

UTBYGGINGSAVTALE

for

Nedre Skøyen vei 24-26 (felt B4)

Del av gnr. 3 bnr. 500



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Nedre Skøyen vei Newco AS

Org.nr.: 927 812 347

heretter betegnet NSN.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- Andre ytelser: Tiltak omfattet av Reguleringsplanen punkt 9 som skal opparbeides av NSN. Tiltakene er regulert felles/privat formål, og det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealet.
- Anleggsbidraget: Det totale bidraget NSN skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige og offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Realytelsene, Kontantbidraget og Andre ytelser.
- BBY: Oslo kommune v/ Boligbygg Oslo KF. Boligbygg Oslo KF eier, forvalter og leier ut Oslos kommunale boliger.
- BRA: Bruksareal for bebyggelse beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggt teknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere forskrift som erstatter denne.
- Byggeplan: En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre Realytelsene.
- BYM: Oslo kommune v/ Bymiljøetaten. Bymiljøetaten er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
- EBY: Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I tillegg til å være kommunens primære kontaktperson i Utbyggingsavtalen,

er Eiendoms- og byfornyelsesetaten også kommunens representant i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.

Eiendommen:	Del av gnr. 3 bnr. 500 i Oslo kommune (og eventuelt fremtidige matrikkelenheter tilhørende NSN som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på).
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Justeringsavtale:	Avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med opparbeidelse av Realytelsene.
Kontantbidraget:	Den delen av Anleggsbidraget som NSN skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen punkt 8 som skal opparbeides av OK.
Realytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen punkt 9 som skal opparbeides av NSN.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Nedre Skøyen vei 24-26 (felt B4), jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og vedlegg 2 (reguleringsbestemmelser). Endelig reguleringsplankart og endelige reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret erstatter disse vedleggene.
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.

3 BAKGRUNN OG FORMÅL

I kommuneplan «Oslo mot 2030» er det fattet et forutsigbarhetsvedtak hvor det forutsettes at det inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, og at det som hovedprinsipp er utbygger som skal bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak.

Realisering av Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlige rom i henhold til rekkefølgebestemmelsene som er vedtatt i Reguleringsplanen. Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere partenes rettigheter og plikter knyttet til gjennomføring av Reguleringsplanen, herunder finansiering, gjennomføring, overtakelse og ansvars- og risikoforhold.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

4.1 Reguleringsplanen

Planområdet for Reguleringsplanen fremgår av vedlegg 2, og omfatter følgende gnr./bnr.:
Deler av gnr. 3 bnr. 4, 479, 500 og 592.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og utgjør del av gnr. 3 bnr. 500. Dette omfatter også eventuelle matrikkelenheter innenfor Eiendommens avgrensning som får endret benevnelse. NSN er eier av og hjemmelshaver til Eiendommen.

Den resterende del av gnr. 3 bnr. 500, som ikke utgjør Eiendommen, er eiet av Oslo kommune (Kommunetomten), og er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3. Hjemmel til Kommunetomten vil bli overført til Oslo kommune straks deling av gnr. 3 bnr. 500 er gjennomført.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen punkt 8 andre avsnitt, som lyder som følger:

«Før det gis rammetillatelse for første byggetrinn skal Hoff park og Hoff torg 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, og
- OK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene eller tiltakene er fullfinansierte ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

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

5.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanens punkt 9 andre og tredje avsnitt, og lyder som følger:

«Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal (...) Gang- og sykkelveg 1 (...) og Annen veggrunn – grøntareal 1 og 2 være opparbeidet.»

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn for ny bebyggelse skal det offentlige friområdet og parken med tiltak i Hoffselva være opparbeidet. Tiltakene skal godkjennes av Bymiljøetaten.»

Eventuelle endringer i endelig vedtatte reguleringsbestemmelser som omfatter Realytelsene erstatter den kursiverte teksten ovenfor.

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

5.3 Andre ytelser

Andre ytelser fremgår av Reguleringsplanens bestemmelse i punkt 2.1.2 åttende avsnitt og rekkefølgebestemmelsen i punkt 9 andre avsnitt, og lyder som følger:

«Det skal etableres en gangveg med maksimal stigning 1:15 og med bredde på minimum 2,0 meter mellom Gang/sykkelveg 1 (Skøyen terrasse) og Kjøreveg 2.

(...)

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal Kjøreveg (...) 2 [den delen som omfatter gang- og sykkelveg], [og] Gang- og sykkelveg (...) 2 (...) være opparbeidet.»

Eventuelle endringer i endelig vedtatte reguleringsbestemmelser som omfatter Andre ytelser erstatter den kursiverte teksten ovenfor.

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

6 NSNS PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

NSN skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 61 840 000,- per 2. kvartal 2025, gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen, jf. vedlegg 5. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 4 000,- pr. m² BRA per 2. kvartal 2025.

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

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse opptil 15 700 m² BRA over terreng (transformasjon av tidligere kontorbebyggelse til bolig) er kr 2 212,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse på Eiendommen utover 15 700 m² BRA over terreng er kr 2 765,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng som skal benyttes til kommersiell virksomhet er kr 4 000,- pr. m² i igangsettingstillatelsen. For annen ny bebyggelse under terreng (parkering til bil og sykkel, bod og tekniske rom mv.) er kontantbidragets størrelse kr 1 382,- pr. m² i igangsettingstillatelsen.

6.2.2 Regulering av Kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

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

6.2.3 Forfall og oppgjør

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

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

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

Dersom Igangsettingstillatelse ikke gis for det antall m² BRA det er søkt om, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til NSN innen 30 dager etter påkrav.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal NSN betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 11.

