

SALGSKONTRAKT

Følgende salgskontrakt er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besøksadr.: Christian Krohgs gate 16
0186 Oslo
Postadr.: Postboks 491 Sentrum
0105 Oslo

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet «Selger»

og

Navn: Urbanium AS
Besøksadr.: Haakon VII gate 2
0161 Oslo

Org.nr.: 946 810 207

Postadr.: PB 1688 Vika

heretter betegnet «Kjøper».

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Selger utlyste i november 2014, eiendommene som beskrevet i punkt 3 for salg i Hauskvartalet. I prospektet ble interessentene invitert til å inngi tilbud på vederlag og oppfyllelse av salgsvilkår utover minimumskravene på salgseiendommene.

Formålet med salget er en utbygging av salgseiendommene i samsvar med reguleringsplanen, hvor bl.a. miljøkrav er ivaretatt. Dette slik at salgseiendommene etter utbygging tilfører kvartalet og bydelen en generell oppgradering, miljøvennlig bebyggelse, og gode uteplasser for både barn og eldre.

Kjøper inngav tilbud på vederlag og oppfyllelse av salgsvilkårene for utbygging av eiendommene, som samlet best er i tråd med Selgers mål og krav til utvikling av kvartalet.

Selger avhender på de vilkår som følger av denne kontrakten («Avtalen»), eiendommene angitt i punkt 3, med påstående bygninger og anlegg i Oslo kommune, («Eiendommen»), for å sikre utbygging i henhold til formålet.

2. DEFINISJONER

- Hauskvartalet:** De eiendommene som omfattes av reguleringsplan S-4387, vedtatt 19. 06. 2008.
- Reguleringsplanen:** Reguleringsplan S – 4387 vedtatt 19. 06. 2008. Planområdet omfatter vestre Elvebakke 10, 12 og 14, Hausmannsgate 28, 30, 32, 34, 40, og 42, Brenneriveien 1, gnr/bnr 208/60, 180, 181, 182, 295, 297, 299, 300, 303 og 304. Reguleringsplanen er vedlagt prospektet.
- Eiendommen:** De eiendommer som omfattes av Avtalen i henhold til punkt 3, med påstående bygninger og anlegg i Oslo kommune. Nærmere beskrivelse av Eiendommen er inntatt i punkt 3.2. nedenfor. Eiendommen er markert på ortofoto vedlagt prospektet.
- Fellesområde:** Fellesområdet er i Reguleringsplanen avsatt til felles utcoppoldsareal for de boligregulerte eiendommene i kvartalet. Fellesområdet ligger på Gnr/bnr 208/60, samt deler av 208/304 og 208/303.
- Overtakelse:** Overtakelse er sammenfallende med forfallsfristen for betaling av kjøpesummen. Overtakelse kan tidligst skje 30 dager etter bystyrebehandling av salgssaken, og når eventuelt endt saksbehandling av salget er avsluttet i ESA. Overtakelse er fristutgangspunkt for en rekke forpliktelser etter denne Avtalen.

3. EIENDOMMEN

3.1 Eiendommer som inngår i Avtalen.

Selger avhender herved Eiendommen til Kjøper:

Gnr/bnr	Adresse	Ca Areal m ²	Reguleringsformål
208/303	Hausmannsgate 40	346 m ²	Bolig
208/304	Hausmannsgate 42	313 m ²	Spesialområde: bevaring (bolig/forretning)
208/60	Brenneriveien 1	616 m ²	Bolig
208/180	Hausmannsgate 28	1013, m ²	Byggeområde for allmennyttig formål (kultur, sirkushall/flerbrukshall)
Sum		2288 m²	

De enkelte eiendommer, utgjør tilsammen «Eiendommen».

Eiendommen fremgår av rod skravur på vedlagte kart til prospektet. Kartet er av orienterende art, og kan ikke påberopes ved eventuell grensetvist. Eventuelt arealavvik kan ikke gjøres gjeldende som mangel.

