

UTBYGGINGSAVTALE

for

Urtegata 9

Gnr. 230 bnr. 223



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Urtegaten 9 AS

Org nr.: 957 341 365

heretter betegnet U9.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- Andre ytelser: Tiltak omfattet av Reguleringsplanen punkt 4.3.2 som skal opparbeides av U9. Tiltaket er regulert til felles formål, og det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealet.
- Anleggsbidraget: Det totale bidraget U9 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.
- 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 U9 som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som U9 skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltaket.
Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen punkt 6.1 som skal opparbeides av OK.
Realtytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen punkt 6.2 første, tredje, fjerde, femte og sjette ledd som skal opparbeides av U9.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Urtegata 9, jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og vedlegg 2 (reguleringsbestemmelser). Endelig reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret erstatter disse vedleggene.
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: 230/223, 230/422, 230/464 og 999/815.

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: 230/223.

U9 er 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 gjeldende regelverk 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 rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen 6.1, og lyder som følger:

«Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak innenfor felt 2 i reguleringsplanen for Urtegata, skal byromssekvensen Akerselvaallmenningen fra Vaterlandsparken til sporområdet være sikret opparbeidet.»

Erfaringsmessig anser Plan- og bygningsetaten vilkåret "sikret opparbeidet" som oppfylt når Utbyggingsavtalen er vedtatt, Kontantbidraget er innbetalt eller det er stilt sikkerhet i henhold til punkt 7.2.3, og OK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltaket og/eller tiltaket er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

Dersom Kontantbidragstiltaket ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet U9 skal søke om igangsettingstillatelse, må U9 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. U9 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen punkt 6.2 første, tredje, fjerde, femte og sjette ledd, og lyder som følger:

«Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis. Belysning skal være opparbeidet i tråd med den godkjente belysningsplanen før det gis midlertidig brukstillatelse.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn i felt 2 skal fortau langs Nylandsveien, fra Norbygata til Urtegata, være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn i felt 2 skal fortau og kjøreveg i Norbygata være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt 2 skal gatetun i Urtegata med avgrensning vist i plankartet være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.»

Dersom Realytelsene ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet U9 skal søke om midlertidig brukstillatelse, må U9 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. U9 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6.3 Andre ytelser

Andre ytelser er beskrevet i Reguleringsplanen punkt 4.3.2, hvor det fremgår at:

«Gatetun 2 skal være felles for gbnr. 230/223 og eiendommer som senere måtte bli fradelt denne eiendommen. Gatetun skal ha høy funksjonell og estetisk kvalitet. Det skal utformes slik at det samspiller både estetisk og bruksmessig med tiliggende bebyggelse, gatetun, fortau og øvrige bygulv. Gatetunet skal ha høy materialmessig standard.»

7 U9 SINE PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

U9 skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt ca kr 77 000 000,- forutsatt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen, jf. vedlegg 6. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 4000,- pr. m² BRA.

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

7.2 Kontantbidraget

7.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 1 838,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

For eksisterende bebyggelse på Eiendommen som rives og gjenoppbygges med nytt bruksformål, eller er gjenstand for tiltak med nytt bruksformål som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav b eller d, er Kontantbidragets størrelse kr 1 654,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr 919,- pr. m² i igangsettingstillatelsen. For ny bebyggelse under terreng som skal benyttes til næringsvirksomhet eller annen kommersiell virksomhet utgjør Kontantbidragets størrelse kr 1 838,- 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 4. kvartal 2020, eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.3 Forfall og oppgjør

U9 kan velge å gjøre opp Kontantbidraget etter to alternativer:

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

Oppgjør skjer ved påkrav, med betalingsfrist på 14 dager. OK skal sende U9 påkrav innen 14 dager etter at kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA er mottatt.

Dersom Igangsettingstillatelse ikke gis for det antall m² BRA det er søkt om over terreng, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til U9.

- 2) Kontantbidraget for hele byggeprosjektet skal innbetales når OK har fattet investeringsbeslutning for Akerselva-allmenningen fra Vaterlandsparken til sporområdet.

Oppgjør skjer ved påkrav, med betalingsfrist på 14 dager.

