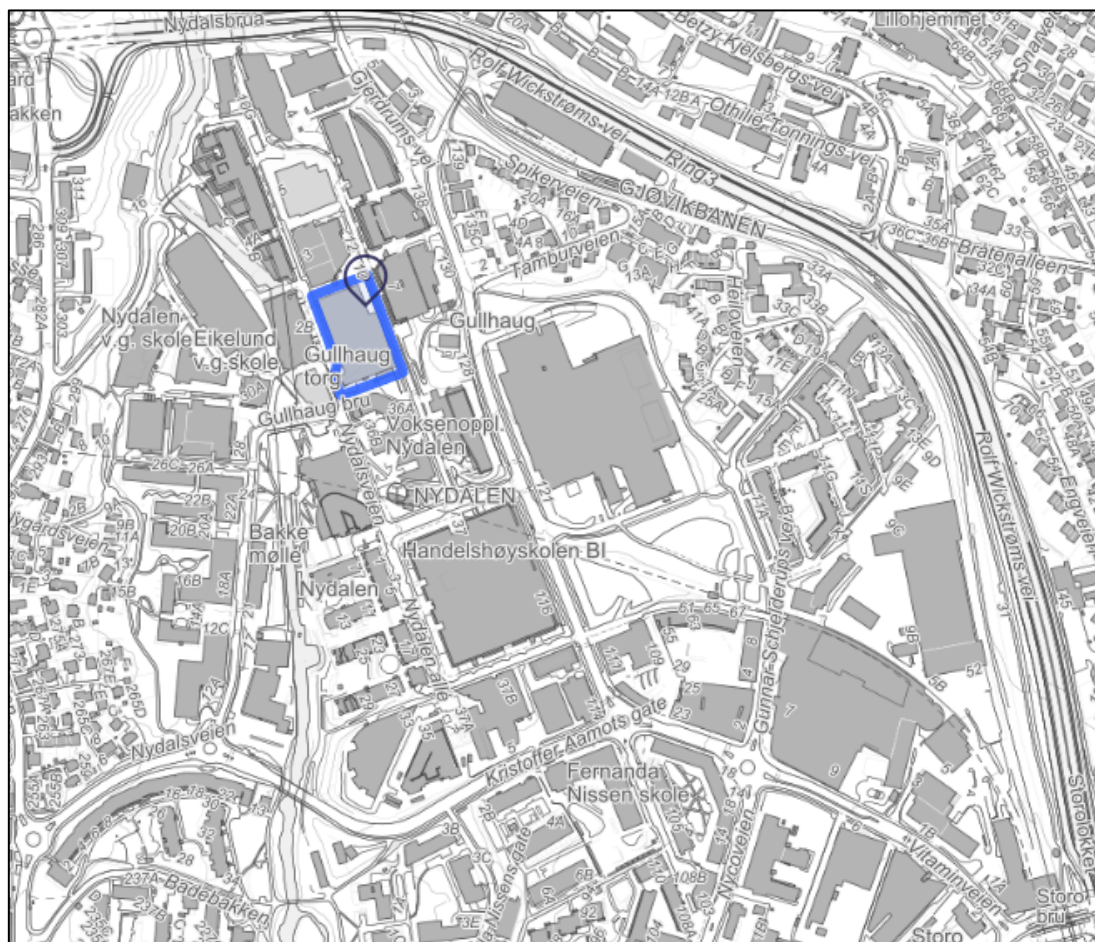


UTBYGGINGSAVTALE

for

Gullhaug torg 1

Gnr. 77 bnr. 335 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: Avantor Gullhaug torg 1 AS

