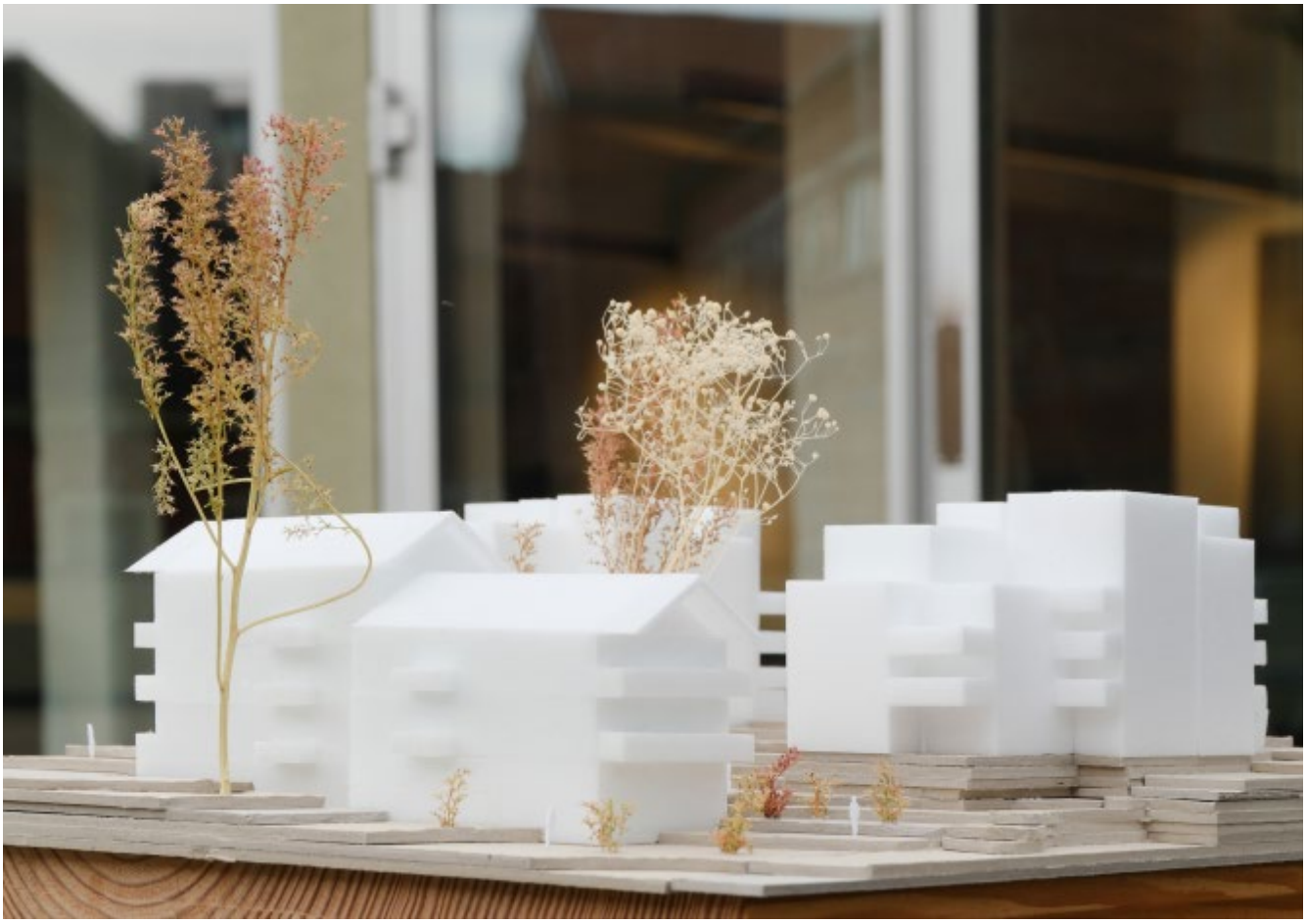
ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

UTBYGGINGSAVTALE

for

Ekebergveien 118-120, *Gnr./bnr. 151/132*



Modell: Element Arkitekter

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn:	Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn:	HOLTET BOLIGUTVIKLING AS	Org.nr.: 999 641 113

heretter betegnet HB

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Anleggsbidraget:	Det totale bidraget HB skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget og Realytelsene.
BBY:	Oslo kommune v/ Boligbygg Oslo KF. Boligbygg Oslo KF eier, forvalter og leier ut Oslos kommunale boliger.
BRA:	Bruksareal for bebyggelse over terreng beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggteknisk 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.

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Eiendommen:	Gårds- og bruksnummer og eventuelt andre matrikkelenheter tilhørende HB 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 HB skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 9 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Omforent kostnadsberegning utarbeidet av OK jf. vedlegg 7.
Realytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 11 som skal opparbeides av HB.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Ekebergveien 118 - 120 jf. vedlegg (reguleringsplankart - midlertidig) og 2 (reguleringsbestemmelser - midlertidig). Endelig reguleringsplankart og endelige reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret erstatter disse vedleggene.
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

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 1, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: 151/132

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende matrikkelenheter: Gnr./Bnr. 151/132. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

HB er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen (avventer endelig planvedtak) § 9, som lyder som følger:

> *Før det gis rammetillatelse til boliger skal sykkelanlegg i Ekebergveien fra Erlandstuveien til Stamhusveien og sykkelanlegg i Erlandstuveien fra Ekebergveien til Steingrims vei være sikret opparbeidet.*

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

- Utbyggingsavtalen er vedtatt,
- Kontantbidraget er innbetalt i henhold til punkt 6.2.3 eller sikkerhet er stilt, 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 HB skal søke om igangsettingstillatelse, må HB søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. HB har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 11 som lyder som følger:

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger skal oppstramming av kryssene Ekebergveien/Erlandstuveien og Ekebergveien/Sandstuveien med universelt utformede overganger være opparbeidet.

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

6 HBS PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

HB skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 15 450 000,- per 2. kvartal 2025 gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 3000,- pr. m^2 BRA per 2. kvartal 2025.

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

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 1586,- ganger maksimalt tillatt m^2 BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr 793 pr. m^2 i igangsettingstillatelsen for disse arealene.

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

HB plikter uten ugrunnet opphold å sende EBY kopi av søknad om Igangsettelsestillatelse og oppsett over antall m^2 BRA som omfattes av søknaden. OK skal deretter sende HB faktura innen 14 dager.

Kontantbidraget for et byggetiltak over terreng forfaller til betaling når Igangsettingstillatelse gis. Kontantbidraget for byggetiltak under terreng forfaller til betaling når første Igangsettingstillatelse gis. Kontantbidraget forfaller selv om faktura etter første ledd annet punktum ikke var utstedt innen Igangsettingstillatelse.

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

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Dersom Igangsettingstillatelse ikke gis for det antall m^2 BRA det er søkt om over terreng, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til HB.

6.2.4 **Manglende og forsinket betaling**

Ved forsinket betaling skal HB 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.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir OK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 11.

6.2.5 **Disponering mellom Kontantbidragstiltakene**

OK har rett til å fritt disponere Kontantbidraget mellom Kontantbidragstiltakene.

6.2.6 **Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging**

Dersom OK ikke har igangsatt opparbeidelse av Kontantbidragstiltakene, jf. punkt 7.1.4 første ledd nedenfor, innen 01.01.2045, kan HB kreve Kontantbidraget tilbakebetalt. Dette gjelder ikke Kontantbidrag som er disponert til andre Kontantbidragstiltak, jf. punkt 6.2.5.

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

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

6.3 **Realytelsene**

6.3.1 **Opparbeidelse**

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

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4, og er estimert å ha en kostnad på kr 7 282 631, jf. vedlegg 7.

6.3.2 **Byggeplan**

Realytelsene skal opparbeides i henhold til Byggeplan godkjent av BYM, og opparbeidelsen av en Realytelse kan ikke starte før Byggeplanen for den enkelte Realytelse 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.

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Byggeplanen skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 (versjon 2019) 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 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 HB fra ansvar for å opparbeide Realytelsene 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 Realytelsen.

Etter godkjennelse inngår Byggeplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

6.3.3 **Gjennomføring**

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

HB plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere. Som ledd i dette skal Realytelsen meldes inn i kommunens graveportal KGrav senest 3 uker før oppstart.

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

BYM har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på Realytelsene.

BYM har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsene for befaring og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med HBs entreprenør.

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

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

6.3.4 **Frist for ferdigstillelse og overtakelse**

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

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Dersom Plan- og bygningsetaten gir HB 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.