U9 skal stille sikkerhet for oppfyllelse av plikten til å innbetale Kontantbidraget. Garantien skal være stilt før det gis Igangsettingstillatelse.

Sikkerheten skal utgjøre kontantbidragets størrelse jf. punkt 7.2.1, beregnet etter antall m²/BRA over og under terreng som omsøkes for byggeprosjektet, og tillagt 10 %.

Sikkerheten skal stilles som en on demand garanti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon fra norske myndigheter.

Garantien frigis når OK har mottatt innbetaling av Kontantbidraget eller dersom OK ikke har fattet investeringsbeslutning for Akerselva-allmenningen fra Vaterlandsparken til sporområdet innen 31.12.2040. Det samme gjelder dersom OK ikke har igangsatt bygging av Akerselva-allmenningen fra Vaterlandsparken til sporområdet innen 31.12.2045.

Ved mislighold kan OK kreve beløpet utbetalt innen 14 dager etter påkrav fra OK. Garantien skal være en ren påkravsgaranti («on demand»). Dette innebærer at garantisten ikke kan fremsette noen innsigelser knyttet til hovedforholdet, til spørsmålet om det foreligger mislighold, før beløpet utbetales.

Garantien skal være utformet etter malen inntatt i vedlegg 7.

U9 plikter å sende OK kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA som omfattes av søknaden.

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

U9 skal senest samtidig med søknad om Igangsettingstillatelse gi OK skriftlig beskjed om hvilket oppgjørsalternativ som velges.

7.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal U9 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

Dersom kompetent organ i OK ikke har fattet investeringsbeslutning for og besluttet igangsettelse av bygging av Akerselva-allmenningen fra Vaterlandsparken til sporområdet innen den 31.12.2040, kan U9 kreve at Kontantbidraget tilbakebetales. Det samme gjelder dersom OK ikke har igangsatt bygging av Akerselva-allmenningen fra Vaterlandsparken til sporområdet innen 31.12.2045.

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 Realytelsene

7.3.1 Opparbeidelse

U9 skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsene.

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4, og er estimert å ha en kostnad på kr 27 481 767, jf. vedlegg 5.

7.3.2 Byggeplan

Realtytelsene skal opparbeides i henhold til Byggeplan godkjent av BYM, og opparbeidelsen av en Realtytelse kan ikke starte før Byggeplanen for den enkelte Realtytelse er godkjent. Godkjennelse skal gis innen rimelig tid fra Byggeplan er mottatt av OK 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.

Byggeplan skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 og ha en standard som følger enhver tid gjeldende «Gate- og veiutforming for Oslo kommune» og Statens vegvesens håndbok N200 (2018).

Byggeplanen skal for øvrig baseres på Reguleringsplanen 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 U9 fra ansvar for å opparbeide Realtytelsene 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 Realtytelsen.

Etter godkjennelse inngår Byggeplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

7.3.3 Gjennomføring

U9 er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater for bygging av Realtytelsene.

U9 plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realtytelsene skal U9 sende BYM en fremdriftsplan for opparbeidelse av Realtytelsene til orientering.

BYM har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på Realtytelsene.

BYM har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realtytelsene for befaring og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med U9s entreprenør.

Er U9s utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan U9 likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre OK skriftlig har godkjent avviket. Er U9s utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som U9 har risikoen for, skal U9 varsle BYM så snart U9 blir klar over dette.

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

7.3.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realtytelsene skal være opparbeidet og overtatt i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før U9 søker om midlertidig brukstillatelse for de felt den enkelte Realtytelse knytter seg til.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir U9 dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse av rekkefølgebestemmelsene før Realtytelsene anses «opparbeidet», skal Realtytelsene 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 Realtytelsene være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

7.3.5 Kommunal overtakelse av Realtytelsene

Realtytelsene, inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk av OK ved overtakelsesforretning, jf. punkt 7.3.5.1 til 7.3.5.3 og punkt 7.5. U9 skal innen overtakelsesforretning varsle OK om eventuelle heftelser U9 anser ikke har betydning for fremtidig bruk.

Drift og vedlikehold av Realtytelsene besørges av U9 inntil overtakelse har funnet sted.

