

UTBYGGINGSAVTALE

for

Arnljot Gellines vei 1

Gnr. 236 bnr. 38 i Oslo kommune



A stylized, handwritten signature or logo in black ink, located in the bottom right corner of the page.

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

OLAV THON EIENDOMSSKAP

Navn: ~~OTE Eiendom AS~~

Org nr.: ~~923 454 209~~

914 594 685

heretter betegnet OTE.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Anleggsbidraget:	Det totale bidraget OTE skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget og Realytelsen.
BRA:	Bruksareal for bebyggelse over terreng beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggeteknisk 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:	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 OTE som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.

Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som OTE skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen punkt 5 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Kostnadsberegning av 20.12.2017 for åpning av Alnaelva utarbeidet av Rambøll AS og Hydrateam AS, jf. vedlegg 5, og omforent kostnadsberegning av Realytelsen og friområde med gangvei, jf. vedlegg 6.
Realytelsen:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen punkt 6 som skal opparbeides av OTE.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Arnljot Gellines vei 1, 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: 236/38, 236/41 og 999/846.

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 dette: 236/38.

OTE er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller 31.12.2040 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 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen punkt 5, og lyder som følger:

«Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet skal åpning av Alnaelva gjennom gnr/bnr 236/43 være sikret opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet skal friområde og gangvei mellom Enebakkveien og felt F1 i Kværnerbyen være sikret opparbeidet.»

Erfaringsmessig anser Plan- og bygningsetaten vilkåret "sikret opparbeidet" som oppfylt når Utbyggingsavtalen er vedtatt, Kontantbidraget er innbetalt i henhold til punkt 7.2.3 og OK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene, 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 OTE skal søke om igangsettingstillatelse, må OTE søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. OTE har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6.2 Realytelsen

Realytelsen fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen punkt 6, og lyder som følger:

«Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet skal offentlig friområde innenfor planområdet være opparbeidet med vegetasjon i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.»

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

7 OTES PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

OTE skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 8 482 000,- gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen, jf. vedlegg 7. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 4 000,- pr. m² BRA.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 7.2, og Realytelsen, jf. punkt **Feil! Fant ikke referanseilden..**

7.2 Kontantbidraget

7.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 3 357,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

For eksisterende bebyggelse på Eiendommen som rives og gjenoppbygges eller er gjenstand for tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav b eller d, er Kontantbidragets størrelse kr 3 022,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr 1 679,- 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 2. kvartal 2021, eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.3 Forfall og oppgjør

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

OTE plikter å sende OK 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 OTE påkrav innen 14 dager etter at kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA er mottatt.

Dersom Igangsettingstillatelsen ikke gis for det antall m² BRA det er søkt om skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales OTE.

Plikten til å betale Kontantbidraget gjelder selv om Kontantbidragstiltakene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

7.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal OTE 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 12.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir OK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 12.

7.2.5 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom kompetent organ i OK ikke har fattet investeringsbeslutning for åpning av Alnaelva innen 31.12.2035, kan OTE kreve at Kontantbidraget tilbakebetales. Det samme gjelder dersom OK ikke har igangsatt bygging av åpning av Alnaelva innen 31.12.2040.

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.

7.3 Realytelsen

7.3.1 Opparbeidelse

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

Realytelsen er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4, og er estimert til å ha en kostnad på kr 1 362 839, jf. vedlegg 6.

7.3.2 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 «Gate- og veiutforming for Oslo kommune», og Statens vegvesens håndbok N200 (2018). Disse kravene gjelder i den utstrekning det er relevant for Byggeplanen.



Byggeplanen skal for øvrig baseres på Reguleringsplanen, tiltaksplan for fremmede arter, veilederen «arbeid nær trær» og til enhver tid gjeldende normaler og retningslinjer. BYM skal på forespørsel opplyse om hvilke normaler og retningslinjer som er aktuelle.

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

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke OTE 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.

7.3.3 Gjennomføring

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

OTE plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsen skal OTE 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 OTEs entreprenør.

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

Partene har en gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

7.3.4 Frist for ferdigstilling og overtakelse

Realytelsen skal være opparbeidet og overtatt i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før OTE søker om midlertidig brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir OTE dispensasjon fra fristen for ferdigstilling av rekkefølgebestemmelsene før Realytelsen anses «opparbeidet», skal Realytelsen være opparbeidet og overtatt av OK innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstilling, skal Realytelsen være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.