3.2 Beskrivelse av Eiendommen

Hausmannsgate 40 bestod av 9 boenheter i bygget. EBY har i sin eiertid utført arbeider med brannsikring, og el-anlegg. Eiendommen har et betydelig vedlikeholdsetterlep. Kjøper er opplyst om at selger har begrenset informasjon om bygningen, da selger i liten grad har hatt tilgang til bygningen i sin eiertid. Et ukjent antall mennesker oppholder seg i Hausmannsgate 40. Bruken anses som tålt. Kjøper erverver eiendommen med de som oppholder seg der. Selger har ikke nøkler til bygget. Selger fraskriver seg alt ansvar knyttet til de som oppholder seg i gården, se punkt 14.

Hausmannsgate 42 består av 6 boenheter i tillegg til næringslokaler i første etasje. Bygget står tomt, og er gjennurt/avstengt. Innvendig er bygningen fullstendig nedslitt og sterkt angrepet av sopp og råte. Bygningen er oppført på Byantikvarens (BYAs) gule liste.

Brenneriveien 1 er en ubebygd tomt, og er regulert til bolig. Det er tidligere foretatt forurensningsundersøkelser og eiendommen er ryddet for forurensning. Det foreligger ingen leieforhold på tomten i dag.

Sirkustomten, Hausmannsgate 28 er en ubebygd tomt, og er regulert til byggeområde for allmennyttig formål (kultur, sirkushall/flerbrukshall). Brakeriggen som i dag står på eiendommen, vil bli fjernet innen overtakelse.

For nærmere beskrivelse av Eiendommen, vises det til prospektet med vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte dokumenter i prospektet beskriver forhold ved Eiendommen slik de var på det tidspunktet dokumentene ble utarbeidet. Selger gjør oppmerksom på, og tar ikke ansvar for at dagens forhold kan avvike.

Det vil ikke bli inngått avtaler om bruken av Eiendommen som kan gjøres gjeldende etter overtakelse.

4. EIENDOMMENS TILBEHØR

Kjøper overtar Eiendommen i samme stand som den var ved avtaletidspunktet. Det vil ikke bli foretatt noen form for opprydding eller lignende på Eiendommen fra Selgers side.

Når det gjelder bygningsmassen er følgende inkludert i salget:

- Varig innretning som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen/bygningene, slik som anlegg og installasjoner for oppvarming, faste elektriske installasjoner, faste antenner, faste gulvtepper uansett festemåte, doble vinduer, innebygde kjøkkenapparater og maskiner og andre innebygde ting, jf. avhol. § 3-4 – 3-6.

Det som eventuelt ikke fungerer av fastmontert utstyr, brannsikringsutstyr med mer og/eller mangler, f.eks. brannsikringsutstyr m.m. vil ikke bli istandsatt og/eller fremskaffet av Selger for overtakelse.

Det som er opplyst i salgsdokumenter om feil og mangler ved bygningen, herunder pålegg, vil ikke bli rettet av Selger for overtakelse.

Tilbehør for øvrig i bygningen/bygningene følger med i salget med mindre Selger og Kjøper skriftlig avtaler annet innen fristen for overtakelse.

Ufo på *Sirkustomten* følger ikke med. Denne vil bli fjernet for overtakelse.

5. KJØPESUMMEN

Som kjøpesum betaler Kjøper kr. 30.000.000,-, (kronertredvemillioner) («Kjøpesummen»). Kjøpesummen er endelig og skal ikke justeres ved eventuelt arealavvik.

6. OMKOSTNINGER

I tillegg til Kjøpesummen betaler Kjøper dokumentavgift og tinglysingsgebyr ved utstedelse av skjote(r) samt eventuelt konsesjonsgebyr. Til sammen utgjør dette:

Kjøpesum	kr. 30.000.000,-
Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesum/minimumsbeløp)	kr. 750.000,-
Tinglysningsgebyr	kr. 525,-
SUM	kr. 30.750.525,-

Dokumentavgift og tinglysingsgebyr skal innbetales samtidig med Kjøpesummen. Avregning av omkostningene skjer når samtlige omkostninger er påløpt.