6.3.5 **Kommunal overtakelse av Realytelsene**

Realytelsene, overtas vederlagsfritt ved overtakelsesforretning, jf. punkt 6.3.5.1 til 6.3.5.3.

Det anses ikke behov for overføring av eiendomsrett for avtalte Realytelser.

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

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 Testing og innregulering av tekniske anlegg

HB 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.

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

6.3.5.1.2 Ferdigbefaring

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

6.3.5.1.3 Levering av FDV- dokumentasjon

HB 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

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

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

6.3.5.1.4 Innkalling til overtakelsesforretning

HB 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 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
e) om HB 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

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

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

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 HBs begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
f) om HB 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. HB, 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 ferdigstilte 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.

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

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 inntrer følgende virkninger:

a) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
b) risikoen for Realytelsen går over fra HB til OK.

6.3.6 **Overdragelse av annet offentlig regulert areal**

HB 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. Arealet er regulert til fortau, i reguleringsplan S-1320.

Arealene skal overdras vederlagsfritt til OK. OK skal betale overdragelsesomkostninger, jf. punkt 7.3.

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

1. være ryddet og klargjort. Bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen tilhørende HB 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. HB er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan OK rekvirere delesak.

6.4 **Plikter overfor tredjeparter**

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

6.5 **Fortrinnsrett til boliger**

HB gir OK fortrinnsrett for inntil 5 % av boligene innenfor hvert felt. Eventuell bruk av fortrinnsretten skal avklares i tiden før boligene legges ut for salg i markedet. Retten må

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

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 Kontantbidragstiltakene

7.1.1 Opparbeidelse

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

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg 5.

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

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i Reguleringsplanen.

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillelsestidspunkt

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 6.2.3og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra HB 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 det enkelte Kontantbidragstiltaket skje innen 36 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til HB sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

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 6.2.3 tredje ledd.

7.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde de ferdigstilte Realytelsene og Kontantbidragstiltakene i henhold til normal kommunal standard.

7.3 Overdragelsesomkostninger

Ved overdragelse av arealer «annet offentlig regulert» areal jf. punkt 6.3.6 er OK ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og kart- og delingskostnader.

7.4 Bruksrett til kommunal grunn

HB skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. HB får 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:

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

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

Utkast til Justeringsavtaler er vedlagt Utbyggingsavtalen som vedlegg 9. Partene er innforstått 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 HB oversende oppdatert utkast til Justeringsavtale med korrekte beløp for påløpt merverdiavgift og den nødvendige dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift til EBY. HB 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 HB i forbindelse med overtakelse av Realytelsene, og straks oversendes EBY i to eksemplarer for signering. EBY oversender deretter HB ett eksemplar av signert og datert Justeringsavtale innen rimelig tid.

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Dersom endringer i merverdiavgiftsloven, kompensasjonsloven eller i annet relevant regelverk medfører at OK ikke lenger kan utøve sin justeringsrett, kan HB 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 HB 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 inntrer 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 HB 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 seksjoneringer som opprettes i etterkant. HB forplikter seg til å medvirke til oppfyllelse av formkrav til tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen.

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

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

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

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

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 HB 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 HB sendes til:

Solon Eiendom v/Jenny Wøien
Postboks 1571 Vika
0118 Oslo
E-post: jw@soloneiendom.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

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no

16 VEDLEGG

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

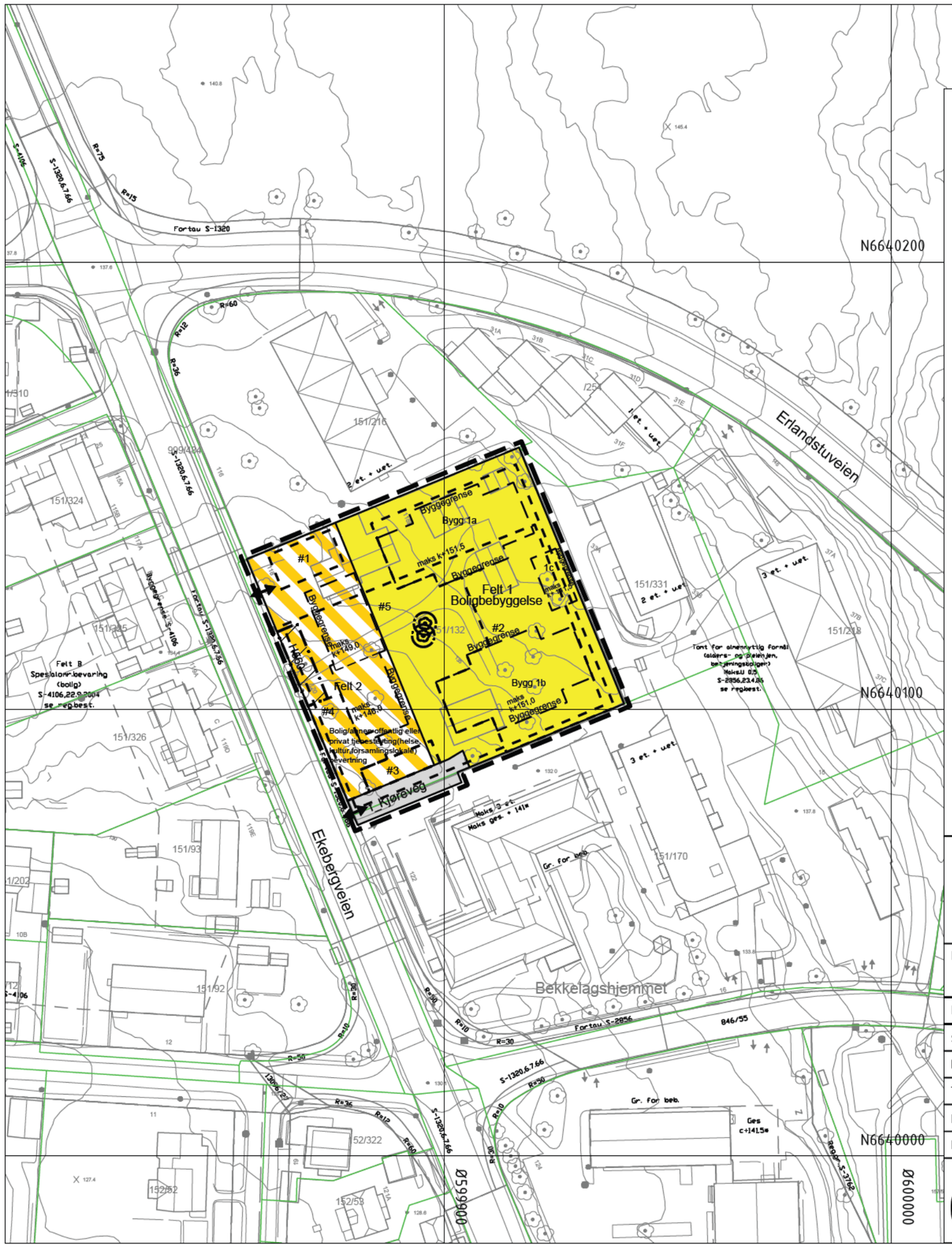
1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Realytelsene - kryssoppstramning
5. Kartskisse – Kontantbidragstiltakene
6. Kartskisse – Overdragelse av arealer – offentlig regulert areal
7. Omforent kostnadsberegning
8. Firmaattest for HB
9. Utkast til Justeringsavtaler

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:	Dato:
_____	_____
Eskil Bråten	Jørgen Stavrum
Oslo kommune	Holtet Boligutvikling AS

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle



TEGNFORKLARING

PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Felt 1 — Boligbebyggelse
- Felt 2 — Bolig/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse,kultur,forsamlingslokale) /bevertning

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg

HENSYNNSONER

- H560 — Bevaring naturmiljø

BESTEMMELSEOMRÅDER

- #1 — Nettstasjon og oppstilling for servicebil/stigebil
- #2 — Underjordisk anlegg
- #3 — Renovasjon
- #4 — Møteplass
- #5 — Kulturminner

LINJE-OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensing (vist ca.1m utenfor juridisk linje)
- Formålgrense
- Bestemmelsesgrense
- Byggegrense
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

ANNEN INFORMASJON

- Eksisterende eiendomsgrense

EKEBERGVEIEN 118 - 120
Planforslag til politisk behandling- detaljregulering
for gnr.151 bnr.132 og del av gnr.151 bnr.170

Geodetisk grunnlag: EUREF89 - UTM sone32
Høydegrunnlag: NN2000
Utrekksdato basiskart: 07.06.2022
Kilde: FKB-A - ajour 18.04.2021
Målestokk: 1:1000
0 10 20 30 40 50
N