Org.nr.: 817 403 182

heretter betegnet Avantor.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- Andre ytelser: Parken omfattet av Reguleringsplanen § 8.3 som skal opparbeides av Avantor og Felt SF3 omfattet av Reguleringsplanen § 3.1 annet ledd. Tiltakene er regulerte til felles/privat formål, og det er tinglyst allmenn bruksrett på arealene.
- Anleggsbidraget: Det totale bidraget Avantor skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige og offentlig tilgjengelig tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget, Realytelsene og Andre ytelser.
- BBY: Oslo kommune v/ Boligbygg Oslo KF. Boligbygg Oslo KF eier, forvalter og leier ut Oslos kommunale boliger.
- BRA: Bruksareal for bebyggelse 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:	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 og eventuelt andre matrikkelenheter tilhørende Avantor som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Justeringsavtaler:	Avtaler om overføring av justeringsrett og justeringsplikt for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med opparbeidelse av Realytelsene.
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som Avantor skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 7.1 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegning I:	Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse av TOR Nydalen datert 25.02.2022 utarbeidet av Concreto AS, jf. Vedlegg 10.
Kostnadsberegning II:	Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse av TOR Storo og Lillo datert 25.02.2022 utarbeidet av Concreto AS, jf. Vedlegg 11.
Kostnadsberegning III:	Kvalitetssikringsrapport – Kostnadsestimat Rekkefølgekrav i Nydalen datert 25.01.2024 utarbeidet av Concreto AS, jf. Vedlegg 12.
Kostnadsberegning IV:	Kostnadsestimat - Gullhaug torg/Nydalsveien infrastruktur og utendørsanlegg datert 28.08.2025 utarbeidet av AS Bygganalyse, jf. Vedlegg 13.
Realytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 7.2, § 8.1 og § 8.2 som skal opparbeides av Avantor.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Gullhaug torg vei 1 – S 5262, jf. Vedlegg 3 (reguleringsplankartet) og Vedlegg 4 (reguleringsbestemmelsene).
TOR Nydalen:	Tiltaksliste for offentlige rom i Nydalen datert 09.12.2021 jf. Vedlegg 1.
TOR Storo og Lillo:	Storo og Lillo Tiltaksliste for offentlige rom datert 16.12.2015 jf. Vedlegg 2.

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 Reguleringsplanen, herunder finansiering, gjennomføring, overtakelse og ansvars- og risikoforhold.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

4.1 Reguleringsplanen

Planområdet for Reguleringsplanen fremgår av Vedlegg 3, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: 77/335, 77/359 (del av), 77/403 (del av), 57/382 (del av), 77/340 (del av), 77/358 (del av) og 77/400 (del av).

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. Vedlegg 5, og omfatter følgende matrikkelenheter: den delen av gnr./bnr. 77/335 som har adresse Gullhaug torg 1. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

Avantor er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltaket

Kontantbidragstiltaket fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 7.1, som lyder som følger:

7 Før rammetillatelse

7.1 Sandakerveien

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse skal Sandakerveien fra og med krysset i Kristoffer Aamots gate til og med krysset i Gjerdrums vei og undergangen under Gjøvikbanen være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

Erfaringsmessig anser Plan- og bygningsetaten vilkåret ”sikret opparbeidet” som oppfylt når:

- Utbyggingsavtalen er vedtatt,
- Kontantbidraget er innbetalt i henhold til punkt 6.2.3 og
- OK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene og/eller tiltakene er fullfinansierte ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

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

5.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 7.2, § 8.1 og § 8.2, som lyder som følger:

7.2 Flomløp

Før det gis rammetillatelse, skal nytt åpent og permanent flomløp, på vestsiden av Gullhaug torg 2B, fra nedstrøms kulvert til oppstrøms kulvert, være sikret opparbeidet.

8.1 Offentlig vei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal Gullhaug Torg (veien) inkludert svingen nord i Gullhaugveien (o_Veg2-3, o_Fortau SF4-8) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

8.2 Gatetun

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal o_Gattetun være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan

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

Særskilt om Realytelsen flomløpet: Dersom Flomløpet ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet Avantor skal søke om rammetillatelse, må Avantor søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Avantor har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

Særskilt om Realytelsen offentlig vei: Dersom sikringstiltaket langs med Gullhaug torg 4 ikke er fjernet, ref. punkt 6.3.4 under, slik at Avantor ikke får opparbeidet offentlig vei før søknad om midlertidig brukstillatelse, må Avantor søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Avantor har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.3 Andre ytelser

Andre ytelser er beskrevet i rekkefølgebestemmelsen i Reguleringsplanen § 3.1 annet ledd og § 8.3, som lyder som følger:

3.1 Veg og fortau

Fortau SF3 skal være privat. Det skal være sømløs overgang mellom fortau SF3 og de offentlige fortauene langs Gullhaugveien og Gullhaug torg. Gatesnittet for Gullhaugveien og Gullhaug torg skal opparbeides slik at det legges til rette for lav kjørehastighet og slik at gående prioriteres.