6.2.5 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 31.12.2040, kan NSN 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 per år fra faktisk innbetalingsdato til den dato tilbakebetaling skjer.

6.3 Realytelsene

6.3.1 Opparbeidelse

NSN 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 15 600 000,-, jf. vedlegg 5.

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.

Byggeplan for den delen av Realytelsene som utgjør samferdselsanlegg skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 og ha en standard som følger den til enhver tid gjeldende «Gatenormal for Oslo», og Statens vegvesens håndbok N200.

Byggeplan skal for øvrig baseres på Reguleringsplanen, Parkinstruksen versjon 3.0 (2025) (eller senere versjon av denne), og til enhver tid gjeldende normaler og retningslinjer på tidspunkt for utarbeidelse av Byggeplan. 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 NSN 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

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

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

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene skal NSN 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 befarings- og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med NSNs entreprenør.

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

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

Etter at Utbyggingsavtalen er signert kan ikke NSN uten samtykke fra OK ved EBY, tinglyse nye heftelser på arealer som skal overdras sammen med Realytelsene etter punkt 6.5.1. OK ved EBY kan stille vilkår i denne forbindelse.

6.3.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realytelsene skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før det gis midlertidig brukstillatelse, jf. Reguleringsplanen punkt 9 og punkt 5.2 ovenfor.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir NSN 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, inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for heftelser ved overtakelsesforretningen, jf. punkt 6.3.5.1 til 6.3.5.3 og punkt 6.5.1.

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

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

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

NSN 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.

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

6.3.5.1.2 *Ferdigbefaring*

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

6.3.5.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

NSN skal levere forvaltning-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV- dokumentasjon) til BYM. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres i elektronisk format senest tre uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- a) Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- b) spesifikasjoner av ferdig opparbeidede Realytelser,
- c) tegninger av ferdig opparbeidede Realytelser,
- d) bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg, og
- e) skjøtelsesplan for trær, busker og gressarealer i samsvar med punkt 6.3.6.

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

6.3.5.1.4 *Innkalling til overtakelsesforretning*

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

Innkallingen skal opplyse om:

- a) Hvilke Realytelser overtakelsesforretningen gjelder,
- b) eventuelle gjenstående arbeider,
- c) om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring,
- d) om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen, jf. punkt 6.5.1,
- e) om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til punkt 6.3.3 sjette ledd er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeider, jf. bokstav b), og
- f) om NSN 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*

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

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

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt og overdratt til OK.

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 NSNs begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) om NSN 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. NSN, 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.

OK kan i tillegg nekte å overta Realytelsen hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen. OK kan også nekte å overta Realytelsen dersom det foreligger tinglyste heftelser av betydning for fremtidig bruk. OK kan likevel ikke nekte å overta Realytelsen hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at OK skal kunne vurdere om Utbyggingsavtalens krav er oppfylt.

6.3.5.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til Realytelsen går over fra NSN til OK, jf. punkt 6.5.1,
- b) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra NSN til OK.

6.3.6 **NSNs plikter etter OKs overtakelse av Realytelsene**

NSN plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer i henhold til godkjent skjøtelsesplan. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskjæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst oppnås. Planter og trær som har utgang i reklamasjonstiden skal byttes ut og skjøtelsesperioden forlenges til 3 år etter at plantene/trærne er skiftet ut. OK er ansvarlig for eventuelle skader på trær, busker og gressarealer som skyldes OKs øvrige drift og vedlikehold av Realytelsene.

NSN plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes NSNs anleggstrafikk.

6.4 **Andre ytelser**

6.4.1 **Opparbeidelse**

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

Andre ytelser er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4, og er estimert å ha en kostnad på kr 3 500 000, jf. vedlegg 5.

6.4.2 **Frist for ferdigstillelse**

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før det gis midlertidig brukstillatelse, jf. Reguleringsplanen punkt 9 og punkt 5.3 ovenfor.

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

6.5 Overdragelse av areal

6.5.1 Overdragelse av areal sammen med Realytelsene

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

NSN er ansvarlig for å rekvirere delesak hos Plan- og bygningsetaten for fradeling av offentlige arealer. NSN skal avklare fremgangsmåten (tilleggsparsell, arealoverføring, grensejustering, egenerklæring om offentlig eierskap mv.) med EBY før innsendelse av søknad om deling av grunneiendom. Overdragelse av offentlig vei skjer ved utstedelse av egenerklæring av eierskap fra OK jf. matrikkeloven § 24 fjerde ledd.

Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realytelsene skjer uten vederlag fra OK. Grunn tilhørende OK som er nødvendig for å gjennomføre Realytelsene skal forbli kommunal eiendom, og overdras derfor ikke. NSN kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsene i henhold til punkt 7.3.

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

6.6 Bruksrett

NSN plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer på Eiendommen til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltakene på en rasjonell måte. OK skal varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid.

Partene er videre innforstått med at bruksretten er betinget av hva som er praktisk gjennomførbart på det tidspunkt bruksretten tiltres, herunder må planlagt utførte, pågående og ferdigstilte byggetiltak hensyntas. Begge parter skal bidra til å finne gode og praktiske løsninger. Partene har et felles ansvar for å koordinere sine byggevirksomheter dersom disse blir utført i samme tidsrom.

I den perioden OK tiltres bruksrett til et areal etter dette punkt, er OK ansvarlig for vedlikeholdet. Ved fratreden fra arealene plikter OK snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt.

