

UTBYGGINGSAVTALE

for

BOGERUDVEIEN 15

Gnr. 163 bnr. 83 og 87 samt del av gnr. 163 bnr. 1



Perspektiv fra nord - skisse

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Bogerudveien 15 Bolig AS

Org nr.: 926 292 331

heretter betegnet Bogerudveien 15 Bolig AS.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Andre ytelser: Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 7 andre setning som skal opparbeides av Bogerudveien 15 Bolig AS. Tiltaket er regulert til felles formål, og det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene.

Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 2.1.5 siste setning som skal opparbeides av Bogerudveien 15 Bolig AS. Tiltaket gjelder etablering av gjerde mot naturområde i vest.

Anleggsbidraget: Det totale bidraget Bogerudveien 15 Bolig AS skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget og Andre ytelser.

BRA: Bruksareal for bebyggelse over terreng beregnet i tråd med Reguleringsplanen og bygg 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: 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 Bogerudveien 15 Bolig AS som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som Bogerudveien 15 Bolig AS skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltaket.
Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 6 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Kostnadsberegning for Kontantbidragstiltaket fra BYM og intern kostnadsberegning av Andre ytelser utarbeidet av EBY.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Bogerudveien 15 vedtatt av Oslo bystyre 16.12.2020, jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og vedlegg 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 rekkefølgebestemmelsene, 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: 163/83, 163/87 samt del av 163/1 i Oslo kommune.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer, eventuelt senere gårds- og bruksnummer som erstatter disse: 163/83, 163/87 samt del av 163/1 i Oslo kommune.

Neptune Properties AS er formell hjemmelshaver av gnr. 163 bnr. 83 og 87. Eierskapet til del av gnr. 163 bnr. 1 overføres til Neptune Properties på det tidspunkt salgsavtale mellom OK og Neptune Properties AS er inngått. Utbyggingsavtalen legger til grunn at Neptune Properties AS er eier av hele Eiendommen.

5 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.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

6.1 Kontantbidragstiltaket

Kontantbidragstiltaket fremgår av rekkefølgebestemmelsen i Reguleringsplanen § 6, og lyder som følger:

- *6 Før igangsettingstillatelse*
Før det gis igangsettingstillatelse skal oppstramming av krysset i Bogerudveien og Bogerudslyngen øst for planområdet være sikret opparbeidet.

Erfaringsmessig anser Plan- og bygningsetaten vilkåret ”sikret opparbeidet” som oppfylt når Utbyggingsavtalen er vedtatt og Kontantbidraget er innbetalt i henhold til punkt 7.2.3.

Dersom Kontantbidragstiltaket ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet Bogerudveien 15 Bolig AS skal søke om igangsettingstillatelse, må Bogerudveien 15 Bolig AS søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Bogerudveien 15 Bolig AS har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6.2 Andre ytelser

Andre ytelser er beskrevet i Reguleringsplanen § 2.1.5 siste setning og i rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 7 siste setning, hvor det fremgår at:

- *2.1.5 Krav til utearealer:*
Mot naturområde i vest skal det etableres gjerde
- *7 Før bebyggelse tas i bruk:*
Før det gis brukstillatelse skal fortau mot Bogerudveien være opparbeidet

7 BOGERUDVEIEN 15 BOLIG ASS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

Bogerudveien 15 Bolig AS skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 1 546 560,- gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 330,- pr. m² BRA.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 7.2 og Andre ytelser, jf. punkt **Feil! Fant ikke referanse-kilden..**

7.2 Kontantbidraget

7.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 149,- ganger tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr 165.- pr. m² i igangsettingstillatelsen.

7.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

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

7.2.3 Forfall og oppgjør

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

Bogerudveien 15 Bolig AS 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 Bogerudveien 15 Bolig AS 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 Kontantbidragstiltaket er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

Dersom Igangsettingstillatelse ikke gis for det antall m² BRA det er søkt om over terreng, eller antall m² under terreng, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til Bogerudveien 15 Bolig AS.

7.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Bogerudveien 15 Bolig AS 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.

7.3 Andre ytelser

7.3.1 Opparbeidelse

Bogerudveien 15 Bolig AS 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 4, og er estimert å ha en kostnad på kr 695 000,-, jf. vedlegg 6.

7.3.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før Bogerudveien 15 Bolig AS søker om midlertidig brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Bogerudveien 15 Bolig AS dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Andre ytelser er opparbeidet, skal Bogerudveien 15 Bolig AS 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 Bogerudveien 15 Bolig AS opparbeide og ferdigstille Andre ytelser senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

7.4 Plikter overfor tredjeparter

Bogerudveien 15 Bolig AS plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter på Eiendommen ikke er til hinder for gjennomføring av Utbyggingsavtalen.

8 OK SINE PLIKTER

8.1 Kontantbidragstiltaket

8.1.1 Opparbeidelse

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

8.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltaket fremgår av vedlegg 4.

8.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltaket er beskrevet av BYM som har påtatt seg gjennomføringsansvar for tiltaket.

8.1.4 Ferdigstillestidspunkt

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

- Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av Kontantbidraget i henhold til punkt 7.2.3.

Etter at betingelsene er oppfylt skal ferdigstillelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket skje innen 18 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Bogerudveien 15 Bolig AS sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

OK har rett til å ferdigstille Kontantbidragstiltaket før Kontantbidraget er innbetalt, jf. punkt 7.2.3 fjerde ledd.

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 Bogerudveien 15 Bolig AS 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 i nærområdet til Reguleringsplanen.

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

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). Bogerudveien 15 Bolig AS 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 Bogerudveien 15 Bolig AS plikter OK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til den enkelte av Eiendommene, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Bogerudveien 15 Bolig AS har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet den enkelte av Eiendommene, jf. punkt 7.2.3, og
- Bogerudveien 15 Bolig AS har opparbeidet Andre ytelser jf. punkt **Feil! Fant ikke referansekilden..**

OK skal under enhver omstendighet slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til Eiendommene når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt, jf. punkt 5 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 Bogerudveien 15 Bolig AS 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 Bogerudveien 15 Bolig AS sendes til:

Bogerudveien 15 Bolig AS
C/O Neptune Properties AS

Postboks 1368 Vika

0114 Oslo

E-post: post@npas.no / Jan.algroy@neptuneproperties.no

Kontaktperson: Jan Arne Algrøy

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

17 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Kontantbidragstiltaket
5. Kartskisse – Andre ytelser
6. Kostnadsberegning – Kontantbidragstiltaket

7. Intern kostnadsberegning – Andre ytelser
8. Firmaattest for Bogerudveien 15 Bolig AS
9. Fullmakt

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Anders Teigen Gregersen
Bogerudveien 15 Bolig AS

Kristoffer Listerud Jansen
Bogerudveien 15 Bolig AS

19 HJEMMELSHAVERS SAMTYKKE

Som hjemmelshaver til gnr./bnr. 163/83 og 87, samt del av 163/1 som skal overføres til Neptune Properties AS i forbindelse med salgsavtale med OK, erklærer jeg å medvirke til tinglysing, overdragelse og/eller andre rettslige disposisjoner som krever vår medvirkning for Bogerudveien 15 Bolig AS oppfyllelse av Utbyggingsavtalen.

Dato:

Anders Teigen Gregersen
Neptune Properties AS