Forslagsstiller: **Holtet Boligutvikling AS**	Tegn.nr.: **OSO - 201802840**		Saksbeh./tegn.: **MSAN/MOR**
	Dato: **29.06.2022**	Rev.: **14.08.2025**	Rev. 2:
Kvalitetssikring av plankart før vedtak	Dato: **01.09.2025**	Signatur: **Inger Lise Kristensen**	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	**Dato**	**Saksnummer**	**Signatur**
Plan- og bygningsetatens beslutning om utleggelse til off.ettersyn	**29.06.2022**	**201802840**	
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn	**08.08.2022-19.09.2022**	**201802840**	
Bystyrets vedtak		**201802840**	
Kunngjøring av vedtak			

Oslo

Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1 0187 Oslo
Telefon: 21 80 21 80

Reguleringsplan for Ekebergveien 118-120

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr. 151, bnr. 132, og deler av Gnr. 151, bnr. 170

Kartnummer OSO- 201802840, datert 29.06.2022, og rev. 14.08.2025

Planens hensikt

Formålet med planen er å etablere tre leilighetsbygg med fellesskapsløsninger. Planen åpner også opp for offentlig og privat tjenesteyting og bevertning på gatenivå mot Ekebergveien. Mellom de tre bygningene skal det etableres en felles hage med en hagestue.

Landskapsformen beholdes ved at parkering legges i kjeller i bakkant av planområdet. De to mest sentrale trærne på tomta bevares. Ut over dette skal 30 trær plantes eller tilbakeføres for å sikre planområdets grønne kvaliteter og rike vegetasjon.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

1.2 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og *med anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» fra april 2022.*

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater, dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Lukket fordrøyning må ligge minst 4,5m fra eiendomsgrense mot Ekebergveien.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.
Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.3 Fossilfri byggeplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse

Samlet bruksareal skal ikke overstige 4500 m^2 BRA.

Det tillates inntil 4500 m^2 BRA til boligbebyggelse.

Det tillates inntil 300m^2 BRA offentlig eller privat tjenesteyting.

Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA.

Arealer i kjeller til parkering, kjøreareraler, tekniske anlegg og boder, skal ikke medregnes i BRA. Dette kjellerarealet skal ikke overstige 1500 m2.

2.1.2 Plassering

Bebyggelse på terreng skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Følgende tiltak tillates utenfor byggegrenser:

- Balkonger kan krage inntil 1 meter ut over byggegrense der dette er angitt i bestemmelser for de enkelte felt.
- Trapper/ramper.
- Terrengmurer med høyde inntil 1 meter.
- Anlegg for overvannshåndtering.
- Støttemurer med høyde inntil k +136 ved innkjøring til parkeringskjeller.
- Pergola over innkjøring til parkeringskjeller med makshøyde k+ 136m.
- Frittstående pergola og takoverbygg med makshøyde 2,7 m.
- Baldakin kan krage ut fra byggegrense med 0,5 m. ved inngangspartier og utearealer direkte koblet til fellesarealer og tjenesteytende virksomhet. Høyde på baldakin skal ikke overstige 4,2 m. Maks bredde er 15 meter.
- Tiltak for rømning.

2.1.3 Høyder

Bebyggelse skal oppføres innenfor regulerte høyder som vist på plankartet. Maksimale høyder inkluderer alle installasjoner på tak, herunder takoppbygg for tilkomst til tak og tekniske installasjoner.

2.1.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordeling

- Det tillates maks 45 leiligheter.
- Det tillates ikke leiligheter mindre enn 35m2 BRA.
- Det tillates maks 5 leiligheter under 45m2 BRA.
- Minimum 25 leiligheter skal være over 55m2 BRA, hvorav minst 5 skal være over 80.

Alle leiligheter skal ha dagslys fra minimum to sider. Minimum 20 leiligheter skal ha dagslys fra tre sider.

Alle leiligheter skal ha privat balkong eller markterrasse.

Fellesareal

Det skal etableres innvendige fellesarealer på minimum 5% av BRA bolig. Innvendige fellesarealer skal ha trinnfri utgang til direkte tilliggende uteoppholdsareal på terreng.

Et av fellesarealene skal ha minstestørrelse 90 m2.

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Det tillates 2 gjesterom på minimum 15m2 BRA (per rom). Disse er unntatt fra kravet om direkte tilgang til uteoppholdsareal på terreng.

Hagestue og gjesterom inngår i beregningen av innvendige fellesareal.

2.1.5 Utforming av bebyggelse i landskap

Terreng rundt trær som skal bevares (markert med tresymbol på plankartet), skal beholdes på kote 135 + / - 0,5 m.

Byggene plasseres innenfor +/- 0,5 meter etter angitte kotehøyder. Kotehøydene angir plassering av overkant gulv ved inngangsparti:

- bygg 1A: k+136.6
- bygg 1B: k+136.2 (underetasje k+133.0),
- felt 2, nord: k+134.95
- felt 2, sør: k+134.4 (underetasje k+132.30).
- Parkeringskjellerens inngang skal ligge på k+132,15.

Fellesareal i førsteetasjer skal ha direkte utgang til tilliggende uteoppholdsareal og skal utformes som en felles helhet, både funksjonelt og i materialitet

Det skal hovedsakelig benyttes materialer som tre, tegl, stein og glass.

2.1.6 Utforming av utomhusanlegg

Utomhusanlegget skal utformes med frukttrær, bærbusker, stauder og prydvekster.

Uteoppholdsarealet skal inndeles i ulike soner for opphold, rekreasjon, dyrking og andre hageaktiviteter.

Utomhusanlegget skal hovedsakelig etableres med naturlige materialer som grus, naturstein, tredekker og vegetasjonsområder med frukttrær og variert beplantning i ulike sjikt.

Minst 60% av uteoppholdsarealet over kjeller skal ha minimum 80 cm jorddybde.

Hver inngang skal markeres med en benk og et mindre tre i bakkant av benken.

Hagen mot vestfasaden mot Ekebergveien skal funksjonelt høre sammen med utadrettet virksomhet i 1. etasje. Dersom det ikke etableres utadrettet virksomhet i 1. etasje, skal hagen langs vestfasaden langs Ekebergveien opparbeides slik at den er inviterende for naboskapet.

Det skal etableres en støttemur i eiendomsgrense mot gnr/bnr. 151/170. Muren skal ha en samlet lengde på maksimalt 40m, og murens høyde skal ikke overstige kotehøyde 136,0. Mur på nordsiden av innkjøring til parkeringskjeller skal følge fallende terreng og ha vishøyde 1-4 meter.

Over innkjøring til parkeringskjeller tillates oppfylling av terreng opp til kote 136.

2.1.7 Dimensjonering av uteoppholdsareal

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minst 20 % av boligens bruksareal (BRA). MFUA skal ligge på terreng. Minst 80 % av fastsatt normkrav for MFUA skal være samlet felles uteareal (SFUA).

Minst 50% av fastsatt normkrav til felles uteoppholdsareal skal ha sollys i 5 timer den 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl.15.00 og 20.00.

2.1.8 Vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)

Areal regulert til bebyggelsesformål skal tilfredsstille kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, for åpen by.

2.1.9 Bevaring av trær

Trær som er merket med «eksisterende tre som skal bevares» på plankartet skal bevares. Trær som på grunn av alder, sykdom, vindfall el. lignende må fjernes, skal erstattes av tilsvarende treslag med stammeomkrets minimum 20 cm målt 1 meter over bakken.

2.1.10 Nyplanting av planter og trær

Det skal plantes minimum 30 trær.

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Alle nye planter og trær skal være godt egnet for stedlige forhold og lokalklimaet på tomten. Det skal ikke benyttes arter som utgjør økologisk risiko innenfor influensområdet til arten. Det skal fortrinnsvis plantes arter med norsk herkomst og E-planter. Frukttrær og bærbusker tillates.

Nye trær skal ha gode vekstforhold og det skal legges til rette for at trærne får tilstrekkelig jordvolum slik at de kan oppnå full størrelse.

Størrelse:

- 10 % med stammeomkrets > 20cm / trærne skal kunne bli 15- 25 meter høye
- 40 % med stammeomkrets 16-20cm / trærne skal kunne bli 5- 15 meter høye
- 50% med stammeomkrets 12-16cm / trærne kan være frukttrær eller andre mindre trær/høystammede busker (2- 5 meter høye).