6.7 Plikter overfor tredjeparter

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

6.8 Fortrinnsrett til boliger

NSN gir OK fortrinnsrett for inntil 10 % av leilighetene (i hvert bygg i prosjektet) som har salgsstart etter at Utbyggingsavtalen er signert av NSN. OK står fritt til å velge hvilke

leiligheter fortrinnsretten skal gjelde for, men den skal fortrinnsvis benyttes forholdsmessig mellom 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter.

Eventuell bruk av fortrinnsretten skal avklares i tiden før leilighetene legges ut for salg i markedet. Retten må gjøres gjeldende senest tre uker etter at OK v/BBY har mottatt skriftlig varsel om at leilighetene i det enkelte felt/bygg er klargjort for salg. Med varselet som sendes OK v/BBY skal prisliste, plantegninger og øvrig relevant dokumentasjon, medfølge.

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 4.

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

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene vil bli avklart i egne detaljreguleringer som gjennomføres av OK.

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillestidspunkt

OK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Detaljregulering for Kontantbidragstiltaket er vedtatt av Oslo bystyre.
- Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av Kontantbidraget i henhold til punkt 6.2.3 og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra NSN 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 NSN sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

Innenfor fristen for ferdigstilling står OK fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge og hvordan 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. OK står fritt til å organisere den nærmere gjennomføringen av drift og vedlikehold.

7.3 Bruksrett til kommunal grunn

NSN skal opparbeide deler av Realytelsene på kommunal grunn. NSN 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:

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

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

Utkast til Justeringsavtale er vedlagt Utbyggingsavtalen som vedlegg 7. Partene er innforståtte med at endringer i utkast til Justeringsavtale 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 NSN oversende oppdatert utkast til Justeringsavtale med korrekte beløp for påløpt merverdiavgift og den nødvendige dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift til EBY. NSN 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 NSN i forbindelse med overtakelse av Realytelsene, og straks oversendes EBY i to eksemplarer for signering. EBY oversender deretter NSN ett eksemplar av signert og datert Justeringsavtale innen rimelig tid.

Dersom endringer i merverdiavgiftsloven, kompensasjonsloven eller i annet relevant regelverk medfører at OK ikke lenger kan utøve sin justeringsrett, kan NSN 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 NSN er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre. Dette gjelder kun tiltak regulert i Utbyggingsavtalen, og ikke øvrige tiltak etter Reguleringsplanen. Eventuell refusjon knyttet til private tiltak som ikke omfattes av Utbyggingsavtalen (herunder f.eks. felles privat kjøreveg i plansaken), berøres følgelig ikke av dette avsnittet.

10 BORTFALL

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

11 MISLIGHOLD

Mangler ved Realytelsene som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter NSN 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 tinglysning av hele eller deler av Utbyggingsavtalen som en heftelse på de matrikkelenheter som inngår i Eiendommen, herunder også fradelte matrikkelenheter og seksjonerings som opprettes i etterkant. I denne forbindelse forplikter NSN seg til å medvirke til oppfyllelse av alle formkrav til tinglysning.

OK samtykker til at Utbyggingsavtalen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån. Hvis ikke annet er avtalt gjelder ikke dette for tinglyste erklæringer/avtaler som følger av fjerde ledd.

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

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

I forbindelse med inngåelsen av Utbyggingsavtalen skal følgende særskilte erklæringer/avtaler tinglyses:

- Erklæring om allmenhetens bruksrett - gnr. 3 bnr. 500 i Oslo kommune, jf. vedlegg 8.

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

13 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Dersom det gjennomføres et eierskifte av Eiendommen skal Utbyggingsavtalen transporteres til den nye eieren. Transport av Utbyggingsavtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

OK kan kreve erstatning for eventuelt økonomisk tap OK lider som følge av at NSN 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 NSN sendes til:

Nordr Norge AS v/Jan Erik Bøyum
E-post: jan.erik.boyum@nordr.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK, sendes til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Postboks 491 Sentrum

0105 OSLO

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

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK v/ BYM, sendes til:

Bymiljøetaten

Postboks 636 Løren

0507 OSLO

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

16 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Kontantbidragstiltakene, Realytelsene og Andre ytelser
5. Estimert Anleggsbidrag
6. Firmaattest for Nedre Skøyen vei Newco AS
7. Utkast til Justeringsavtale
8. Erklæring om allmenhetens bruksrett