Kjøper må være forberedt på at det kan skje endringer i offentlige avgifter/gebyrer i tidsrommet mellom signeringen av Avtalen og Overtakelse.

7. GARANTI

Kjøper skal for egen regning og risiko stille en samlet sikkerhet for sine kontraktsforpliktelser, forsinkelsesrente og inndrivelsesomkostninger ved mislighold, på kr 10.000.000. Sikkerheten stilles som påkravsgaranti av bank, forsikringsselskap, annen kredittinstitusjon eller morselskap/konsern.

Selger har rett til å avvise morselskap/konsern som garantistiller dersom morselskapet ikke anses å ha tilstrekkelig økonomisk og finansiell kapasitet.

Kjøper har sammen med sitt tilbud fremlagt en villighetserklæring fra Payco AS som bekrefter at Payco AS påtar seg å stille nødvendig påkravsgaranti senest ved overtakelse på kr 10.000.000 som sikkerhet for oppfyllelse av miljøbestemmelsene i punkt 19 og utbyggingsfristene i punkt 20, se vedlegg 1. Senest ved overtakelse skal Kjøper forelegge Selger en signert påkravsgaranti utformet i samsvar med vedlagte standard i denne Avtalen.

Garantien skal gjelde fra overtakelsesdato, og frem til alle kontraktsforpliktelser er oppfylt.

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

Garantien knytter seg til følgende omstendigheter / krav:

Mislighold av punkt 18:

1. For vesentlig mislighold knyttet til punkt 18, utløses garantien med 50 %
2. For alminnelig mislighold knyttet til punkt 18 utløses garantien med 25 %.

Mislighold av punkt 19:

1. For vesentlig mislighold av punkt 19 utløses garantien slik:
 - * 25 % for Brenneriveien 1 og Fellesområdet,
 - * 25 % for Hausmannsgate 40,
 - * 25 % for Hausmannsgate 42,
 - * 25 % for Hausmannsgate 28 (Sirkustomta).
2. Dersom vesentlig mislighold foreligger for alle de nevnte eiendommene utløses 100 % av garantien.

8. OPPGJØR

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger betales i sin helhet innen 30 dager etter skriftlig påkrav. Påkrav kan tidligst sendes etter at vedtak om salg i henhold til denne kontrakten er fattet av kompetent kommunalt organ, og salgsavtalen eventuelt er behandlet i ESA.

Partene er enige om at oppgjøret mellom partene og overdragelse av Eiendommen skal gjennomføres med bistand av oppgjørsmegler som Selger har rammeavtale med. Oppgjøret gjennomføres i henhold til oppgjørsmeglers standard oppgjørsavtale. Selger bekoster utgiftene til oppgjørsmegler. Selger sørger for at oppgjørsavtale sendes Kjøper samtidig med påkravet.

At Eiendommen/arealet eventuelt ikke er matrikulert utsetter ikke betalingstidspunktet.

Ved forsinket betaling svares rente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.76 nr. 100. Selger har videre rett til å heve Avtalen dersom forsinkelsen varer mer enn 4 uker. Tilsvarende har Selger rett til å heve dersom garantien ikke er stilt i samsvar med punkt 8 og 11.

9. HEFTELSER

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Kjøper er kjent med og overtar andre heftelser som hviler på Eiendommen uten fradrag i Kjøpesummen. Kjøper har fått seg forelagt grunnboksutskrifter hvor det fremgår hvilke heftelser som er tinglyst på Eiendommen, se prospekt.

Det skal tinglyses heftelser på eiendommen i henhold til bestemmelsen i punkt 21.

