49 sendes til:

Sinsenveien Utvikling AS
Silurveien 2
0380 Oslo
E-post: jed@selvaagbolig.no og lsw@selvaagbolig.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

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

17 VEDLEGG

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

1. Overordnet plan
2. Reguleringsplankart
3. Reguleringsbestemmelser

4. Kartskisse – Eiendommen
5. Kartskisse – Kontantbidragstiltakene
6. Kartskisse – Realytelsene, og Andre ytelser
7. Kartskisse – Overdragelse av arealer
8. Anleggsbidrag
9. Usikkerhetsanalyse VPOR Løren og Økern utarbeidet av Concreto 28.01.2015
10. Usikkerhetsanalyse for Lørenveien 51 m.fl. utarbeidet av Concreto 10.12.2019
11. Firmaattest for Sinsenveien 45-49 AS
12. Firmaattest for Sinsenveien 43 ANS

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Dato:

Paul Børseth
Sinsenveien 45-49 AS

Dato:

Paul Børseth
Sinsenveien 43 ANS