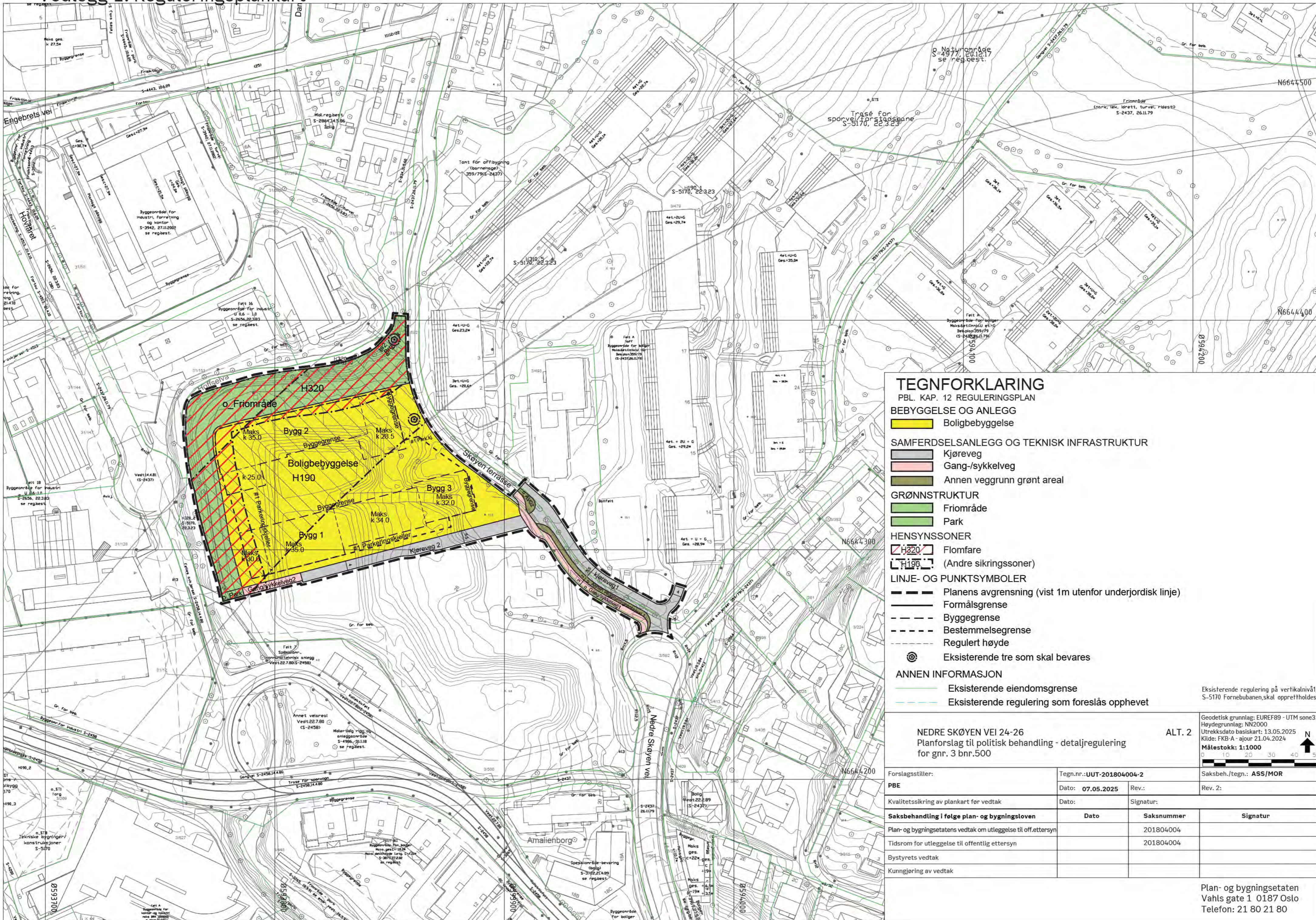
17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Elektronisk signering:

Elektronisk signering:

Etatsdirektør EBY
Oslo kommune

Kristin S. Tronaas (iht. fullmakt)
Nedre Skøyen vei Newco AS



TEGNFORKLARING

PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn grønt areal

GRØNNSTRUKTUR

Friområde

Park

HENSYNSSONER

Flomfare

(Andre sikringssoner)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning (vist 1m utenfor underjordisk linje)

Formålgrense

Byggegrense

Bestemmelsegrense

Regulert høyde

Eksisterende tre som skal bevares

ANNEN INFORMASJON

Eksisterende eiendomsgrense

Eksisterende regulering som foreslås opphevet

Eksisterende regulering på vertikalnivå, S-5170 Fornebuveien, skal opprettholdes

NEDRE SKØYEN VEI 24-26
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering
for gnr. 3 bnr.500

ALT. 2

Geodetisk grunnlag: EUREF89 - UTM zone32
Høydegrunnlag: NN2000
Utredningsdato basiskart: 13.05.2025
Kilde: FKB-A - ajour 21.04.2024
Målestokk: 1:1000

Forslagsstiller:	Tegn.nr.: UUT-201804004-2		Saksbeh./tegn.: ASS/MOR
PBE	Dato: 07.05.2025	Rev.:	Rev. 2:
Kvalitetssikring av plankart for vedtak	Dato:	Signatur:	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer	Signatur
Plan- og bygningsetatens vedtak om utleggelse til off. ettersyn		201804004	
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn		201804004	
Bystyrets vedtak			
Kunngjøring av vedtak			

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

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».

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

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 overvannshåndterings tiltak, 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.

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 prosjektrengskapet 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.

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. Vernetting

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 vernetting.

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.

Sted/dato

Signaturberettiget
[NN]

Sted/dato

Eskil Bråten
Oslo Kommune

UTKAST

ERKLÆRING ALLMENHETENS FERDESELSRETT - GNR. 3 BNR. 500 I OSLO KOMMUNE

Innenfor gnr. 3 bnr. 500 i Oslo kommune har allmenheten rett til ferdsel over blått skravert felt/areal og over gangforbindelse som opparbeides innenfor grønt skravert felt/areal, som vist på utsnitt av forslag til reguleringsplan for Nedre Skøyen vei 24-26, oversendt til politisk behandling 27. juni 2025.



Retten gjelder fra området er vedtatt regulert og arealene er opparbeidet i henhold til planen.

Rettigheten opphører dersom bystyret forkaster detaljplan med saksnummer 201804004.