10. OVERTAKELSE -RISIKOOVERGANG

Eiendommen overtas av Kjøper på forfallstidspunktet i henhold til påkrav («Overtakelse»), jf punkt 9. Forutsetning for Overtakelse er at Kjøper per samme tidspunkt har innbetalt kjøpesummen uten forbehold eller reserverasjoner av noen art, og at garanti i henhold til punkt 8 er stilt.

Tidspunkt for overtakelsesforretning skal i utgangspunktet finne sted kl 1300 samme dato som kjøpesummen forfaller til betaling, eventuelt etter nærmere avtale.

Kjøper kan ikke råde rettslig eller faktisk over Eiendommen før Overtakelse, og betingelsene i første avsnitt er oppfylt.

Risikoen for Eiendommen går over på kjøper fra forfallstidspunktet for betaling av kjøpesummen, jf. punkt 6.

11. HJEMMELSOVERFØRING

Skjøte på Eiendommen utstedes så snart sammenføring er gjennomført og etter at oppgjør og Overtakelse har funnet sted og for øvrig i samsvar med oppgjørsavtalen.

12. EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER - PRO & CONTRA

Selger har rett til avkastning som Eiendommen gir frem til tidspunkt for Overtakelse. Inntil samme tidspunkt svarer Selger for eventuelle driftsomkostninger ved Eiendommen.

Senest to måneder etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse.

13. EIENDOMMENS TILSTAND – SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT – KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen selges som den er, jf. avhendingslovens § 3-9. Det presiseres at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9 annet punktum ikke kan gjøres gjeldende som mangel. Det vil ikke bli foretatt noen form for opprydding eller lignende på Eiendommen fra Selgers side. Ufoen på Hausmannsgaten 28, Sirkustomten, vil bli fjernet før overtakelse.

Selger har gitt Kjøper alle opplysninger om eiendommene som er kjent for etaten. Likeledes er Kjøper gjort kjent med alle dokumenter som er vedlagt denne kontrakt.

Som kommune med mange virksomheter kan Selger ikke garantere at det ikke eksisterer informasjon om Eiendommen som ikke er fremkommet. Avhendingslovens § 3-9 fravikes derfor slik at manglende opplysninger i henhold til avhendingslovens § 3-7 ikke kan utgjøre en mangel.

Likeledes fravikes avhendingslovens § 3-9 slik at Kjøper ikke kan gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 hvor eventuelle uriktige opplysninger om Eiendommen er gitt av andre enn Selger.

Hva gjelder Selgers kunnskap så skal dette begrenses til Selger v/Eiendoms- og Byfornyelsesetaten. Dette slik at Selger hva gjelder opplysningsplikt ikke skal identifiseres med personer utenfor nevnte etat.

Opplysninger om Eiendommen i vedlegg til denne Avtalen og forhandlinger kan inneholde mindre unøyaktigheter. For så vidt er Selger ikke kjent med feilene, dog fravikes avhendingsloven § 3-8 slik at Kjøper ikke kan gjøre gjeldende at eventuell uriktig informasjon utgjør en mangel.



Avsnittene ovenfor fraviker avhendingsloven til ugunst for Kjøper, og dette er hensyntatt av partene ved fastsettelse av Kjøpesummen.

Kjøper er oppfordret til å undersøke Eiendommen og forhold knyttet til denne selv, og ved bruk av dertil egnede fagpersoner. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til ved sin signering av Avtalen.

Kjøper overtar Hausmannsgate 40 usett og med de som oppholder seg på eiendommen. Kjøper er orientert om at Selger ikke besitter nøkler til Hausmannsgate 40, og kan følgelig ikke gi Kjøper fysisk tilgang til bygningen på overtakelsestidspunktet. Kjøper er inneforstått med betydningen av at han overtar denne eiendommen på disse betingelsene og risikoen som følger med. Selger fraskriver seg alt ansvar knyttet til dette forholdet, herunder eiendommens tilstand, arealbeskrivelser og eventuelt behov for utkastelse av de som oppholder seg i bygningen.