7.3.5 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 7.4. OTE skal innen overtakelsesforretning varsle OK om eventuelle heftelser OTE anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og OK må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

Drift og vedlikehold besørges av OTE inntil overtakelse har funnet sted.

7.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

7.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

OTE 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.

OTE 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. OTE skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt mellom OTE og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

7.3.5.1.2 *Ferdigbefaring*

OTE skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av Realytelsen før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og OTEs entreprenør deltar. OTE skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

7.3.5.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

OTE skal levere forvaltning-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV- dokumentasjon) til BYM. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres både i elektronisk format og i papirformat, 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.

7.3.5.1.4 *Innkalling til overtakelsesforretning*

OTE 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 7.4, 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).

7.3.5.2 Overtakelsesforretningen

7.3.5.2.1 *Generelt*

OTE, 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 Realytelse.

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

OTE 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 8.

7.3.5.2.2 *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 OTEs begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

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

7.3.5.2.3 *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.

7.3.5.3 Virkninger av overtakelse



Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til Realytelsen går over fra OTE til OK, jf. punkt 7.4,
- b) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra OTE til OK.

7.3.6 OTEs plikter etter OKs overtakelse av Realytelsen

OTE 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. 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.

OTE plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsen etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes OTEs anleggstrafikk.

7.3.7 Reglene om offentlige anskaffelser

I den utstrekning lov 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av Realytelsen, skal OTE anvende dette regelverket på samme måte som OK ville være forpliktet til.

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

OTE skal dekke OK sine sakskostnader ved eventuell rettslig tvist for domstolene.

7.4 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, jf. vedlegg 8.

OTE er ansvarlig for å rekvirere delesak hos Plan- og bygningsetaten for fradeling av offentlige arealer. Overdragelse av kommunal gategrunn skjer ved utstedelse av egenerklæring av eierskap fra OK jf. matrikkelloven § 24 fjerde ledd.

Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realytelsen skjer uten vederlag fra OK. Grunn tilhørende OK som er nødvendig for å gjennomføre Realytelsen skal forbli kommunal eiendom, og overdras derfor ikke. OTE kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsen i henhold til punkt 8.3.

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

7.5 Bruksrett

OTE 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 byggevirksomheter dersom disse blir utført i samme tidsrom.

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.

7.6 Plikter overfor tredjeparter

OTE 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 Kontantbidragstiltakene

8.1.1 Opparbeidelse

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

8.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg 4.

Kontantbidragstiltakenes endelige plassering og avgrensning vil bli avklart i egen detaljregulering. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen.

8.1.3 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 OTE 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 36 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av



omstendigheter som må henføres til OTE 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 7.2.3 femte ledd.

8.2 Drift og vedlikehold

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

8.3 Bruksrett til kommunal grunn

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

9 MERVERDIAVGIFT

9.1 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. OTE 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 OTEs revisor.

OTE 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 Realytelsen. Dersom Realytelsen faller innenfor retningslinjene, skal det inngås en tilleggsavtale om merverdiavgift i henhold til retningslinjene.

10 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 OTE er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

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 Realytelsen som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter OTE 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.

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

- OTE har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet den enkelte av Eiendommene, jf. punkt 7.2.3, og
- OTE har opparbeidet Realytelsen, jf. punkt 7.3.1, og overtakelse av Realytelsen er gjennomført i henhold til punkt 7.3.5.



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 OTE 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 OTE sendes til:

OTE Eiendom AS
Postboks 489 Sentrum
0105 OSLO
E-post: jon.thomas.landerud@olavthon.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

17 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart



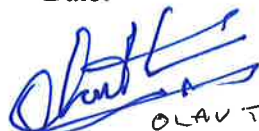
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Realytelsen og Kontantbidragstiltakene
5. Kostnadsberegning for åpning av Alnaelva
6. Kostnadsberegning for Realytelsen og friområde med gangvei
7. Estimert anleggsbidrag
8. Kartskisse - Overdragelse av areal sammen med Realytelsen
9. Firmaattest for OTE Eiendom AS

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato

Eskil Bråten
Oslo kommune

Dato:



OLAV THON

Ole-Christian Hallerud
~~OTE Eiendom AS~~