Denne erklæringen tinglyses på egne fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 3 bnr. 500 i Oslo kommune og senere parseller og seksjoner som utledes fra denne eiendommen. Heftelsen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Oslo, [dato]:

For Nedre Skøyen vei Newco AS, org.nr. 927 812 347 – hjemmelshaver til gnr. 3 bnr. 500 i Oslo kommune:

Anders Tom Aagenæs
Styrets leder

Vedlegg 5

Estimert Anleggsbidrag			
	m² BRA	kr per BRA	Estimert Anleggsbidrag
Ny bebyggelse over terreng	800	4 000	3 200 000
Bebyggelse over terreng (transformasjon av tidligere kontorbebyggelse til bolig)	15 700	3 200	50 240 000
Ny bebyggelse under terreng (kommersiell virksomhet)	0	4 000	0
Ny bebyggelse under terreng (parkering, mv (ikke BRA))	4 200	2 000	8 400 000
Totalt			61 840 000
Kostnader for Realytelsene og Andre ytelser			
		Omforent estimert kostnad (avrundet)	Hensyntatt kostnad per 2. kvartal 2025
Realytelsene (gang- og sykkelveg 1, annen veggrunngrøntareal 1 og 2, friområde og park)		15 600 000	15 600 000
Andre ytelser (gangvegforbindelse, kjøreveg 2 og gang- og sykkelveg 2)		3 500 000	3 500 000
Totalkostnad		19 100 000	19 100 000
Utregning av Kontantbidrag			
Totalt Anleggsbidrag (arealer)	Fradrag for Realytelsene og Andre ytelser	Estimert Kontantbidrag	Kontantbidrag per m² BRA
3 200 000 (Ny bebyggelse over terreng)	988 357	2 211 643	2 765
50 240 000 (Bebyggelse over terreng (transformasjon))	15 517 206	34 722 794	2 212
8 400 000 (Ny bebyggelse under terreng (ikke BRA))	2 594 437	5 805 563	1 382
Oppsummert			
Totalt Anleggsbidrag	Totalt fradrag	Totalt Kontantbidrag	
61 840 000	19 100 000	42 740 000	



Firmaattest

Organisasjonsnr: 927 812 347
Navn/foretaksnavn: NEDRE SKØYEN VEI NEWCO AS
Forretningsadresse: Martin Linges vei 33
1364 FORNEBU

Brønnøysundregistrene
20.04.2026



Organisasjonsnummer: 927 812 347

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 07.07.2021

Registrert i
Foretaksregisteret: 25.09.2021

Foretaksnavn: NEDRE SKØYEN VEI NEWCO AS

Forretningsadresse: Martin Linges vei 33
1364 FORNEBU

Kommune: 3201 BÆRUM

Land: Norge

Aksjekapital NOK: 428 200,00

Styre:
Styrets leder: Anders Tom Aagenæs
Østliveien 3
1357 BEKKESTUA

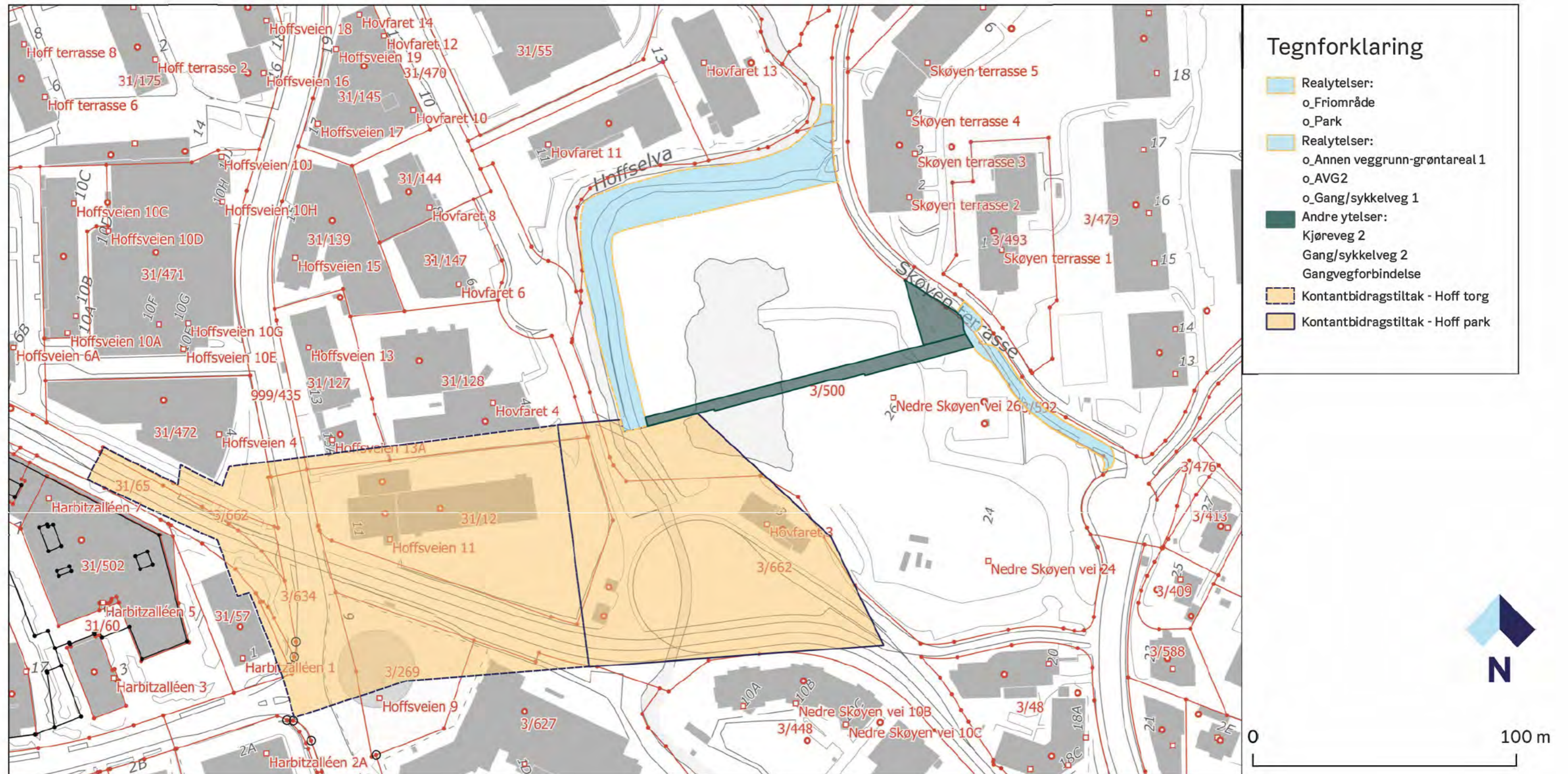
Styremedlem: Ole-Christian Knudsen
Tor Arild Bolstad

Signatur: Styrets leder alene eller to
styremedlemmer i fellesskap.