2.1.11 Belysning

Utendørs belysning skal bidra til universell tilgjengelighet og tydelig lesbarhet av terreng- og nivåforskjeller.

2.1.12 Parkering

Bilparkering

Det tillates maks 30 parkeringsplasser, hvorav minst 3 HC plasser.

Alle parkeringsplassene skal etableres i parkeringskjeller.

Alle bilparkeringsplasser skal ha tilstrekkelig OV og el-kapasitet, på minimum 7,2 kW per plass, og være forberedt for etablering av ladepunkt. Minst 50 % av bilparkeringsplassene skal ha lademulighet for ladbare biler.

Sykkelparkering

Minimum 50 plasser samlet, hvorav:

Minimum 40 plasser skal etableres i underjordisk anlegg.

Minimum 10 plasser skal etableres på terreng.

2.1.13 Renovasjon

Renovasjon skal løses med avfallsbrønner med nedkastpunkter på terreng. Renovasjon skal dimensjoneres for å håndtere både bebyggelsen innenfor planområdet, samt renovasjon for gnr./bnr. 151/170.

2.1.14 Miljøfaglige forhold

Støy

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021 tabell 2, skal gjelde for planen med følgende unntak: I felt 2 mot Ekebergveien tillates det inntil 10 boenheter i gul støysone/med støynivåer over grenseverdiene i T-1442, under forutsetning av at samtlige leiligheter er gjennomgående og har minimum ett soverom mot stille side. Oppholdsrom med støynivå over grenseverdi skal etableres med dempet fasade.

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs uteoppholdsarealer som tilfredsstiller grenseverdiene for støy i tabell 2 i T-1442/2021.

2.2 Boligbebyggelse, felt 1

2.2.1 Bygg 1A og 1B

Takutforming

Bebyggelsen skal ha trappende tak. Innenfor de øverste 2,0 meterne tillates kun takoppbygg med makslengde 9 meter. Takoppbygg skal kun benyttes for ekstra takhøyde for å gi lysinnslipp til leiligheter, heis- og trappehus samt tekniske installasjoner. Takoppbygg tillates innenfor maksimum 30% av takflatens underliggende areal. Takflater som ikke benyttes til takterrasser, skal ha grønt eller blågrønt tak. Det tillates ikke uteoppholdsarealer på tak over kote + 147.

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Balkonger
Balkonger skal utformes som en del av den samlede volummessige og arkitektoniske komposisjonen.

Balkonger kan krage inntil 1 meter ut over byggegrense. Samlet skal utkragede balkonger ikke overstige 50 % av den enkelte fasadelengde per etasje. Maks bredde per utkragede balkong er 6 meter. Ved utkragning skal det være fri høyde på minimum 2,5 meter til underliggende terreng.

2.2.2 Bygg 1C

Bruk
Det skal oppføres en hagestue på maks 50 m2 BYA. Bygningen skal benyttes som felleslokale for beboerne. Hagestuen skal kunne benyttes hele året, men tillates ikke brukt til beboelse.

Utforming
Hagestuen skal utføres i glass eller materialer som harmonerer med materialbruken i nabolaget. Det skal tilrettelegges for dyrking og aktiviteter knyttet til hagebruk. Det kan etableres toalett, minikjøkken og bakeovn/peis.

2.3 Bolig/offentlig eller privat tjenesteyting (helse, kultur, forsamlingslokale)/bevertning, felt 2

2.3.1 Bruk
Offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning tillates kun i første etasje.

2.3.2 Utforming

Utforming og materialbruk
Bebyggelsen skal i volum og form tilpasses eksisterende bebyggelse i Holtet hageby. Tak skal uformes med saltak med møneretning parallelt med Ekebergveien. Førsteetasje kan utføres med stein- eller teglkledning.

Utadrettet virksomhet i 1. etasje, skal utføres med en åpenhet og henvendelse mot møteplassen innenfor bestemmelsesområde #4.

Balkonger, verandaer og utkragende elementer
På gavlene tillates det veranda i hele fasadelengden understøttet med søyler ned til terreng. Veranda skal i sin helhet løses innenfor byggegrensen.

På fasade mot Ekebergveien tillates utkragede balkonger på inntil 1 meter ut over byggegrense. Balkongene skal ha maks bredde 4,5 m. Samlet skal utkragede balkonger ikke overstige 40 % av fasadelengden. Frihøyde fra underkant balkong til terreng skal være 2,5 m.

Takform
Felt 2 skal ha saltak med minimum 30 graders helning. Møneretningen skal gå parallelt med Ekebergveien. Heis, trapp og tekniske installasjoner/anlegg skal plasseres innenfor dette. Det tillates integrerte takterrasser samt takopplett på inntil 15% av taket. Det tillates takutstikk på inntil 1 meter utenfor fasadeliv.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Kjøreveg

Felles kjøreveg skal være felles for gnr./bnr. 151/132 og gnr./bnr. og 151/170.

Det tillates etablert fordrøyningsmagasin under felles kjøreveg.

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Hensynssone H560 bevaring naturmiljø (pbl. § 12-6)

Innenfor hensynssone H560 tillates det ikke inngrep som kan redusere trærnes vitalitet.

Tiltak innenfor hensynssonen skal vurderes og dokumenteres i marksikringsplanen for å ivareta trærnes vitalitet.

Trær som på grunn av alder, sykdom, vindfall el. lignende må fjernes, skal erstattes av tilsvarende treslag med stammeomkrets minimum 20 cm målt 1 meter over bakken.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde BG #1 (nettstasjon og oppstillingsplass for servicebil/stigebil)

Nettstasjon, samt kombinert oppstillingsplass for servicebil og stigebil, skal innpasses innenfor bestemmelsesområdet. Nettstasjonen skal plasseres minst 5 m. fra nærmeste bygg.
Det skal også innpasses areal for snøopplag. Bestemmelsesområde BG #2 (underjordisk anlegg)

Parkeringsanlegg under og delvis under terreng, teknisk rom og boder skal plasseres innenfor bestemmelsesområde for underjordisk anlegg.

6 Bestemmelsesområde BG#3 (Renovasjon)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres renovasjonsløsning i form av nedgravde containere.

7 Bestemmelsesområde BG #4 (møteplass)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en hage. Hagen skal henvende seg mot Ekebergveien og skal utformes inviterende. Området skal beplantes med frukttrær. Her kan det åpnes for uteservering og mulig aktivitet knyttet til innendørs program.

8 Bestemmelsesområde BG #5 (kulturminner)

De berørte kulturminnene, med kulturminne-id 2249999 og 250000 som er markert som bestemmelsesområde BG #5 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

9 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til boliger skal sykkelanlegg i Ekebergveien fra Erlandstuveien til Stamhusveien og sykkelanlegg i Erlandstuveien og Sandstuveien fra Ekebergveien til Steingrims vei være sikret opparbeidet.

10 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak, skal bevaringsverdige trær, inkludert rotsonen, beskyttes. Trærne skal sikres gjennom hele anleggs- og byggeprosessen.

Før det gis igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak, skal hensynssone H560 være fysisk avgrenset og trær, markert i plankartet, være kasset inn.

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

11 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger skal oppstramming av kryssene Ekebergveien/Erlandstuveien og Ekebergveien/Sandstuveien med universelt utformede overganger være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bolig, skal uteoppholdsarealene være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse til bolig gis.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse og samferdselsanlegg skal tiltak for vegetasjon og vannhåndtering være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bolig, skal felles kjøreveg være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bolig, skal forplass, renovasjon, manøvreringsareal for renovasjonsbil og parkeringsplass innenfor gnr/bnr. 151/170 (Ekebergveien 122) være opparbeidet i tråd med illustrasjonsplan.

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Dokumentasjonskrav

12 Dokumentasjonskrav for hele planområdet samt tilgrensende arealer

12.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal planens kvalitetsprogram for miljø og energi utdypes og redegjøre ytterligere for prosjektets miljøkvaliteter, og oppfølging av dette, med hensyn til sirkulær økonomi, transport, minimering av avfall, sosial bærekraft, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvaliteter skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.

12.2 Redegjørelse for overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan og tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes. Eventuelle avvik skal være utredet og dokumentert. Håndtering av overvann under anleggsperioden må også dokumenteres ved rammesøknad.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

12.3 Rigg- og anleggsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse skal det vedlegges en plan for gjennomføring av anleggsfasen, med etapper, plassering av riggområder og trafikksikkerhetstiltak.