8.3 Park

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen, skal park på egen eiendom, og en gangforbindelse mellom Gullhaugveien og Gullhaug torg være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

6 AVANTORS PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

Avantor skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 78 188 450,- per 2. kvartal 2025 gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen og basert på de planene Avantor har på avtaletidspunktet.

Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 3 935,- pr. m² BRA per 2. kvartal 2025.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 6.2, Realytelsene, jf. punkt 6.3 og Andre ytelser, jf. punkt 6.4.

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Ny bebyggelse over terreng

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng fremkommer ved at kostnadsanslaget for Realytelsene og Andre ytelser er fratrukket Anleggsbidraget på kr 3 935 per m², jf. beregningen i Vedlegg 14.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 780,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i igangsettingstillatelsen for disse arealene.

Mørke arealer/bebyggelse under terreng

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng som skal benyttes til næring/bolig/forretning (BRA-S og/eller areal til kommersiell virksomhet) er kr 979 pr. m² i igangsettingstillatelsen. For annen ny bebyggelse (parkering, boder e.l.) under terreng er kontantbidragets størrelse 50 % av kr 780 per m², det vil si kr 390 pr. m² i igangsettingstillatelsen.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for ”veg i dagen”, med utgangspunkt i 2. kvartal 2025, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

Avantor plikter uten ugrunnet opphold å sende EBY kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA som omfattes av søknaden. OK skal deretter sende Avantor faktura innen 14 dager. Dersom Avantor ikke oppfyller plikten etter første punktum, forfaller Kontantbidraget ved Igangsettingstillatelse selv om faktura etter andre punktum ikke er utstedt.

Kontantbidraget for byggetiltak under terreng forfaller samtidig med første Kontantbidrag for byggetiltak over terreng.

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, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til Avantor.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Avantor 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 11.

6.2.5 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom OK ikke har igangsatt opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket, jf. punkt 7.1.4 første ledd nedenfor, innen 31.12.2040, kan Avantor kreve Kontantbidraget tilbakebetalt.

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 per år fra faktisk innbetalingsdato til den dato tilbakebetaling skjer.

6.3 Realytelsene

6.3.1 Opparbeidelse

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

Realytelsene bortsett fra realytelsen om flomløpet, er inntegnet på kartskisse, jf. Vedlegg 7, og er estimert å ha en samlet kostnad på kr 47 640 926, jf. Vedlegg 14.

6.3.2 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 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 «Gatenormal for Oslo», og Statens vegvesens håndbok N200.

Byggeplanen skal for øvrig baseres på Reguleringsplanen (Vedlegg 3 og Vedlegg 4), TOR Nydalen (Vedlegg 1), Kostnadsberegning I og Kostnadsberegning IV (Vedlegg 13) 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 Avantor 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.

6.3.3 Gjennomføring

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

Avantor plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere. Som ledd i dette skal Realtytelsen meldes inn i kommunens søknadssystem SøkSys senest 3 uker før oppstart.

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

Særskilt om Annen ytelse, det private arealet Felt SF3: Fremdriftsplanen som Avantor skal sende BYM skal også inkludere fremdriftsplan for opparbeidelse av privat fortau Felt SF3, ref. Reguleringsbestemmelsene § 3.1 og Reguleringsplankartet.

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 Avantors entreprenør.

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

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

Etter at Utbyggingsavtalen er signert kan ikke Avantor uten samtykke fra OK ved EBY, tinglyse nye heftelser på arealer som skal overdras sammen med Realytelsene etter punkt 6.5. OK ved EBY kan stille vilkår i denne forbindelse.