Revisor: Godkjent revisjonsforetak
Organisasjonsnummer 987 009 713
PRICEWATERHOUSECOOPERS AS
Dronning Eufemias gate 71
0194 OSLO

Vedtektsfestet formål: Forestå kjøp, salg, drift,
forvaltning og utvikling av
eiendommer, eiendomsselskaper og
andeler i eiendomsselskaper, og alt
som står i forbindelse med dette.
Selskapet skal også kunne delta i
andre selskaper eller
næringsforetak med samme eller
liknende formål.

Vedlegg 4. Kartskisse – Kontantbidragstiltakene, Realytelsene og Andre ytelser



Vedlegg 2. Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Nedre Skøyen vei 24-26

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 3/500

Kartnummer UUT-201804004-2, 07.05.2025

Planens hensikt

Formålet med planen er å videreutvikle en del av Skøyenområdet ved å transformere kontor og næringsområde til et boligområde som åpner seg med naturpreg mot Hoffselva og med en frodig hage i gårdsrommet. Planen skal sikre grønndrag med turvei langs Hoffselva.

Adkomst til eksisterende bro over elva sikres opparbeidet, samt gangforbindelse øst-vest fra nabobebyggelsen i Skøyen terrasse mot Hoff og Hoffsparken.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Trær

Trær som skal bevares, er markert på reguleringskartet. Det skal plantes minst 30 nye trær med en stammeomkrets på minst 16 cm.

1.2 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter Oslo kommunes 3-trinnsstrategi 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, infiltreres i planområdet og renses før det når Hoffselva, ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Ved intenst regn og større nedbørmengder der overvannsanleggenes kapasitet overskrides, kan overskytende overvann slippes ut i Hoffselva, i henhold til Oslo kommunes «Veileder for overvannshåndtering for utbygger». Utslipps- /overløpsledning til Hoffselva må sikres en god hydraulisk utforming, slik at det unngås erosjon i elvas randsone og ikke reduserer vannkvaliteten. Utformingen av utslippspunktet skal godkjennes av Bymiljøetaten.

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.

1.3 Blågrønn faktor

Areal regulert til bebyggelses- eller samferdselsformål skal tilfredsstillе kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, for tett by.

1.4 Elverommet

Sonen mellom bebyggelsen og Hoffselva skal utformes slik at det fremstår som en utvidelse av elverommet. Det skal danne en naturpreget overgangssone mellom elverommet, boligene og

Vedlegg 2. Reguleringsplanbestemmelser

gårdsrommet. Sonen skal utformes med regnbed, gress, trær og gangareal. Benker og belysning kan etableres, men skal plasseres mellom turveien og den nye bebyggelsen.

1.5 Dokumentasjonskrav

1.5.1 Overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

1.5.2 Utomhusplan og takplan

Utomhusplan og takplan skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Ved etappevis utbygging må etappene komme klart frem av utomhusplanen.

Utomhusplanen og takplanen i målestokk 1:200 skal vise hvordan de ubebygde delene av planområdet og taket skal opparbeides. Planen skal vise: utforming og materialbruk i sittegrupper, leke- og treningsapparater, gjerder, legger og støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon og snø, stigningsforhold, belysning, skilting og hvordan krav til håndtering av overvann er løst. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

1.5.3 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon som skal bevares skal sikres i anleggsperioden.

1.5.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanen § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

1.5.5 Flomsikring

Før det gis rammetillatelse for første byggetrinn for ny bebyggelse skal det dokumenteres at all ny bebyggelse som ligger innenfor hensynssone Faresone for flomfare H320, og som er planlagt å ligge lavere enn kote + 2,56 m er ivaretatt i forhold til flomsikringen

1.5.6 Landskapsplan

Vedlegg 2. Reguleringsplanbestemmelser

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes landskapsplan, i målestokk 1:200 for friområdet og park. Planen skal vise turvei, kotehøyder med tilpasning til tilstøtende arealer, overvannshåndtering i form av regnbed ol., utslippspunkt og beplantning. Planen skal godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse gis.

1.6 Parkering

Parkeringsplasser for bil skal legges i garasjeanlegg under terreng, som vist med bestemmelsesområde på plankartet.

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for sentrum:

- Bil: Fra 0 til 0,5 plasser per 100 m² BRA bolig
- Sykkel: Fra 3 plasser per 100 m² BRA boligkompleks

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Bebyggelse og anleggsformål – boligbebyggelse

2.1.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal er 16 500 m² BRA.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA.

2.1.2 Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet. Oppgang fra parkeringsetasje, sykkelparkering med overdekning, trappeanlegg, støttemurer, gjerder, skjermvegger, avfallsbrønner og avfallsbeholdere kan tillates plassert utenfor byggegrense med høyder inntil 4 meter.