12.4 Plan for renovasjonsareal og manøvreringsareal for renovasjonsbil

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en illustrasjonsplan som illustrerer løsning for renovasjon, kjøreareal og manøvreringsareal for renovasjonsbil som delvis forutsettes løst innenfor gnr./bnr. 151/170 (Ekebergveien 122). Sammen med søknaden skal det foreligge en uttalelse fra Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Renovasjonsetaten og Bymiljøetaten som bekrefter/aksepterer foreslått løsning.

13 Dokumentasjonskrav for bebyggelse og anlegg

13.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for aktuelle delfelt samt tilstøtende kantsoner og tverrforbindelser. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal. Planen skal dokumentere kjøreareal, gangareal, og utforming og materialbruk på uteoppholdsarealene, med:

trær/beplantning, vegetasjonsflater, sittegrupper, gjerder, levegger og støttemurer, gangforbindelser, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass og manøvreringsareal for utrykningskjøretøy, varelevering, håndtering av renovasjon (standplass og manøvreringsareal), overvann og snøopplag, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, terrengoverganger til naboeiendommer, eksisterende og nye trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

13.2 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en takplan for hver rammesøkt bygg i målestokk 1:100. Takplanen skal vise kotehøyder, blågrønne tak og private terrasser.

13.3 Marksikringsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en marksikringsplan for eksisterende trær innenfor planområdet som er sikret i plankartet. Marksikringsplan skal utarbeides av sertifisert arborist. Marksikringsplan skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden. Marksikringsplanen skal vise at trær tett opp til eiendomsgrense med store deler av sitt rotsystem innenfor planområdet, skal beskyttes i anleggsfasen.

13.4 Fellesfunksjoner/fellesrom

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges dokumentasjon på hvordan innendørs fellesfunksjoner/fellesrom skal løses for hele prosjektet. Ved etappevis utbygging må rekkefølge og tidsplan for anleggelse av fellesfunksjoner beskrives.

13.5 Arkitektur, materialbruk og fargesetting

Ved søknad om første rammetillatelse for ny bebyggelse, skal det redegjøres for helhetlig arkitektonisk utforming, materialbruk og fargesetting i prosjektet.

14 Dokumentasjonskrav for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

14.1 Illustrasjonsplan

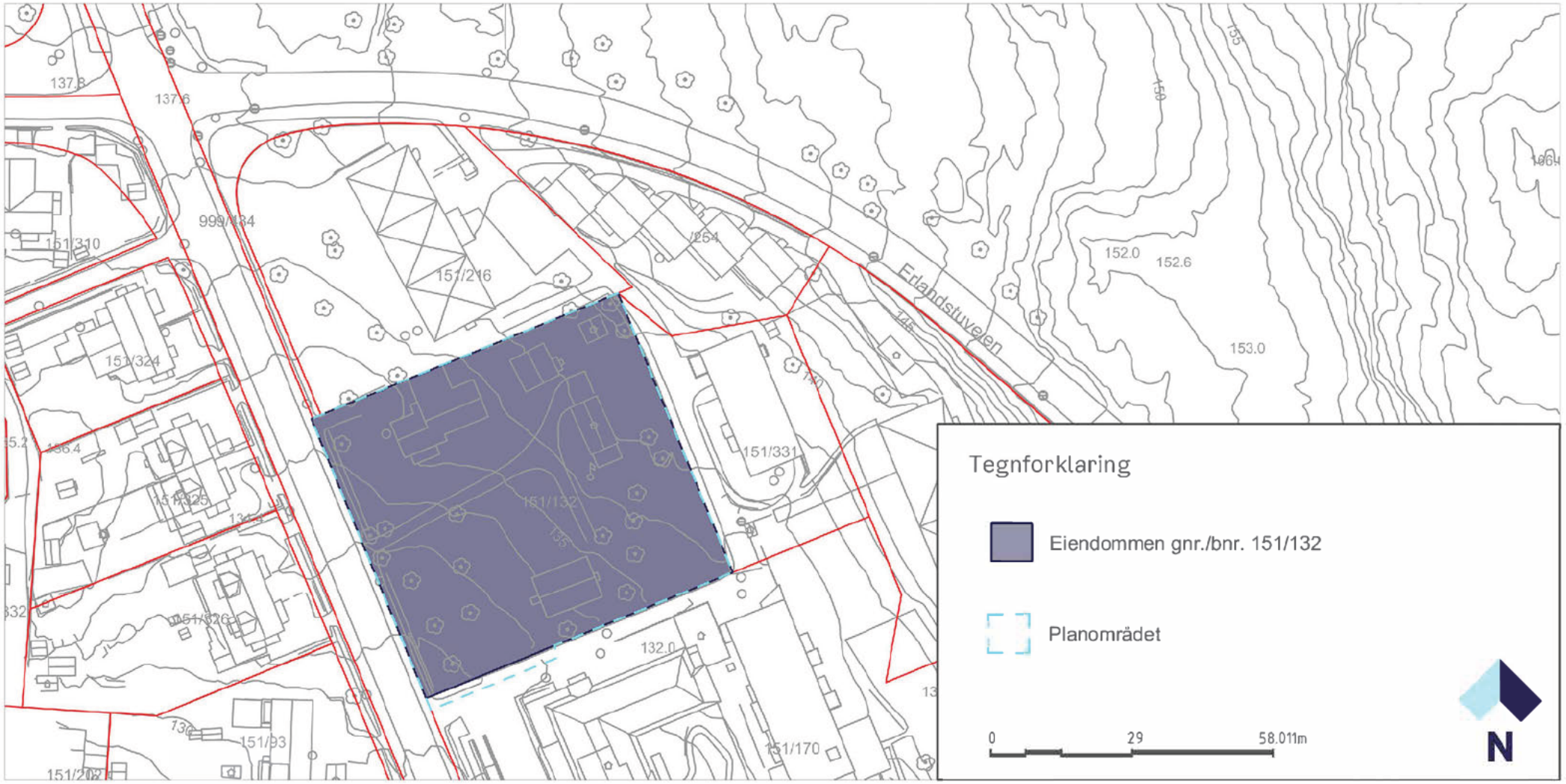
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en illustrasjonsplan i målestokk 1:200 som viser kjørevei, renovasjon og tilgrensende arealer. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, kjøre- og gangarealer, snu-sone og avkjørsler, frisiktlinjer, trafikksikkerhetstiltak, vannavrenning og overvannstiltak, belegg, vinterbruk (lagring av sand/snø), renovasjonspunkter, belysning, samt overganger mot private utearealer.

Da felles kjørevei skal inngå i en enhetlig utforming av adkomstarealer til Bekkelagshjemmet i Ekebergveien 122 (gnr./bnr. 151/170), skal også den helhetlige situasjonen med forplass, renovasjon og parkeringsplass vises på illustrasjonsplanen.

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Vedlegg 3 - Eiendommen gnr./bnr. 151/132

