

UTBYGGINGSAVTALE

for

Doktor Holms vei 15

Gnr. 33 bnr. 65 i Oslo kommune



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK.

og

Navn: Doktor Holms vei 15 AS

Org nr.: 913 696 603

heretter betegnet DH.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begrepene:

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:	Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten. 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 DH som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kostnadsberegningen:	Intern kostnadsberegning utarbeidet av OK, jf. vedlegg 6.

Realtytelsen:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 5.1 som skal opparbeides av DH.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Doktor Holms vei 15, jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og vedlegg 2 (reguleringsbestemmelser). Endelig plankart 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 deler av følgende gårds- og bruksnummer : 33/65, 33/10, 33/547, 33/3100, 33/2211, 33/2216, 33/72, 33/1751, 33/594, 33/609, 33/71, 33/1799, 33/1428, 33/534, 33/53, 33/54, 33/3185, 33/14, 33/865, 33/2441, 33/2980, 33/2835 og 999/775.

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: 33/65.

DH er eier og hjemmelshaver av Eiendommen.

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller 31.12.2041 for den delen av Eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget Igangsettingstillatelse for.

Ved bortfall etter første ledd, 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 REKKEFØLGEBESTEMMELSEN

Rekkefølgebestemmelsen fremgår av Reguleringsplanen § 5.1, og lyder som følger:

«Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye boliger, skal Doktor Holms vei være opparbeidet i regulert bredde i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten fra Doktor Holms vei 4 (gnr./bnr. 33/515) frem til og langs med Doktor Holms vei 15 (gnr./bnr. 33/65).»

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

7 DH SINE PLIKTER

7.1 Realytelsen

7.1.1 Opparbeidelse

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

Realytelsen er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4, og er av OK estimert å ha en kostnad på kr 11 650 000, jf vedlegg 6.

7.1.2 Byggeplan

Realytelsen skal opparbeides i henhold til Byggeplan godkjent av BYM, og opparbeidelsen av en Realytelsen kan ikke starte før Byggeplanen for Realytelsen 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. BYM kan i byggeplanen godkjenne avvik fra disse normaler og retningslinjer.

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 DH fra ansvar for å opparbeide Realytelsen i samsvar med eventuelle endringer i normaler og retningslinjer, gitt i medhold av lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar § 13, som trer i krafti perioden mellom godkjenning av Byggeplan og rammetillatelse for Realytelsen.

Etter godkjennelse inngår Byggeplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

7.1.3 Gjennomføring

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

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

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsen skal DH 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 DHs entreprenør.

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

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

7.1.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

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

Dersom Plan- og bygningsetaten gir DH dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse 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 ferdigstillelse, skal Realytelsen være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

7.1.5 Kommunal overtakelse av Realytelsen

Realtytelsen, inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk av OK ved overtakelsesforretning, jf. punkt 7.1.5.1 til 7.1.5.3 og punkt 7.2. DH skal innen overtakelsesforretning varsle OK om eventuelle heftelser DH anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og OK må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

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

7.1.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

7.1.5.1.1 Testing og innregulering av tekniske anlegg

DH 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.

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

7.1.5.1.2 Ferdigbefaring

DH skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av Realtytelsen før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og DHs entreprenør deltar. DH skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

7.1.5.1.3 Levering av FDV- dokumentasjon

DH 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) spesifisering av ferdig opparbeidet Realtytelse,
- c) tegninger av ferdig opparbeidet Realtytelse, og
- d) bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg.

Er ikke annet avtalt, skal nødvendig opplæring være gjennomført før overtakelse.

7.1.5.1.4 Innkalling til overtakelsesforretning

DH skal innen rimelig tid før Realtytelsen 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 Realtytelser 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 7.2, og

- e) om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til punkt 7.1.3 sjette ledd er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeider, jf. bokstav b).

7.1.5.2 Overtakelsesforretningen

7.1.5.2.1 Generelt

DH, BYM og EBY plikter å møte ved overtakelsesforretningen.

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for Realytelsen.

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

DH 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 5.

7.1.5.2.2 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 DHs begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

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

7.1.5.2.3 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.

7.1.5.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til Realytelsen går over fra DH til OK jf. punkt 7.2,
- b) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra DH til OK.

7.1.6 DHs plikter etter OKs overtakelse av Realytelsen

DH plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsen etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes DHs anleggstrafikk.

7.1.7 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 DH anvende dette regelverket på samme måte som OK ville være forpliktet til.

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

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

7.2 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.

DH 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. DH kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsen i henhold til punkt 8.2.

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

7.3 Plikter overfor tredjepart

DH 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 Drift og vedlikehold

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

8.2 Bruksrett til kommunal grunn

DH skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. DH 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. DH 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 og merverdiavgiftsforskriften §§ 9-1-2, 9-3-3 og 9-3-5. Dokumentasjon skal være bekreftet av DHs revisor.

DH har ansvaret for at den fremlagte dokumentasjonen er materielt og formelt korrekt. OK har ikke ansvar for avgiftstap som skyldes feil og/ eller 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 DH 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 DH 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). DH forplikter seg til å medvirke til tinglysning av Utbyggingsavtalen.

OK samtykker til at heftelsen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån og lån knyttet til opparbeidelse av Realytelsen, på en eller flere av Eiendommene.

Etter skriftlig krav fra DH plikter OK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til den enkelte av Eiendommene, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- DH har opparbeidet Realytelsen, jf. punkt 7.1.3, og overtakelse av Realytelsen er gjennomført i henhold til punkt 7.1.5.

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 DH 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 DH sendes til:

Doktor Holms vei 15 AS

c/o Miliarium AS

Husebybakken 28B

0379 OSLO

E-post: tom@inveto.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 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
5. Kartskisse – Overdragelse av arealer
6. Kostnadsberegning
7. Firmaattest Doktor Holms vei 15 AS

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Peder Stavnes Karlsen
Doktor Holms vei 15 AS