Frittstående nettstasjon kan oppføres utenfor byggegrenser, inntil 1 m fra eiendomsgrense og minimum 5 m fra annen bebyggelse. Nettstasjonen skal tilpasses boligbebyggelsen med tilsvarende material- og fargebruk. Nettstasjon kan plasseres utenfor bebyggelsen, bygg 3.

Langs fasader i bygg 1 og bygg 2 som vender mot friområdet i vest, skal balkonger være inntrukket. I bygg 2 på bygningsdel med maks kote + 35 kan balkonger krage ut over byggegrenser med inntil 1 meter fra ytterste fasadeliv, fra 5. etasje og oppover, men ikke utenfor formålsgrense.

Langs fasade mot sør i bygg 1 på bygningsdel med maks kote + 30,0 kan balkonger og letak for inngang krage ut over byggegrense med inntil 1 meter fra fasadeliv.

Vedlegg 2. Reguleringsplanbestemmelser

Langs fasade i bygg 2 som vender mot Hoffselva i nord, kan balkonger krage ut over byggegrense med inntil 1,5 meter fra ytterste fasadeliv, fra 4. etasje og oppover, men ikke utover formålsgrense. I 2. og 3. etasje skal balkongene være inntrukket.

På resterende fasader kan balkonger og letak krage ut over byggegrense med inntil 2,2 meter fra fasadeliv, men ikke utover formålsgrense.

Karnapp skal plasseres innenfor byggegrenser, med unntak av fasade mot nord i bygg 2 og fasade mot øst i bygg 3 hvor det tillates inntil 0,6 meter utenfor byggegrense og minst 5 meter over terreng.

Det skal etableres en gangveg med maksimal stigning 1:15 og med bredde på minimum 2,0 meter mellom Gang/sykkelveg 1 (Skøyen terrasse) og Kjøreveg 2.

2.1.3 Høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale høyder som angitt på plankartet.

Innenfor de øverste 3,0 meter tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, samt pergola. Nevnte elementer skal utgjøre maksimalt 25 % av underliggende takflates areal. Der taket benyttes til opphold kan takoppbyggene utgjøre inntil 30 % av takflatens areal.

2.1.4 Bruk

I bygg 1 skal det innpasses lokaler for felles bruk for boligene som forsamlingsrom med kjøkken. Det tillates gjesterom, arbeidsrom/kontor for beboere. Lokalene skal ligge i 1. etasje på terrengnivå, utgjøre minst 75 m² BRA og maks 160 m² BRA og skal henvende seg mot Hoff park.

2.1.5 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal utformes som blokkbebyggelse, som skal deles opp med sprang i fasadeliv og varierte høyder. Oppdelingen skal gjenspeiles i variasjon i material- og fargebruk. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid. Konstruksjoner og materialer skal være robuste, ha lang levetid, lite vedlikeholdsbehov og være egnet for gjenbruk. Hovedmaterialene skal være tegl og tre. Fargepaletten skal være i jordfarger og/eller grønntoner, harmonere og understøtte hagen i det grønne gårdsrommet. Bygninger med lengde over 40 m skal brytes opp gjennom fasadeutforming, ved hjelp av f.eks. inn – og uttrekking, sprang og ulike materialer.

Bygg 2 skal ha gjennomgående åpning til gårdsrom, med minimum 6 meter høyde og minimum 5 meter bredde.

Mellom bygg 1 og 3 skal det være en åpning med minimum 8 meter bredde.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Oppbygg, installasjoner og bygningsmessige elementer på tak skal integreres i den helhetlige arkitektoniske utformingen. Grønne tak skal utgjøre minst 50 % av samlet takflate for byggene.

Luftavkast og -inntak for ventilasjon skal plasseres og utformes slik at de ikke er til sjenanse for bruk av takterrasse til opphold.

Vedlegg 2. Reguleringsplanbestemmelser

Dersom balkonger får en skrå og ikke-rektangulær utforming kan ytterste utkragingen være 2,6 meter fra fasadeliv, men gjennomsnittlig utkraging av hver balkong skal ikke overstige 2,0 meter.

Fellesareal i bygg 1 skal utformes med store vinder for å skape en aktiv fasade ut mot sør/sørvest mot Hoff park. I fellesarealene skal førsteetasje ha etasjehøyde på minimum 3,5.

Innganger skal framstå som visuelt tydelig markert. I bygg 2 skal det være innganger i portalene og inngangspartier som vender mot Hoffselva i nord.

2.1.6 Krav til utearealer og takterrasser

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minst 16 % av totalt BRA bolig. I BRA bolig, som grunnlag for MFUA, medregnes ikke balkonger, trapp, heis og teknisk rom på tak. Minst 60 % av utearealet skal være på lokk og/eller terreng.

Oppstillingsplasser for brannbil kan medregnes i MFUA forutsatt at de utformes som en integrert del av utomhusarealet, hvor dekke-materialet skal være belegg av lik kvalitet som det øvrige gårdsrommet eller gressarmering. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i uteoppholdsareal, med mindre de gis en hensiktsmessig bruk for lek og opphold.

Hver leilighet skal ha en balkong eller privat uteplass på terreng.

Private markterrasser skal avgrenses tydelig fra fellesareal og skjermes ved bruk av vegetasjon (hekk e.l.). Uteareal på terreng, som ikke er avsatt til privat uteareal, skal opparbeides som felles uteoppholdsarealer.

Felles utearealer skal utformes som felles møteplass for beboerne, ved å tilrettelegge for variert aktivitet, lek og opphold, som henvender seg til alle aldersgrupper.

Uteanlegget, inklusive trapper, støttemurer, gjerder, skjermvegger, overdekket sykkelparkering, avfallsbrønner og avfallsbeholdere, skal utformes som en del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid.