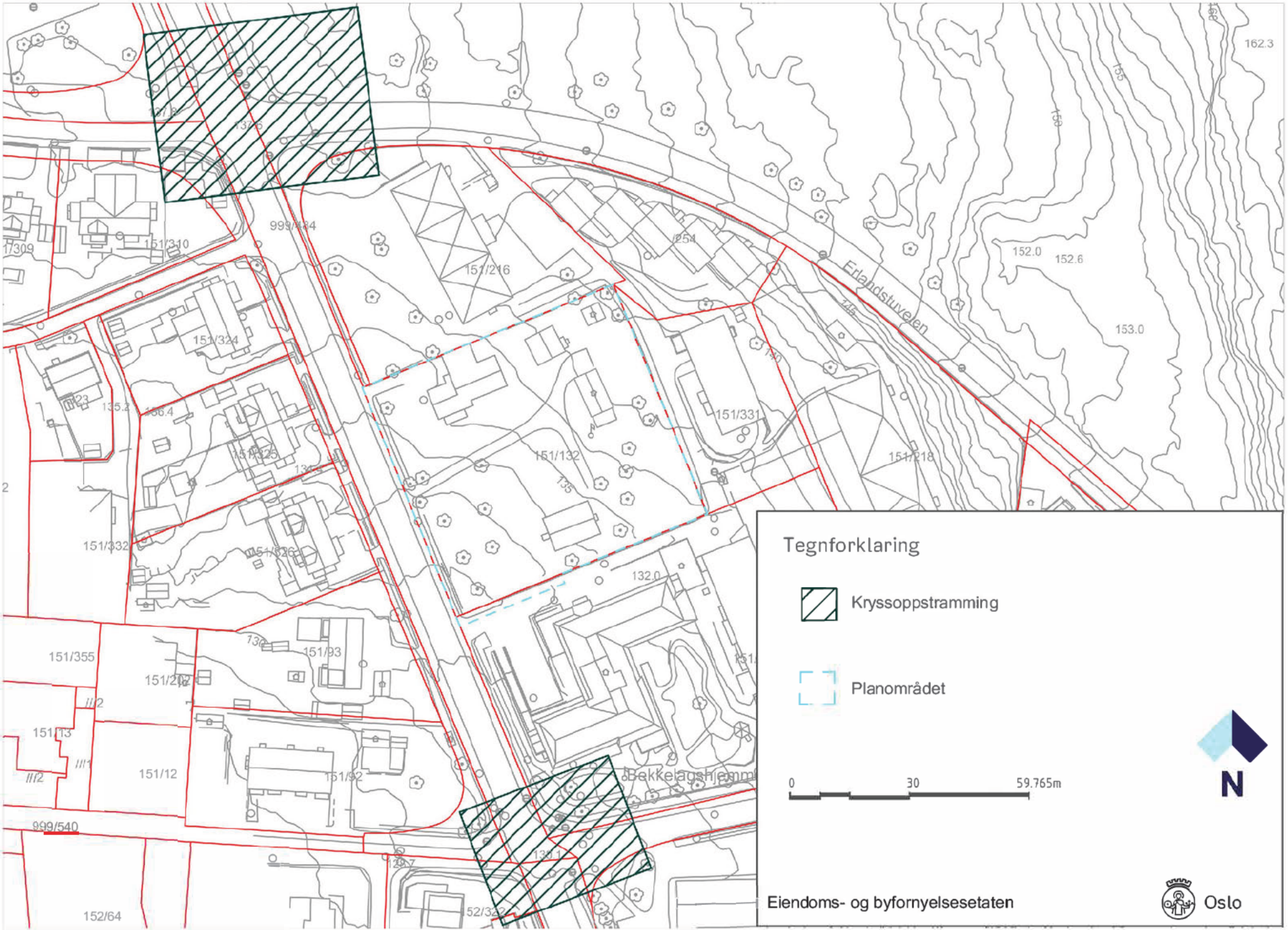


Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

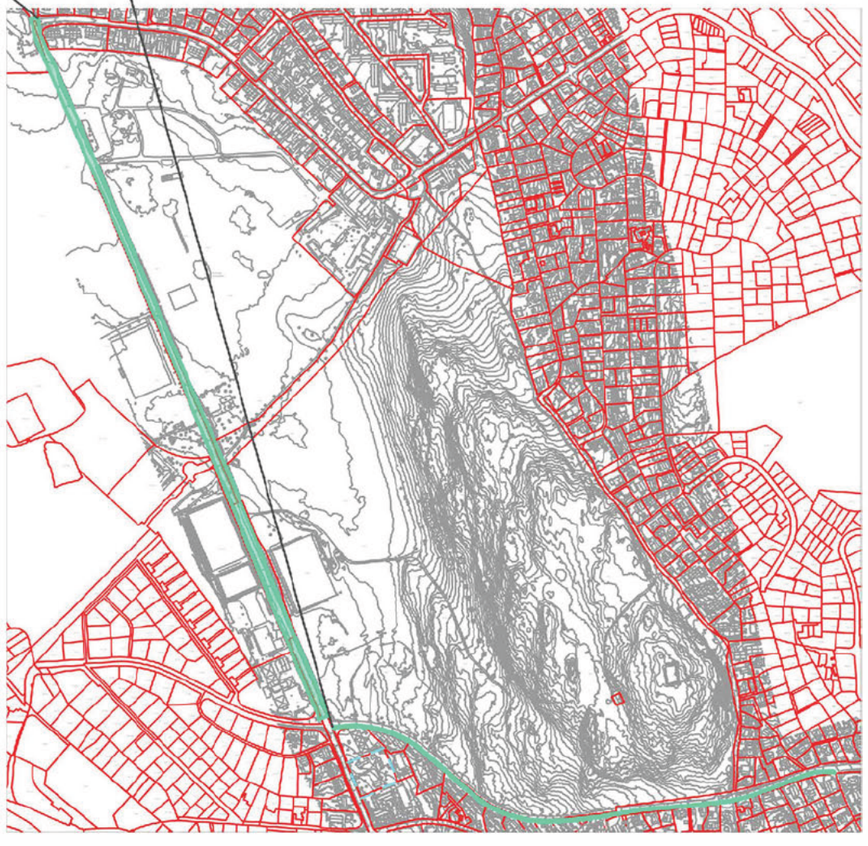
ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Vedlegg 4 - Markering av to kryssoppstramninger



ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Vedlegg 5 - Kontantbidrag sykkelanlegg



Oversiktskart kartblad

Tegnforklaring

Kontantbidrag sykkelanlegg - I Ekebergveien fra Erlandstuveien til Stamhusveien

Kontantbidrag sykkelanlegg - I Erlandstuveien fra Ekerbergveien til Steingrims vei

Planområdet

N

0 127 254.554m

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Vedlegg 6- Offentlig regulert areal som skal overdras Oslo kommune

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

UTBYGGINGSAVTALE
Ekebergveien 118-120
VEDLEGG 7
MED FORBEHOLD OM SENERE ENDRINGER/JUSTERINGER

ANLEGGSBIDRAG	3 000
Belastbart areal m2	5 150
Prisnivå	K2 2025
Sist oppdatert	03.11.2025

Belastbare arealer	BRA over bakken	BRA mørke arealer (50%)	Antatt belastbart areal
TOTALT	4 400	1 500	**5 150**

Utregning antatt kontantbidrag	Anleggsbidrag	Realytelse planintern	Kontantbidrag	Kontantbidrag per m2
TOTALT	15 450 000	kr 7 282 631	kr 8 167 369	kr **1 586**

Realytelser planintern	Tiltaks nr	Areal m2	Standard	Kost (P50)	Kost alle ytelser (P50)
Kryssoppstramming Erlandstuveien ref. kostnadsoverslag Asplan Viak		620	Normal	kr 6 113	3 790 127
Kryssoppstramming Sandstuveien ref. kostnadsoverslag Asplan Viak		635	Normal	kr 5 500	3 492 504
					7 282 631

Øremerket kontantbidrag	Tiltaks nr	Areal m2	Standard	Kost/m2 (P50)	Kost alle ytelser (P50)	KOMMENTAR
Sykkeltilrettelegging Erlandstuuveien		2 050	Normal	kr 5 000	10 250 000	2,2 meter bredde sykkelfelt kun en side 900 meter
Sykkeltilrettelegging Ekebergveien		5 060	Normal	kr 5 000	25 300 000	2,2 meter bredde sykkelfelt begge sider 1150 meter
					35 550 000	

HOLTET BOLIGUTVIKLING AS

Organisasjonsnummer	999 641 113
Organisasjonsform	Aksjeselskap
Forretningsadresse	Dronning Mauds gate 15 0250 OSLO 0301 OSLO Norge
Styrets leder	Jørgen Stavrum (f. 1974)
Styremedlemmer	Erik Forseth Helgesen (f. 1990)
Signatur	Styrets medlemmer hver for seg.
Revisorer	ERNST & YOUNG AS Organisasjonsnummer 976 389 387 Stortorvet 7 0155 OSLO Norge

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Avtale om overføring
av justeringsplikt for merverdiavgift

1. Parter

Avtalen er inngått mellom

[NN]
[Org.nr.]
[Forretningsadresse],

heretter betegnet «[NN]»,

og

Oslo kommune
Org.nr. 958 935 420
Rådhuset
0037 Oslo

v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (undernummer 874 780 782)

heretter betegnet «OK».

UTKAST

2. Bakgrunn

Denne avtalen har grunnlag i [UTBYGGINGSAVTALE/PBE-VEDTAK] vedtatt [DATO], punkt[ene] [SETT INN], samt bystyrets vedtak av 21.06.2023, sak 237.

3. Formål med avtalen

Formålet med avtalen er å overføre plikt til justering av merverdiavgift fra [NN] til OK, jf. lov 19. juni 2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) § 9-3 og lov 12. desember 2003 nr. 108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner mv. (merverdiavgiftskompensasjonsloven) § 16 med tilhørende forskrifter.

Avtalen er utformet i samsvar med de krav som stilles til overføring av justeringsplikt i forskrift 15. desember 2009 nr. 1540 til merverdiavgiftsloven (merverdiavgiftsforskriften) §§ 9-3-2 og 9-3-3.