14. REKLAMASJONSFRIST

Avhendingslovens § 4 – 19 (2) fravikes, slik at den endelige reklamasjonsfrist settes til 2 år etter overtakelse.

Kjøper kan ikke fremme noen form for krav overfor Selger tilknyttet forhold Kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgåelse av Eiendommen før signering av Avtalen.

Kjøper taper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom Kjøper ikke gir Selger melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i.

15. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde Eiendommen og påstående bebyggelse og anlegg forsikret fram til overtakelsesdagen.

Eiendommen er forsikret gjennom Oslo kommunes felles forsikring for bygninger og eiendom i Oslo Forsikring AS. Denne forsikringen er ingen fullverdifsikring. For øvrig er selger selvassurandør.

Selger sier opp sine forsikringer for Eiendommen fra og med dagen etter Overtakelse. Fra dette tidspunktet påhviler denne forpliktelse Kjøper uten noe nærmere varsel fra Selger.

Dersom det skulle oppstå skade som følge av brann eller annet som dekkes av forsikringen, plikter Selger å transportere sitt erstatningskrav til Kjøper forutsatt at Kjøper gjør opp i samsvar med denne kontrakt.

16. GRUNNFORHOLD OG FORURENSNING

16.1 Grunnundersøkelser

Det er ikke gjort noen grunnundersøkelser på Eiendommen. Selger tar derfor ikke ansvar for om det skulle vise seg å være vanskelige grunnforhold eller lignende som fordyrer et eventuelt byggeprosjekt.

16.2 Forurensning

Selger har utarbeidet forurensningsrapporter for Eiendommen, se prospekt. Kjøper har hensyntatt dette i sitt tilbud.

Selger er ikke kjent med forurensning på Eiendommen utover hva som er opplyst.

Selger fraskriver seg ansvaret for enhver form for forurensning i grunnen uavhengig av hvem som har vært forurenser.

17. MILJØKRAV

17.1. Miljøkrav

Brenneriveien 1 inkludert Fellesområdet skal utvikles som et miljøprosjekt med sertifisering etter BREEAM-standarden, klassifiseringsnivå VERY GOOD. Selger forplikter seg til å gjennomføre sin utbygging i samsvar med sitt tilbud, se vedlegg.

17.2. Nærmere om dokumentasjonskrav i forbindelse med kontraktsoppfyllelse.

Kravet i henhold til punkt 18 anses oppfylt ved fremleggelse av følgende dokumentasjon:

1) Kopi av «as built»-sertifikat med avtalt klassifiseringsnivå.

Øvrig dokumentasjon og kommunikasjon skjer mellom Kjøper og autorisert revisor/ Norwegian Green Building Council (NGBC).

Dersom Selger har saklig grunn til å anta at Kjøper ikke vil få utstedt rett sertifikat etter BREEAM standarden plikter Kjøper etter Selgers krav å fremlegge nødvendig dokumentasjon for at de relevante krav vil bli tilfredsstilt.

17.3. Frist for oppfyllelse og sanksjoner

Dokumenterte miljøkrav må foreligge innen ferdigstillelse av bebyggelse.

Dersom Kjøper ikke får utstedt rett sertifikat etter BREEAM – standarden for Brenneriveien 1 inkludert Fellesområde, klassifiseringsnivå VERY GOOD utløses garantien på denne måten:

- Unnlattelse av å bygge i henhold til BREEAM sertifisering anses som et vesentlig kontraktsbrudd, og utløser garantien, se punkt 8.
- Ferdigstillelse og utstedt sertifikat med et lavere klassifiseringsnivå enn avtalt, anses som alminnelig mislighold og utløser garantien, se punkt 8.

18. UTBYGGING/UTVIKLING AV EIENDOMMEN – KRAV TIL FREMDRIFT – SANKSJONER

18.1 Utbygging/Utvikling

Kjøper skal innen 4 år etter Overtakelse, og i samsvar med reguleringsplan for Eiendommen ferdigstille sin utbygging av Brenneriveien 1 og Fellesområdet, herunder å ha innhentet midlertidig brukstillatelse for den nye bebyggelsen. Kopi av midlertidig brukstillatelser skal oversendes Selger.