7.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

7.3.5.1.1 Testing og innregulering av tekniske anlegg

U9 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.

U9 skal i samarbeid med BYM og U9s entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. U9 skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt mellom U9 og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

7.3.5.1.2 Ferdigbefaring

U9 skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av Realtytelsene før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og U9s entreprenør deltar. U9 skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

7.3.5.1.3 Levering av FDV- dokumentasjon

U9 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

U9 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. 7.5, 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

U9, 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 U9 fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

U9 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..

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 U9s begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av partene som har vært til stede på overtakelsesforretningen. U9, 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 den har 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 U9 til OK, jf. punkt 7.5,
- b) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra U9 til OK.

7.3.6 U9 sine plikter etter OKs overtakelse av Realytelsene

U9 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 Realytelsene.

U9 plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes U9s 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 Realytelsene, skal U9 anvende dette regelverket på samme måte som OK ville være forpliktet til.

Dersom OK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal U9 holde OK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har U9 rett til å bistå OK.

U9 skal dekke OK sine sakskostnader ved eventuell rettslig tvist for domstolene.

7.4 Andre ytelser

7.4.1 Opparbeidelse

U9 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 14 213 140, jf. vedlegg 5.

7.4.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før U9 søker om midlertidig brukstillatelse for de felt Andre ytelser knytter seg til.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir U9 dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Andre ytelser er opparbeidet, skal U9 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 U9 opparbeide og ferdigstille Andre ytelser senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

7.5 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.

U9 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. U9 kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsene i henhold til punkt 8.3.

U9 er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og fradelingskostnader for arealer som overdras sammen med Realytelsene.

Areal med reguleringsformål forretninger/undervisning (høyskole, universitet)/kulturinstitusjon (galleri, bibliotek)/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, treningssenter)/kontor/ bevertning i Reguleringsplanen omfatter ca 22 m² av OKs eiendom gnr./bnr. 230/464. Med mindre Oslo kommunes salgsinstruks er til hinder for det, skal U9 erverve dette arealet fra OK. Ved eventuelt salg skal det inngås en særskilt avtale om kjøp av arealet basert på Oslo kommunes salgsinstruks. U9 tar kontakt med OK når forhandlinger om erverv ønskes innledet. OK plikter å følge opp en slik henvendelse så raskt som mulig.

7.6 Plikter overfor tredjeparter

U9 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.

Kontantbidragstiltakets endelige plassering og avgrensning vil bli avklart i en egen detaljregulering som gjennomføres av OK. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen av Kontantbidragstiltaket.

8.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltaket er veiledende beskrevet i Reguleringsplanen.

8.1.4 Ferdigstillestidspunkt

OK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av 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 U9 og andre grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte.

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

8.2 Drift og vedlikehold

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

8.3 Bruksrett til kommunal grunn

U9 skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. U9 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. U9 skal i denne forbindelse framlegge dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift i forbindelse med den infrastrukturen OK overtar. Dokumentasjonen skal tilfredsstillende dokumentasjonskravene i merverdiavgiftsloven kap. 9, merverdiavgiftsforskriften §§ 9-1-2, 9-3-3 og 9-3-5. Dokumentasjon skal være bekreftet av U9s revisor.

U9 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.

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 U9 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 Realytelsene som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter U9 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). U9 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 U9 plikter OK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til den enkelte av Eiendommene, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- U9 har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet den enkelte av Eiendommene, jf. punkt 7.2.3, og
- U9 har opparbeidet Realytelsene og Andre ytelser, jf. punkt 7.3.1 og 7.4.1, og overtakelse av Realytelsene 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 U9 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 U9 sendes til:

Urtegaten 9 AS
c/o Eiendomsspar AS
Postboks 1350 Vika
0113 OSLO
E-post: jk@eiendomsspar.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 – Realytelsene, Kontantbidragstiltaket og Andre ytelser
5. Omforent kostnadsberegning
6. Estimert anleggsbidrag
7. Sikkerhetsstillelse
8. Firmaattest for Urtegaten 9 AS

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Urtegaten 9 AS