4. Vedlegg

Denne dokumentasjonen er sendt til OK fra [NN] og gjelder som forutsetning for inngåelse av justeringsavtalen:

1. Signert overtakelsesprotokoll for anlegg som skal inngå i justeringsavtalen
2. Justeringsoppstilling; oppstillingen skal være i samsvar med reglene fastsatt i merverdiavgiftsforskriften § 9-3-3, og den skal signeres av overdrager og mottaker. Eventuelle fullmaktsforhold for rett til å signere må dokumenteres
3. Prosjektregnskap
4. Revisors bekreftelse på prosjektregnskapet og justeringsoppstillingens pkt. 6
5. Firmaattest

5. Gjenstand for justering

OK overtar justeringsplikten for den inngående merverdiavgiften som [NN] har fradragsført ved oppføring av anlegg som er regulert i [utbyggingsavtalen/vedtaket] og som skal overtas av [etat]. Følgende anlegg overdras:

1. [*Kort beskrivelse av anlegg som omfattes, eksempelvis turvei, fortau og annen veigrunn inkludert lysmaster. Det kan også omfatte andre arbeider i tiltaket, som overvannshåndteringsstiltak, kabler etc., under forutsetning av at disse inngår i tiltaket som overtas*].

   Anlegget skal i sin helhet benyttes i OK sin [kompensasjonsberettigede/avgiftspliktige] virksomhet.

   Anlegget ble ferdigstilt [dato/mnd./år]

   Anlegget er ifølge overtakelsesprotokoll overdratt til OK den [dato] («Overdragelsestidspunktet»).

6. Betaling

[NN] betaler et beløp til OK som utgjør 30 % av justeringsplikten som overføres OK. Justeringsforpliktelsen som overføres OK følger av justeringsoppstillingen i vedlegg til denne avtalen.

Beløpet forfaller ved påkrav 14 dager etter Overdragelsestidspunktet.

7. Revisors bekreftelse

[NN] skal fremlegge en skriftlig bekreftelse fra statsautorisert revisor om riktigheten av innholdet i prosjektregnskapet som ligger til grunn for overføringen av justeringsplikten, samt justeringsoppstillingen pkt. 6 og 7.

Bekreftelsen fra revisor skal som et minimum være basert på ISRS 4400 Avtalte kontrollhandlinger.

UTKAST

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

8. Partenes ansvar og risiko

[NN] har ansvaret og risikoen for at alle opplysninger og all dokumentasjon som er gitt i vedlegg til denne avtalen, er materielt og formelt korrekt. [NN] skal bære en eventuell avgiftsbelastning som oppstår på OK sin hånd som følge av feil eller mangler ved denne informasjonen/dokumentasjonen.

Dersom det etter signering av denne avtale avdekkes feil eller mangler ved de opplysninger eller dokumentasjon som er gitt i vedleggene, skal [NN] straks informere OK og også foreta retting. [NN] dekker kostnadene ved slik retting.

OK bestemmer om det skal tas forvaltningsmessige eller rettslige skritt for å avklare OK sin berettigelse til å utøve justering etter denne avtale. Dersom forvaltningsmessige eller rettslige skritt er aktuelt, skal [NN] orienteres og gis anledning til å komme med uttalelse i saken. Dersom det oppstår en tvist med avgiftsmyndighetene skal kostnadene, herunder også idømte sakskostnader, fordeles mellom OK og [NN] etter samme fordelingsnøkkel som tilbakeført MVA fordeles etter. Dersom tvisten skyldes at [NN] har misligholdt sine plikter etter denne avtale, kan OK kreve erstattet kostnadene som er påført OK som følge av misligholdet.

9. Avklaring fra Skatteetaten

OK kan kreve skriftlig avklaring fra Skatteetaten før justeringsplikten overføres. Ansvaret for og kostnadene til slik avklaring bæres av [NN].

10. Verneting

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtalen, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Oslo tingrett som verneting.

11. Partenes oppbevaringsplikt

Både [NN] og OK plikter å oppbevare hver sin gjenpart av denne avtalen med vedlegg i signert stand i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

[NN] plikter også å oppbevare regnskapsdokumenter, bilag mv. som danner grunnlag for denne avtalen i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

12. Underskrifter

Ved signering av avtalen forplikter [NN] å overlevere signert avtale med vedlegg til OK senest innen 14 dager før [NN] sin frist til levering av skattemelding for merverdiavgift for den avgiftsterminen hvor anlegget ble overdratt til OK (Overdragelsestidspunktet).

Dersom fristen for overlevering ikke overholdes, kan justeringsplikten ikke overføres til OK.

Denne avtale er utarbeidet i 2 – to – originaleksemplarer og signert av begge parter.

UTKAST

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

_____
Sted/dato

_____
Signaturberettiget

[NN]

_____
Sted/dato

_____
Eskil Bråten

Oslo Kommune

UTKAST

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Avtale om overføring
av justeringsrett for merverdiavgift

1. Parter

Avtalen er inngått mellom

[NN]
[Org.nr.]
[Forretningsadresse],

heretter betegnet «[NN]»,

og

Oslo kommune
Org.nr. 958 935 420
Rådhuset
0037 Oslo

v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (undernummer 874 780 782)

heretter betegnet «OK».

UTKAST

2. Bakgrunn

Denne avtalen har grunnlag i [UTBYGGINGSAVTALE/PBE-VEDTAK] vedtatt [DATO], punkt[ene] [SETT INN], samt bystyrets vedtak av 21.06.2023, sak 237.

3. Formål med avtalen

Formålet med avtalen er å overføre rett til justering av merverdiavgift fra [NN] til OK, jf. lov 19. juni 2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) § 9-3 og lov 12. desember 2003 nr. 108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner mv. (merverdiavgiftskompensasjonsloven) § 16 med tilhørende forskrifter.

Avtalen er utformet i samsvar med de krav som stilles til overføring av justeringsrett i forskrift 15. desember 2009 nr. 1540 til merverdiavgiftsloven (merverdiavgiftsforskriften) §§ 9-3-4 og 9-3-5, jf. § 9-3-3.

4. Vedlegg

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Følgende dokumentasjon er sendt til OK fra [NN], og gjelder som en del av denne justeringsavtalen:

1. Signert overtakelsesprotokoll for anlegg som skal inngå i justeringsavtalen
2. Justeringsoppstilling; oppstillingen skal være i samsvar med reglene fastsatt i merverdiavgiftsforskriften § 9-3-5, jf. § 9-3-3, og den skal signeres av den som overdrar justeringsretten. Eventuelle fullmaktsforhold for rett til å signere må dokumenteres.
3. Prosjektregnskap
4. Revisors bekreftelse på prosjektregnskapet og justeringsoppstillingens pkt. 6 og 7.
5. Firmaattest

5. Gjenstand for justering

OK overtar justeringsretten for den merverdiavgift som er påløpt ved oppføring av anlegg som er regulert i [utbyggingsavtale/vedtaket], og som skal overtas av OK v/ [etat]. Følgende anlegg overdras:

1. [*Kort beskrivelse av anlegg som omfattes, eksempelvis turvei, fortau og annen veigrunn inkludert lysmaster. Det kan også omfatte andre arbeider i tiltaket, som overvannshåndteringsstiltak, kabler etc., under forutsetning av at disse inngår i tiltaket som overtas.]*.

   Anlegget/anleggene skal i sin helhet benyttes i OK sin [kompensasjonberettigede/avgiftspliktige] virksomhet.

   Anlegget ble ferdigstilt [dato/mnd./år].

   Anlegget er ifølge overtakelsesprotokoll overdratt til OK den [dato] («Overdragelsestidspunktet»).

6. Utbetaling

OK fremmer krav om justering av merverdiavgift i omsetningsoppgave/ kompensasjonsoppgave for 6. termin hvert år fra og med 6. termin [ÅR]. Årlig justeringsbeløp utgjør 1/10 av inngående merverdiavgift for det/de anlegg det er inngått avtale om overføring av justeringsrett for.

[NN] har rett til å få utbetalt 70 % av årlig justeringsbeløp fra OK.

[NN] skal hvert år i perioden 01. mars – 01. april sende OK påkrav på [NNs] andel av årlig justert beløp. Påkravet kan kun omfatte årlig beløp som er justert, eksempelvis kan det i 2025 sendes påkrav for beløpet for 2024. Påkravet skal sendes elektronisk som EHF, til Eiendoms- og byfornyelsesetatens organisasjonsnummer. Kopi av justeringsoppstillingen skal være vedlagt påkravet.