6.3.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realytelsene skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før Avantor søker om midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse.

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

Kommunal overtagelse av Realytelsene kan skje tidligst når kommunen har overtatt nødvendige tilliggende gater/veier, for å sikre mulighet for gjennomgående drift. Inntil overtakelse skjer skal Avantor forestå drift og vedlikehold av Realytelsene, jfr. punkt 6.3.5 tredje ledd.

Særskilt om Realytelsen flomløpet, jfr. Reguleringsplanen § 7.2: Dersom Plan- og bygningsetaten mot bankgaranti eller annet anser flomløpet som sikret opparbeidet før Avantor søker om rammetillatelse og brukstillatelse/brukstillatelse, skal flomløpet være opparbeidet og overtatt av OK innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsen i Reguleringsplanen § 7.1. Dersom Plan- og bygningsetaten ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal Realytelsen flomløpet være opparbeidet og overtatt av OK senest innen utløpet av år 2028, eventuelt senest innen 12 måneder etter at det gis midlertidig brukstillatelse dersom dette tidspunktet er senere enn utløpet av år 2028.

Særskilt om eksisterende perimetersikring i Gullhaug torg vei: Helt nord i Gullhaug torg vei er det på avtaletidspunktet perimetersikring ved Gullhaug torg 4 som følge av behov for tilpassing til eksisterende bruk av den eiendommen. Etter det Avantor er kjent med skal perimetersikringen fjernes tidligst i 2027, senest i 2031. Dersom perimetersikringen ikke kan fjernes/er fjernet når Avantor går i gang med å oppgradere Gullhaug torg vei i tråd med Reguleringsplanen, må Avantor søke om Plan- og bygningsetaten om dispensasjon.

6.3.5 Kommunal overtakelse av Realytelsene

Realytelsene, inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for heftelser ved overtakelsesforretningen, jf. punkt 6.3.5.1 til 6.3.5.3 og punkt 6.5.

Avantor kan etter skriftlig søknad be OK samtykke til at enkelte heftelser skal bestå. Søknaden skal dokumentere heftelsens rettstiftelsesgrunnlag og begrunne hvorfor den kan bestå. Dersom heftelsen ikke har betydning for fremtidig bruk av Realytelsene, skal OK avgi samtykke. Dersom Realytelsens eiendom er ført i grunnboken, kan OK stille krav om at Avantor dokumenterer og begjærer opphørte heftelser på eiendommen slettet overfor Tinglysingsmyndigheten. Heftelser der OK er rettighetshaver skal i alle tilfeller bestå.

Drift og vedlikehold av Realytelsene besørges av Avantor inntil overtakelse har funnet sted.

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

Avantor 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.

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

6.3.5.1.2 *Ferdigbefaring*

Avantor skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av den enkelte Realytelse før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og Avantors entreprenør deltar. Avantor skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

6.3.5.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

Avantor skal levere forvaltning-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV-dokumentasjon) til BYM. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres i elektronisk format 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,
- d) bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg, og
- e) skjøtselsplan for trær, busker og gressarealer i samsvar med punkt 6.3.6.

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

6.3.5.1.4 Innkalling til overtakelsesforretning

Avantor skal innen rimelig tid før den enkelte Realytelse er ferdig, skriftlig innkalle BYM og EBY til overtakelsesforretning. En frist på 1 måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- a) Hvilke Realytelser overtakelsesforretningen gjelder,
- b) eventuelle gjenstående arbeider,
- c) om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring,
- d) om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen, jf. punkt 6.5,
- e) om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til punkt 6.3.3 sjette ledd er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeider, jf. bokstav b), og
- f) om Avantor har oversendt MVA-dokumentasjon og oppdatert utkast til Justeringsavtale til EBY, jf. punkt [8](#).

6.3.5.2 Overtakelsesforretningen

6.3.5.2.1 Generelt

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

Avantor og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av Realytelsene. BYM forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV-dokumenter.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt og overdratt til OK, jf. Vedlegg 5.