Kjøper skal tilsvarende som første avsnitt og innen 4 år etter overtakelse ha ferdigstilt sin utvikling av Hausmannsgate 40.

Kjøper skal tilsvarende som første avsnitt og innen 4 år etter overtakelse ha ferdigstilt sin utvikling av Hausmannsgate 42.

Kjøper skal tilsvarende som første avsnitt og innen 6 år etter Overtakelse ferdigstille sin utbygging av Hausmannsgaten 28 (Sirkustomten).

Dersom behandlingstiden for rammesøknad og igangsettingstillatelse blir vesentlig lenger enn det som er vanlig, og dette skyldes forhold som ligger utenfor Kjøpers kontroll, kan Kjøper kreve fristen for ferdigstilling utsatt med inntil 12 måneder.

18.2 Sanksjoner ved fristoversittelser

Dersom ovennevnte tidsfrister for utbygging/utvikling og midlertidig brukstillatelse for den nye bebyggelsen på Eiendommen ikke overholdes, er dette å betrakte som en forsinkelse og et alminnelig mislighold.

Ved forsinkelse på en eller flere av Eiendommene kan Selger kreve dagboter på kr 2000,- pr. dag pr. eiendom regnet fra tidsfristen overskrides og frem til ferdigattest for den nye bebyggelsen på eiendommene foreligger. Dagbotssatsen er gjenstand for årlig konsumprisjustering etter den generelle byggekostnadsindeks for boliger. Justering skjer med utgangspunkt i tidspunkt for kontraktssignering.

Dersom forsinkelsen overskrider 12 måneder, eller det er på det rene at en eller flere av eiendommene ikke vil bli utbygget/utviklet anses dette som et vesentlig mislighold. Ved vesentlig mislighold kan Selger kreve garantien utløst. Dersom garantien kreves utløst se punkt 8, gjøres det fradrag i utbetalt dagboter.

19. FORBUD MOT HELT ELLER DELVIS VIDERESALG M.M. UTEN SELGERS GODKJENNELSE

I tiden frem til Plan- og bygningsetaten gir ferdigattest for den nye bebyggelsen på eiendommene, kan Kjøper ikke videreselge hele eller deler av Eiendommen eller på noen måte overføre ansvaret for alle eller deler av sine forpliktelser etter denne kontrakt til andre uten at dette er skriftlig godkjent av Selger på forhånd.

Salgsforbudet i henhold til dette punkt gjelder ikke ved salg av enkeltleiligheter og næringsseksjoner eller ved utsalg av mindre deler av arealene i forbindelse med

tredjemanns utvikling av næringsarealer som del av det totale byggeprosjektet i regi av Kjøper.

Kjøper kan overføre eiendomsretten til hele eller deler av eiendommen til heleide selskaper inne samme konsern (Urbanium AS). Dette forutsetter at Kjøper og selskapene er solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av denne Avtalen.

20. HEFTELSE SOM SKAL TINGLYSES

Heftelser med følgende ordlyd skal tinglyses på Eiendommen:

«Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom, påhviler gjerdeholdet kjøper alene. Dersom dette ikke blir overholdt av kjøper, kan selger sørge for arbeidet på kjøpers regning. Gjerdeplikten er evigvarende.

Selger har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende, i eller over den ubebygde del av eiendommen. På tilsvarende vis har Hafslund Nett AS (org.nr. 980 489 698) rett til å ha liggende ledninger, kummer og lignende lagt av Oslo Lysverker, i eller over den ubygde del av eiendommen.

Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Selger og Hafslund Nett AS har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom kjøper/eier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter kjøper/eier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av Oslo kommune (org.nr. 958 935 420), blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordelingen av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Selger og Hafslund Nett AS betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

- Gnr/bnr 208/300 (Kulturhuset Hausmania) har adkomstrett over Gnr /bnr 208/180 (Hausmannsgate 28).