Påkravet skal ha minimum 30 dagers forfallsfrist. Mottaker er OK v. Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

UTKAST

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Eiendoms – og byfornyelsesetaten
Fakturasentralen
Postboks 6532 Etterstad
0606 Oslo
Org.nr. 874 780 782

Påkravet skal merkes med OKs referanse 79522270, og saksnummer [MVAO-saksnummer] skal oppgis som beskrivelse.

Dersom tekniske utfordringer innebærer at EHF-løsningen ikke kan benyttes, skal påkravet sendes til postmottak@eby.oslo.kommune.no.

[NN] har ikke krav på utbetaling dersom OK etter inngåelsen av denne avtale ikke kan utøve justeringsretten på grunn av endret faktisk bruk på kommunens hånd, kommunens rettslige disposisjoner over tiltaket eller regelendringer.

Dersom [NN] etter avtalens inngåelse, opphører ved avvikling, fusjon eller på annen måte, skal utbetaling skje til det selskapet [NN] utpeker. [NN] plikter å orientere OK om opphør og ny betalingsmottaker uten ugrunnet opphold. Transport av avtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

7. Revisors bekreftelse

[NN] skal fremlegge en skriftlig bekreftelse fra statsautorisert revisor om riktigheten av innholdet i prosjektregnskapet som ligger til grunn for overføringen av justeringsretten, samt justeringsoppstillingen pkt. 6 og 7.

Bekreftelsen fra revisor skal som et minimum være basert på ISRS 4400 Avtalte kontrollhandlinger.

8. Partenes ansvar og risiko

[NN] har ansvaret og risikoen for at alle opplysninger og all dokumentasjon som er gitt i vedlegg [SETT INN] til denne avtalen, er materielt og formelt korrekt. [NN] skal bære en eventuell avgiftsbelastning som oppstår på OK sin hånd som følge av feil eller mangler ved denne informasjonen/dokumentasjonen.

Dersom det etter signering av denne avtale avdekkes feil eller mangler ved de opplysninger eller dokumentasjon som er gitt i vedleggene, skal [NN] straks informere OK og også foreta retting. [NN] dekker kostnadene ved slik retting.

I den utstrekning OK må tilbakeføre tidligere justert merverdiavgift til staten, plikter [NN] å tilbakebetale til OK et tilsvarende beløp, fratrukket OK sin andel av justeringsbeløpet. Renter og eventuell tilleggsskatt fordeles forholdsmessig i henhold til avtalt fordeling, jf. pkt. 6.

OK bestemmer om det skal tas forvaltningsmessige eller rettslige skritt for å avklare OK sin berettigelse til å utøve justering etter denne avtale. Dersom forvaltningsmessige eller rettslige skritt er aktuelt, skal [NN] orienteres og gis anledning til å komme med uttalelse i saken.

UTKAST

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Dersom det oppstår en tvist med avgiftsmyndighetene skal kostnadene, herunder også idømte sakskostnader, fordeles mellom OK og [NN] etter samme fordelingsnøkkel som tilbakeført MVA fordeles etter. Dersom tvisten skyldes at [NN] har misligholdt sine plikter etter denne avtale, kan OK kreve erstattet kostnadene som er påført OK som følge av misligholdet.

9. Avklaring fra Skatteetaten

OK kan kreve skriftlig avklaring fra Skatteetaten før latent justeringsrett utøves og utbetaling til [NN] foretas. Ansvaret for og kostnadene til slik avklaring bæres av [NN].

10. Lovendringer mv.

Dersom endringer i merverdiavgiftsloven, kompensasjonsloven eller i annet relevant regelverk medfører at OK ikke lenger kan utøve sin justeringsrett, kan [NN] ikke kreve utbetaling i samsvar med avtalens pkt. 6. Dette gjelder fra det tidspunktet lovendringen trer i kraft.

Det samme gjelder ved Skatteetatens praksisendring.

11. Verneting

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtalen, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Oslo tingrett som verneting.

12. Partenes oppbevaringsplikt

Både [NN] og OK plikter å oppbevare hver sin gjenpart av denne avtalen med vedlegg i signert stand i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

[NN] plikter også å oppbevare regnskapsdokumenter, bilag mv. som danner grunnlag for denne avtalen i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

13. Notifisering

OK har til enhver tid rett til å ta opp hvorvidt avtalen er i overensstemmelse med statsstøttereglene. Dersom avtalen er i strid med statsstøttereglene, vil [NN] ikke ha noen rettslige krav på utbetaling fra OK.

14. Underskrifter

Denne avtale er utarbeidet i 2 – to – originaleksemplarer og signert av begge parter.

UTKAST

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

_____
Sted/dato

_____
Signaturberettiget

[NN]

_____
Sted/dato

_____
Eskil Bråten

Oslo Kommune

UTKAST

ID:b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936 Status: Signert av alle

Verifisering

Tittel: Utbyggingsavtale Ekebergveien 118-120

ID: b611af90-05c3-11f1-b80a-f94b4dc78936

Status: Signert av alle

Opprettet: 2026-02-09

Signaturer

Jørgen Stavrum
js@soloneiendom.no
Signert: 2026-02-10 08:20 BankID [redacted], Jørgen Stavrum

Filer

Filnavn	Størrelse	Kontrollsum
Endelig utbyggingsavtale Ekebergveien 118-120.pdf	388.8 kB	7e51 9ad1 73dd dd4e d1dd 6ef7 bd5c bfc3 398b 5fa8 5720 03b4 fa31 ecd2 0a3f 24d4
Vedlegg 1 Plankart_til_politisk_behandling.pdf	497.0 kB	aad3 0d8a 5172 8f5e 565c 4d41 6a59 3077 74fe 43d6 b750 750c 475b 9bb7 bf09 426e
Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser_til_politisk_behandling.pdf	148.5 kB	4f0a bb05 b62f 1f27 45cb 7511 660f 7366 d330 58d5 83a1 335f 658d 0a02 7c22 2bd9
Vedlegg 3- Eiendommen.pdf	424.9 kB	188b 5e19 3830 85a7 76c6 8288 9e38 d52b f494 8c58 7583 9b6f 0a55 e4b1 2c7a 8c9a
Vedlegg 4- Kryssoppstramming.pdf	634.5 kB	84a7 469e 267a 8e87 09ee ac60 9ac3 c15a 09de 0513 e5b0 5a3f 1bc7 4f03 0486 881d
Vedlegg 5- Kontantbidrag sykkelanlegg.pdf	1.5 MB	29a2 24e2 28e9 13ff 2b6b 93b5 adee 76bd d083 091c 8d46 f790 5a91 ed5d a15a e539
Vedlegg 6- offentlig regulert areal.pdf	405.5 kB	7431 0bcc 730d ed65 7d9e 45d5 ce13 122a 8f30 facc 64de ac1a e6c0 f972 ad7b 6dac
Vedlegg 7 - omforent anleggsbidrag.pdf	122.5 kB	62eb 7eed 03d7 9c29 d7ad fab6 4404 6af7 0866 f80d f611 07bc f3e1 1778 4dcc c99c
Vedlegg 8 - Firmaattest.pdf	111.1 kB	6d6f ade1 5034 687b 49ab 8083 c19a ca76 73ad a98f aa25 5e65 3b01 4da7 2b5a 039c
Avtale om overføring av justeringsplikt.pdf	112.0 kB	4777 793d f8af 8c12 5114 dfcf bf5d 29e3 7d64 e7b2 81ef 5179 efa7 6b65 3aee 7230
Avtale om overføring av justeringsrett.pdf	124.1 kB	dd72 0ea8 4b61 0a53 cdd1 4c40 9ea8 c7cf ef4c f384 01eb 9c39 9656 a475 9161 7747

Hendelser

Dato	Klokkeslett	Hendelse
2026-02-09	15:29	Opprettet | via API.
2026-02-10	08:20	Signert | Jørgen Stavrum Fullført med: BankID av Jørgen Stavrum, [redacted]. IP: [redacted]

[redacted] utstedt av Svensk e-identitet AB
Denne verifiseringen bekrefter hvilke parter som har signert og inneholder relevant informasjon for å verifisere identiteten til partene samt relevante hendelser knyttet til signeringsprosedyren. Egne datafiler er vedlagt og inneholder tilleggsinformasjon av teknisk art for å bekrefte at dokumentene og signaturene er autentiske og gyldige (du må bruke en PDF-leser som kan vise vedlegg for å åpne filene). Hash er et fingeravtrykk gitt til hvert enkelt dokument for å verifisere dokumentets identitet. For mer informasjon, se den vedlagte dokumentasjonen.
Verifikasjon, versjon: 1.22