6.3.5.2.2 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,
- e) OKs begrunnelse for å nekte overtakelse og Avantors begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) om Avantor har oversendt MVA-dokumentasjon til EBY og status på signering av omforent utkast til Justeringsavtale, jf. punkt 8.

Protokollen undertegnes av partene som har vært til stede på overtakelsesforretningen. Avantor, BYM og EBY skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

6.3.5.2.3 OKs rett til å nekte overtakelse

Realytelsen skal være ferdigstilt i henhold til Utbyggingsavtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Realytelsen. OK kan i tillegg nekte å overta Realytelsen hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen. OK kan også nekte å overta Realytelsen dersom det foreligger tinglyste heftelser av betydning for fremtidig bruk. OK kan likevel ikke nekte å overta Realytelsen hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at OK skal kunne vurdere om Utbyggingsavtalens krav er oppfylt.

6.3.5.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til Realytelsen går over fra Avantor til OK, jf. punkt 6.5,
- b) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra Avantor til OK.

6.3.6 Avantors plikter etter OKs overtakelse av Realytelsene

Avantor plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer i henhold til godkjent skjøtelsesplan. 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.

Avantor plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes Avantors anleggstrafikk.

6.3.7 Reglene om offentlige anskaffelser

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

Dersom OK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal Avantor holde OK skadesløs med mindre ansvaret skyldes feil begått av OK. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har Avantor rett og plikt til å bistå OK.

6.4 Andre ytelser

6.4.1 Opparbeidelse

Avantor skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Andre ytelser. Det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene hvor Andre ytelser opparbeides.

Andre ytelser er inntegnet på kartskisse, jf. Vedlegg 8, og er estimerte å ha en samlet kostnad på kr 15 047 677, jf. Vedlegg 14.

6.4.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før Avantor søker om midlertidig brukstillatelse.

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

6.5 Overdragelse av arealer - Gullhaugveien

6.5.1 Overdragelse av arealer sammen med Realytelsene

Grunnen skal være overdratt til OK i tråd med punkt 6.3.5, senest ved overtakelsesforretningen.

Avantor er ansvarlig for å rekvirere delesak hos Plan- og bygningsetaten for fradeling av offentlige arealer. Avantor skal avklare fremgangsmåten (tilleggsparsell, arealoverføring, grensejustering, egenerklæring om offentlig eierskap mv.) med EBY før innsendelse av søknad om deling av grunneiendom. Overdragelse av offentlig vei 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. Avantor kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsene i henhold til punkt 7.3.

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

6.5.2 Overdragelse av Gullhaugveien

Gullhaugveien med tilhørende eiendomsrett til grunnen, slik veien er vist i Reguleringsplankartet og vedlegg 18, skal være overdratt til OK senest samtidig med arealene regulert i punkt 6.5.1.

Gullhaugveien overtas «som den er». For øvrig gjelder vilkårene i punkt 6.5.1.

EBY er på avtaletidspunktet i forhandlinger med eier av Nydalsveien 36-38 om gjennomføring av en reguleringsplan for Nydalsveien 36-38. I den foreslåtte reguleringsplanen og i de pågående forhandlingene om utbyggingsavtale med eier av Nydalsveien 36-38, legges det opp til at Gullhaugveien, jf. vedlegg 18, skal oppgraderes når det søkes om byggetillatelse for det tiltenkte prosjektet på Nydalsveien 36-38. OKs overtakelse av Gullhaugveien skjer i utgangspunktet uavhengig av denne opparbeidelsen. Men, dersom utbygger av Nydalsveien 36 – 38 har startet opparbeidelse av Gullhaugveien på avtalt tidspunkt for overtakelse, jf. første ledd, overtar OK først Gullhaugveien når denne opparbeidelsen er ferdigstilt.

6.6 Bruksrett

Avantor plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer på Eiendommen til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket og andre offentlige tiltak innenfor avgrensningen av TOR Nydalen på en rasjonell måte. OK skal varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid.

