

UTBYGGINGSAVTALE

for

Refstadveien 102

Gnr. 85 bnr. 179 i Oslo kommune





Eiendommen:	Gårds- og bruksnummer tilhørende R102 som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som R102 skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 4 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Kostnadsberegning med usikkerhetsanalyse av 26.03.21 for VPOR Bjerke utarbeidet av Multiconsult, jf. vedlegg 7.
Internt kostnadsestimat:	Internt kostnadsestimat utarbeidet av OK, jf. vedlegg 8.
Overordnet plan:	Planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom på Bjerke.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Refstadveien 102, jf. vedlegg 2 (reguleringsplankart) og vedlegg 3 (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 2, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: 85/179.

8

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: 85/179.

R102 er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller 31.12.41 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 § 4, og lyder som følger:

4 Før igangsettingstillatelse

4.1 Refstadveien: Før det gis igangsettelsestillatelse for boligene skal Refstadveien være sikret opparbeidet i henholdt til Planprogrammet med veiledende plan for offentlige rom for Bjerke.

4.2 Kryss Refstadveien/Økernveien: Før det gis igangsettelsestillatelse for boligene skal krysset Refstadveien/Økernveien være sikret opparbeidet i henholdt til Planprogrammet med veiledende plan for offentlige rom for Bjerke.

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 R102 skal søke om igangsettingstillatelse, må R102 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. R102 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6.2 Annen ytelse

Andre ytelser er beskrevet i rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 5.4, hvor det fremgår at:

5.4 Torg

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal torget være ferdig opparbeidet.

7 R102 SINE PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

R102 skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 14 300 000,- gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 2 000,- pr. m² BRA.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 7.2 og Annen ytelse, jf. punkt 7.3.

7.2 Kontantbidraget

7.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 1856,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr 1 000 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 andre kvartal 2021, 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 Igangsettingstillatelse.

R102 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 R102 påkrav innen 14 dager etter at kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA er mottatt.

8

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

Dersom Igangsettingstillatelse ikke gis for det antall m² BRA det er søkt om over terreng, eller antall m² under terreng, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til R102.

7.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal R102 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 Annen ytelse

7.3.1 Opparbeidelse

R102 skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Annen ytelse, og sikre at det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene hvor Annen ytelse opparbeides.

Annen ytelse er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5, og er estimert å ha en kostnad på kr 920 000, jf. vedlegg 8.

7.3.2 Frist for ferdigstillelse

Annen ytelse skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før R102 søker om midlertidig brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir R102 dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Annen ytelse er opparbeidet, skal R102 opparbeide Annen ytelse innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal R102 opparbeide og ferdigstille Annen ytelse senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

7.4 Overdragelse av areal

7.4.1 Overdragelse av areal til Kontantbidragstiltakene

R102 skal overdra arealer markert på kartskisse, jf. vedlegg 6, til OK. Avgrensningen i kartskissen er omtrentlig, og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealene skal overdras vederlagsfritt til OK. OK skal betale overdragelsesomkostninger, jf. punkt 8.3.

Arealene overtas når partene er enige om det og senest når det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene i Reguleringsplanen.

5

Ved overtakelse skal arealene:

1. være ryddet og klargjort. Bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen tilhørende R102 skal i slike tilfeller være fjernet. For øvrig overtas arealene "som de er", jf. lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom § 3-9.
2. være fradelt og overdratt til OK fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk. R102 er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan OK rekvirere delesak.

7.5 Bruksrett

R102 plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer på Eiendommen til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltakene. 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

R102 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 5.

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

8.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i Overordnet plan.

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.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra R102 og andre grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte.

Etter at betingelsene er oppfylt skal ferdigstillelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket skje innen 24 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til R102 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 de ferdigstilte 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.

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 R102 er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

8

10 OMDISPONERING AV KONTANTBIDRAG

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

11 ENDREDE FORUTSETNINGER

11.1 Bortfall ved omreguleringer

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.

11.2 Hensiktsmessig gjennomføring av Kontantbidragstiltakene

Dersom OK finner det hensiktsmessig, bl.a. hensyntatt rasjonell anleggsgjennomføring og ressursbruk, har OK rett til å overføre plikten til å gjennomføre, drifte og vedlikeholde Kontantbidragstiltakene, til annen/andre privat(-e) utbygger(-e) innenfor planområdet for VPOR Bjerke.

R102 kan etter denne Utbyggingsavtalen ikke motsette seg en slik overføring. En eventuell overføring påvirker ikke Utbyggers oppfyllelse av Rekkefølgebestemmelsene om Kontantbidragstiltakene ved innbetaling av Kontantbidraget, jf. Utbyggingsavtalen punkt 6.1 og punkt 7.

Ved en overføring som nevnt i dette punktet, overføres OKs plikter etter Utbyggingsavtalen punkt 8 til den utbygger som eventuelt skal gjennomføre Kontantbidragstiltakene.

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). R102 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 R102 plikter OK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til den enkelte av Eiendommene, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- R102 har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet den enkelte av Eiendommene, jf. punkt 7.2.3, og
- R102 har opparbeidet Annen ytelse, jf. punkt 7.3.

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 R102 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 R102 sendes til:

Refstadveien 102 AS
c/o Stor-Oslo Eiendom AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo
E-post: andreas@soeiendom.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. Overordnet plan
2. Reguleringsplankart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Kartskisse – Eiendommen
5. Kartskisse – Kontantbidragstiltakene og Annen ytelse
6. Kartskisse – Overdragelse av arealer
7. Kostnadsberegning med usikkerhetsanalyse
8. Internt kostnadsestimat
9. Firmaattest for Refstadveien 102 AS
10. Fullmakt

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato: 9/11-21

Eskil Bråten
Oslo kommune



Andreas Kildal Forseth
Refstadveien 102 AS

2