- Gnr/bnr 208/300 har rett til romningsvei på gnr/bnr 208/60 (Brenneriveien 1). Gnr/bnr 208/300 har rett til å ha liggende privat kum og overvannsledning på gnr/bnr 208/60. Dersom utbygging av gnr/bnr 208/60 krever flytting av nevnte overvannsledning, ligger risikoen og kostnaden på den til enhver tid eier av gnr/bnr 208/60.

- Gnr/bnr 208/300 skal ha rett til å ha liggende privat vannledning på eiendommen gnr/bnr 208/180. Dersom utbygging av eiendommen krever flytting av nevnte vannledning, ligger risikoen og kostnaden på den til enhver tid eier av denne eiendommen.

- Gnr/bnr 208/300 skal ha rett til å ha liggende privat El-kabel på gnr/bnr 208/180. Dersom utbygging av eiendommen krever flytting av nevnte, ligger risikoen og kostnaden på den til enhver tid eier av gnr/bnr 208/180. Retten som omtales i dette punktet overføres det nye gårds- og bruksnummeret når dette er etablert, jf punkt 4. Bestemmelsen i punkt 20 skal tinglyses på Eiendommen.

21. TINGLYSNING OG PANTSETTELSE AV SALGSKONTRAKTEN

Denne salgskontrakten kan ikke tinglyses eller pantsettes uten Selgers skriftlige samtykke, som ikke kan nektes uten saklig grunn. Hvis samtykke gis, skal alle omkostninger betales av Kjøper.

22. RISIKO FOR OFFENTLIGE BYRDER

Risikoen for eventuelle offentlige byrder (herunder veipålegg og rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven) og rådighetsinnskrenkninger (i henhold til lov, forskrift eller enkeltvedtak, herunder reguleringsplan) som gjelder eller måtte bli lagt på eiendommene, påhviler Kjøper.

Risikoen for å få godkjent mulig fremtidige søknader etter plan- og bygningsloven påhviler Kjøper.

23. ETTEROPPGJØR.

Dersom Eiendommen etter overtakelse omreguleres, som medfører en annen/hoyere utnyttelse/bruk, skal det svares et etteroppgjør til Selger dersom ovennevnte resulterer gir en verdiøkning på Eiendommen. I dette tilfelle skal Selger innhente en takst basert på tillatt utnyttelse/bruk, som skal beregne merverdien som omreguleringen medfører for Kjøper. Etteroppgjøret skal tilsvare verdiøkningen med fradrag for reguleringsomkostninger.

24. FORBEHOLD

Det tas forbehold om ESAs godkjenning av Avtalen. Kjøper kan ikke fremme krav som følge av at ESA ikke godkjenner Avtalen.

25. VEDTAK AV KOMPETENT ORGAN

Denne Avtalen er ikke bindende før den er godkjent av kompetent organ i Oslo kommune.

26. KONTRAKTSDOKUMENTER.

1. Denne salgskontrakt.
2. Prospekt med vedlegg.
3. Ortofoto etter sammenslåing av Hausmannsgate 28.
4. Reguleringskart med inntegnet eiendomsgrenser etter sammenslåing av Hausmannsgate 28
5. Utskrift av eiendomsregisteret etter sammenslåing av Hausmannsgate 28

Inneholder kontraktsdokumentene motstrid, gjelder de i den rekkefølgen som angitt overfor.

27. PARTENES UNDERSKRIFTER



Oslo, den _____ 2015

Oslo, den 27/5 2015

Som Selger: Oslo kommune v/Eiendoms-
og byfornyelsesetaten

Som Kjøper:

avdelingsdirektor



for Urbanium AS

seksjonsleder

ESPEN A. PAX
gjentas med blokkbokstaver

Org.nr. 980 374 505