Partene er videre innforstått med at bruksretten er betinget av hva som er praktisk gjennomførbart på det tidspunkt bruksretten tiltres, herunder må planlagt utførte, pågående og ferdigstilte byggetiltak hensyntas. Begge parter skal bidra til å finne gode og praktiske løsninger.

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.

6.7 Plikter overfor tredjeparter

Avantor plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter på Eiendommen ikke er til hinder for gjennomføring av Utbyggingsavtalen.

6.8 Fortrinnsrett til boliger

Avantor gir OK fortrinnsrett for inntil 4 % av boligene. Eventuell bruk av fortrinnsretten skal avklares i tiden før boligene legges ut for salg i markedet. Retten må gjøres gjeldende senest tre uker etter at OK v/BBY har mottatt skriftlig varsel om at boligene i det enkelte felt/byggetrinn er klargjort for salg.

OK står fritt til å velge type leilighet, størrelse og plassering. OK skal søke å spre eventuelle kjøp av boliger på de ulike felt/byggetrinn for å unngå opphopning av kommunalt disponerte boliger.

7 OK SINE PLIKTER

7.1 Kontantbidragstiltaket

7.1.1 Opparbeidelse

OK skal for egen regning og risiko prosjektere, regulere og opparbeide Kontantbidragstiltaket.

Partene er enige om at dersom endelig kostnad for Kontantbidragstiltaket underskrider kostnadsanslaget i Kostnadsberegning III (P-50, eksklusive MVA og finanskostnader tillagt antatte ervervskostnader), skal OK benytte eventuelt overskytende Kontantbidrag til andre infrastrukturtiltak innenfor TOR Nydalen eller TOR Storo/Lillo.

OK har rett til å overføre ansvaret for prosjektering og/eller regulering og/eller opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket til tredjepart.

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltaket fremgår av Vedlegg 6.

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

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltaket er veiledende beskrevet i TOR Nydalen, TOR Storo og Lillo, Kostnadsberegning I, Kostnadsberegning II, Kostnadsberegning III og i Reguleringsplanen.

7.1.4 Oppstarts- og 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 6.2.3 og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra Avantor og andre grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte.

Etter at betingelsene er oppfylte skal ferdigstillelse av Kontantbidragstiltaket skje innen 36 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Avantor sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

OK har rett til å ferdigstille Kontantbidragstiltaket før Kontantbidraget er innbetalt, jf. punkt 6.2.3 tredje ledd.

Dersom OK velger å overføre ansvaret for prosjektering og/eller regulering og/eller opparbeidelse til tredjepart, jfr. punkt 7.1.1, skal OK sørge for at forpliktelsene og rettighetene i dette punktet overføres til tredjepart gjennom egen avtale.

Det er på avtaletidspunktet stor byggeaktivitet på Storo og Lillo og i Nydalen og kommunen påtar seg via utbyggingsavtaler med grunneiere/utbyggere i området, plikt til å gjennomføre en rekke store planovergripende tiltak, som også inkluderer andre tiltak enn Kontantbidragstiltaket. OK står fritt til å velge hvilke tiltak, inkludert Kontantbidragstiltaket i Utbyggingsavtalen, som skal gjennomføres først/sist. OK har krav på fristforlengelse dersom OK vurderer at rasjonell anleggsfremdrift tilsier det.

7.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde de ferdigstilte Realytelsene, Gullhaugveien og Kontantbidragstiltaket i henhold til normal kommunal standard. OK står fritt til å organisere den nærmere gjennomføringen av drift og vedlikehold.

7.3 Bruksrett til kommunal grunn

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

8 JUSTERING AV MERVERDIAVGIFT

Når den offentlige infrastrukturen overdras til OK skal OK overta justeringsrett og justeringsplikt for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med opparbeidelse av Realytelsene regulert i Utbyggingsavtalen.

Partene har avtalt følgende fordeling av merverdiavgift som justeres:

Avantor betaler et beløp til OK som utgjør 30 % av justeringsplikten som overføres til OK.

