

UTBYGGINGSAVTALE

for

**Pilestredet 75 C,
Sporveisgata 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17**

Gnr. 214 Bnr. 286



Illustrasjon: Arcasa Arkitekter

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Pilestredet 75 C AS

Org nr.: 990 598 398

heretter betegnet P75C

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Andre ytelser:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 10.1.2 som skal opparbeides av P75C. Tiltakene er regulert til felles/privat formål, og det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene.
Anleggsbidraget:	Det totale bidraget P75C skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige og offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget, Realytelsen 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 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 P75C som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som P75C skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 9.1.1 og 9.1.2 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Internt kostnadsestimat utarbeidet av OK, jf. vedlegg 5.
Realtytelsen:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 10.2.1 som skal opparbeides av P75C.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Pilestredet 75C, Sporveisgata 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, og 17, jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og 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: Gnr. 214 bnr. 463, 342 og deler av 286.

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: Gnr. 214 Bnr. 286.

P75C er hjemmelshaver av 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 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 9, og lyder som følger:

«9 Før igangsettingstillatelse

9.1 Utenfor planområdet

9.1.1 Sykkeltiltak

Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkeltiltak for strekningen rundkjøringen Bislett/Pilestredet/Rosenborggata være sikret opparbeidet.

9.1.2 Oppgradering av Stensparken

Før det gis igangsettingstillatelse til siste delfelt av felt B, skal følgende tiltak i Stensparken være sikret opparbeidet:

- 1) Belysning langs turvei fra Pilestredet nord for Fagerborg kirke, vest for lekeplassen, i Stensparken og 150 meter til turvei/kryss etter lekeplass*
- 2) Etablering eller utskifting av inntil 5 nye benker»*

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 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 P75C skal søke om igangsettingstillatelse, må P75C søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. P75C har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6.2 Realytelsen

Realytelsen fremgår av rekkefølgebestemmelsen i Reguleringsplanen § 10.2 og lyder som følger:

«10 Før bebyggelse tas i bruk

10.2 Utenfor planområdet

10.2.1 Gategrunn

Før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. byggetrinn i felt B skal Sporveisgata langs planområdet (mellom Pilestredet og Bergsliens gate) opparbeides, med trekk og overvannstiltak på søndre fortau, iht. byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Dersom opparbeidelse påvirker vei/fortau med VA-ledninger, skal det foreligge uttalelse fra VAV for å avklare behov for å koordinere tilpassing, oppgradering og flytting av hovedledninger før rammetillatelse kan gis for det aktuelle samferdselstiltaket.»

Dersom Realytelsen ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet P75C skal søke om midlertidig brukstillatelse, må P75C søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. P75C har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6.3 Andre ytelser

Andre ytelser er beskrevet i rekkefølgebestemmelsen i Reguleringsplanen § 10.1 hvor det fremgår at:

«10 Før bebyggelse tas i bruk

10.1 Innenfor planområdet

10.1.2 Gatetun

Før det gis midlertidig brukstillatelse til siste delfelt av felt B, skal gatetunet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.»

7 P75CS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

P75C skal yte et Anleggsbidrag estimert til totalt kr 23 355 000,-.

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

7.2 Kontantbidraget

7.2.1 Størrelse

Kontantbidraget utgjør totalt kr 14 425 000,-. Beløpet er basert på kostnadsberegningen, se vedlegg 5.

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtale.

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 skal være innbetalt før første Igangsettingstillatelse gis.

P75C plikter å sende OK kopi av søknad om Igangsettingstillatelse.

Oppgjør skjer ved påkrav, med betalingsfrist på 14 dager. OK skal sende P75C påkrav innen 14 dager etter at kopi av søknad om Igangsettingstillatelse er mottatt.

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 P75C 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 Omdisponering av kontantbidrag

Dersom endelig kostnad for Kontantbidragstiltakene underskrider P-50, har OK rett til å omdisponere overskytende kontantbidrag til andre infrastrukturtiltak i området.

7.2.6 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom OK ikke har igangsatt bygging av sykkeltiltaket og/eller oppgradering av Stensparken, jf. punkt 6.1 overfor, innen 2037, kan P75C kreve at den andelen av Kontantbidraget som skriver seg til det tiltaket som ikke er igangsatt tilbakebetales, jf. kostnadsestimatet som vedlegg 5.

Krav om tilbakebetaling skal være skriftlig, og angi nøyaktig tidspunkt for og størrelse på innbetalt kontantbidrag.

Ved tilbakebetaling tillegges Kontantbidraget en rente beregnet slik: Nibor 6 måneders rente +1 % rente p.a. fra faktisk innbetalingsdato til den dato tilbakebetaling skjer.