Avantor har rett til å få utbetalt fra OK 70 % av årlig justeringsbeløp.

Utkast til Justeringsavtaler er vedlagt Utbyggingsavtalen som Vedlegg 9. Partene er innforståtte med at endringer i utkast til Justeringsavtaler vil kunne skje som følge av endrede offentligrettslige krav og kommunens rutiner for utbetaling og fakturering. Før kommunal overtakelse av Realytelsene, jf. punkt 6.3.5, skal Avantor oversende oppdatert utkast til Justeringsavtale med korrekte beløp for påløpt merverdiavgift og den nødvendige dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift til EBY. Avantor 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. Omforent utkast til Justeringsavtale skal signeres og dateres av Avantor i forbindelse med overtakelse av Realytelsene, og straks

oversendes EBY i to eksemplarer for signering. EBY oversender deretter Avantor ett eksemplar av signert og datert Justeringsavtale innen rimelig tid.

Dersom endringer i merverdiavgiftsloven, kompensasjonsloven eller i annet relevant regelverk medfører at OK ikke lenger kan utøve sin justeringsrett, kan Avantor ikke kreve utbetaling fra OK.

Utbygger plikter å holde kommunen skadesløs dersom justeringsavtalen ikke signeres innen de frister som følger av punkt 8.

9 REFUSJON

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav mot tredjeparter etter plan- og bygningsloven kap. 18.

Fordeling av kostnader og gjennomføringsansvar mellom OK og Avantor er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

10 BORTFALL

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer i forutsetningene for Utbyggingsavtalen, bortfaller Utbyggingsavtalen.

11 MISLIGHOLD

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

12 TINGLYSING

OK kan kreve tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen som en heftelse på de matrikkelenheter som inngår i Eiendommen, herunder også fradelte matrikkelenheter og seksjoneringsplaner som opprettes i etterkant. I denne forbindelse forplikter Avantor seg til å medvirke til oppfyllelse av alle formkrav til tinglysing.

OK samtykker til at Utbyggingsavtalen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån.

Hvis Utbyggingsavtalen er opphørt for en eller flere matrikkelenheter, plikter OK etter skriftlig krav fra Avantor å samtykke til sletting fra grunnboken. Det gjelder særlig der:

- Avantor har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. punkt 6.2.3,
- Avantor har opparbeidet Realytelsene og Annen ytelse, jf. punkt 6.3.1 og 6.4.1, og overtakelse av Realytelsene er gjennomført i henhold til punkt 6.3.5.

Dersom Utbyggingsavtalen eller andre dokumenter mellom partene signeres ved bruk av elektronisk signatur, skal partene ved behov medvirke til signering på en papirbasert versjon av det samme dokument. Slik signatur skal gis innen rimelig tid etter at den andre parten skriftlig har anmodet om dette.

13 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 Avantor ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for OK før den er vedtatt av kompetent kommunal myndighet.

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser og påkrav til Avantor sendes til:

Avantor Gullhaug torg 1 AS
Postboks 4538 Nydalen
0404 Oslo
E-post: post@avantor.no, gt@avantor.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

16 VEDLEGG

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

1. TOR Nydalen
2. TOR Storo og Lillo
3. Reguleringsplankartet
4. Reguleringsbestemmelsene
5. Kartskisse – Eiendommen
6. Kartskisse – Kontantbidragstiltaket
7. Kartskisse – Realytelsene ekskl. flomløp
8. Kartskisse – Andre ytelser
9. Utkast til justeringsavtaler
10. Kostnadsberegning I
11. Kostnadsberegning II
12. Kostnadsberegning III
13. Kostnadsberegning IV
14. Beregningen
15. Virksomhetsopplysninger
16. Tinglyst erklæring - park
17. Tinglyst erklæring - Felt SF3
18. Kartskisse - Gullhaugveien

17 ELEKTRONISK SIGNERING

Eskil Bråten
Oslo kommune

Øystein Thorup
Avantor Gullhaug torg 1 AS

Marianne Wiig Mathisen Njåstein
Avantor Gullhaug torg 1 AS