7.3 Realytelsen

7.3.1 Opparbeidelse

P75C skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsen.

Realytelsen er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4, og er estimert å ha en kostnad på kr 5 930 000, jf. vedlegg 5.

7.3.2 Byggeplan

Realytelsen skal opparbeides i henhold til gjeldende regulering og Byggeplan godkjent av BYM, og opparbeidelsen kan ikke starte før Byggeplanen 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). 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.

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke P75C 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 Realytelsen.

Etter godkjennelse inngår Byggeplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

7.3.3 Gjennomføring

P75C er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater for bygging av Realytelsen.

P75C plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsen skal P75C 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 P75Cs entreprenør.

Er P75Cs utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan P75C likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre OK skriftlig har godkjent avviket. Er P75Cs utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som P75C har risikoen for, skal P75C varsle BYM så snart P75C 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 P75C søker om midlertidig brukstillatelse for feltet Realytelsen knytter seg til.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir P75C 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 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.

Drift og vedlikehold besørges av P75C inntil overtakelse har funnet sted.

7.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

7.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

P75C 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.

P75C 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. P75C skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt mellom P75C og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

7.3.5.1.2 Ferdigbefaring

P75C skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av Realytelsen før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og P75Cs entreprenør deltar. P75C skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

7.3.5.1.3 Levering av FDV- dokumentasjon

P75C 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 den ferdig opparbeidede Realytelsen,
- c) tegninger av den ferdig opparbeidede Realytelsen, 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

P75C skal innen rimelig tid før Realytelsen 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) Hvilket tiltak overtakelsesforretningen gjelder,
- b) eventuelle gjestående arbeider,
- c) om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring,
- d) om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen, 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 gjestående arbeider, jf. bokstav b).

7.3.5.2 Overtakelsesforretningen

7.3.5.2.1 Generelt

P75C, 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 P75C fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

P75C og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befarung av Realytelsen. BYM forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV-dokumenter.

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 P75Cs begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. P75C, 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 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) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- b) risikoen for Realytelsen går over fra P75C til OK.

7.3.6 P75Cs plikter etter OKs overtakelse av Realytelsen

P75C 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 skjøtelsperioden forlenges til 3 år etter at plantene/trærne er skiftet ut. P75C er ikke ansvarlig for utbedring av skader, utskifting av trær osv. som skyldes hærverk fra tredjepart. OK er ansvarlig for eventuelle skader på trær, busker og gressarealer som skyldes OKs øvrige drift og vedlikehold av Realytelsen.

P75C plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsen etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes P75Cs 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 P75C anvende dette regelverket på samme måte som OK ville være forpliktet til.

Dersom OK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal P75C holde OK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har P75C rett og plikt til å bistå OK.

P75C skal dekke OK sine sakskostnader ved eventuell rettslig tvist for domstolene.

7.4 Andre ytelser

7.4.1 Opparbeidelse

P75C 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 6 000 000, jf. vedlegg 5, hvor kr 3 000 000 av dette blir en del av Anleggsbidraget. Fradraget gjøres på bakgrunn av parkeringsplasser på, og privat kjøreadkomst over tiltaket.

7.4.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før P75C søker om midlertidig brukstillatelse for det felt den enkelte av Andre ytelser knytter seg til.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir P75C dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Andre ytelser er opparbeidet, skal P75C 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 P75C opparbeide og ferdigstille Andre ytelser senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

7.5 Plikter overfor tredjeparter

P75C 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 kunne bli avklart i en egen detaljregulering som gjennomføres av OK. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen.

8.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i:

- Reguleringsplanen
- Oslostandarden for sykkeltilrettelegging
- Plan for Sykkelveinettet i Oslo

8.1.4 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.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra P75C 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 P75C 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 fjerde 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 Overdragelsesomkostninger

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

8.4 Bruksrett til kommunal grunn

P75C skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. P75C får vederlagsfri 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. P75C 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 P75Cs revisor.

P75C 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 P75C 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 P75C 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). P75C 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 P75C plikter OK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til den enkelte av Eiendommene, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- P75C har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet den enkelte av Eiendommene, jf. punkt 7.2.3, og
- P75C har opparbeidet Realytelsen og Andre ytelser, jf. punkt 7.3.1 og 7.4.1, 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 P75C 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 P75C sendes til:

PILESTREDET 75 C AS
Postboks 400 Sentrum
0103 OSLO
E-post: Christian.Ekeli@klp.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, Kontantbidragstiltakene og Andre ytelser
5. Kostnadsestimat
6. Firmaattest for P75C

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Gunnar Gjørtz
P75C