Gårdsrommet skal ha variert beplantning med vekt på typiske hageplanter som frukttrær og bærbusker som gir gode vilkår for insekter og dyr. Det skal benyttes arter som ikke utgjør risiko for naturtyper og biologisk mangfold.

Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde over parkeringskjeller for å sikre variert beplantning av utearealene. Minimum 20 % av vegetasjonsarealer på dekke skal ha en jorddybde minimum 1,0 meter.

Det kan opparbeides felles takterrasser på minst 20 % av bebyggelsens takflater. Minst 20 % av felles takterrasser skal ha jord med minimum 40 cm jorddybde som beplantes med robust vegetasjon i ulike høyder. Oppholdssonene skal ha sol- og vindavskjerming ved hjelp av levegger, pergolaer, plantekar m.m.

I nærhet til inngangspartier og atkomst skal det anlegges sykkelparkering.

Vedlegg 2. Reguleringsplanbestemmelser

2.1.7 Leilighetsfordeling og bokkvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning med følgende krav:

Det tillates ikke boenheter under 30 m².

Maksimalt 40 % av leilighetene skal være mellom 30 og 50 m² BRA.

Minimum 30 % skal være over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m².

Det tillates 40 % ensidige leiligheter. Disse skal ikke være vendt mot nord eller nordøst.

2.1.8 Renovasjon

Det skal etableres felles renovasjonsløsning for boligområdet. Anlegg for renovasjon skal løses innenfor arealformålet.

2.1.9 Støy

Det tillates boligbebyggelse i gul støysone under følgende forutsetninger:

Minimum halvparten av antall oppholdsrom i hver boenhet skal vende mot og ha vindu mot stille side, herunder minimum ett soverom.

Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021.

2.1.10 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energi- og miljømessig er minst likeverdig med fjernvarme.

2.1.11 Fossilfri bygge- og anleggsfase

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.

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

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Eierform

Gang/sykkelveg 1 og Annen veggrunn – grøntareal 1 og 2 skal være offentlige.

Vedlegg 2. Reguleringsplanbestemmelser

3.2 Kjøreveg

Kjøreveg 1 og 2 skal opparbeides med belysning og kjøresterkt dekke for å tåle kjøring/belastning fra brannbil og renovasjonskjøretøy.

3.3 Gang/sykkelveg

Gang/sykkelveg 1 skal tilpasses terrenghøyder i tilgrensende formål.

Gang/sykkelveg 2 skal være minst 3,5 meter bred og etableres fra Kjøreveg 2 mot eksisterende bro over Hoffselva.

3.4 Annen Veggrunn - grøntareal

Områdene skal opparbeides med grøntanlegg for overvannshåndtering.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Friområde

Friområdet skal være offentlig.

Eksisterende vegetasjon langs elvekanten skal bevares med tanke på å opprettholde dagens naturpreg, ivareta biologisk mangfold og bevare eksisterende verdier. Det skal ikke legges opp til tilgjengelighet i elvekanten.

Rydding av busker og trær, primært av skadelige fremmedarter kan tillates der det er nødvendig for å sikre ferdsel og der det er fare for nedfall over turveien, i tråd med godkjent landskapsplan. Bidrag til forbedringer og økt arts mangfold tillates utført ved fjerning av skadelige fremmedarter og gjennom ny og økt beplantning. Trær som felles må erstattes med nyplanting av stedegen vegetasjon.

Eksisterende turvei, i 3 meters bredde, langs Hoffselva skal opprettholdes, men kan justeres for å gi bedre stigningsforhold, universell utforming og terrengtilpasning, med hensikt å unngå erosjon og gi bedre vekstvilkår.

Sonen mellom turvei og bebyggelse skal utformes med regnbed ol. Overvannshåndtering for boligene tillates ikke i friområdet, men må løses innenfor boligformålet.

Fra turveien tillates det kun etablert gangatkomster til gårdsrommet, samt uteplass knyttet til felleslokalene i bygg 1. Det tillates ikke ny møblering og konstruksjoner i elvekanten mellom turveien og elven. Det skal velges nedadrettet belysning som i minst mulig grad belyser elveløpet.

4.2 Park

Parken skal være offentlig. Eksisterende turvei tillates gjennom parken.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8a)

5.1 Faresone for flomfare H320

All ny bebyggelse som ligger lavere enn kote +2,56 m skal utformes for å tåle stormflo.

Vedlegg 2. Reguleringsplanbestemmelser

5.2 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen – Fornebubanen) H190

Innenfor sikringsssone H190 for T-banetunneler og -sjakter er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnel- og sjaktanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS/Fornebubanen.

Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven. For tunneler gjelder sikringsssone H190 minst 15 meter målt fra tunnelvegg til alle sider av tunnelene. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde BG #1 Parkeringskjeller

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates underjordisk parkeringsanlegg med ramper, transportarealer, serviceanlegg for sykkel og tekniske rom, trafo, ventilasjonsanlegg og boder for boligene.

7 Bestemmelsesområde BG #2 Bro

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres adkomst til gangbro over Hoffselva, med håndløper og grus ned til eksisterende bro.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før rammetillatelse

Dersom eksisterende kulvert med vann – og avløpsledning gjennom planområdet må fjernes, skal ny trasé godkjennes av Vann og avløpsetaten før det gis rammetillatelse for første byggetrinn

Før det gis rammetillatelse for første byggetrinn skal Hoff park og Hoff torg være sikret opparbeidet.

9 Før midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn for ny bebyggelse skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet i samme uttrekning som det aktuelle byggetrinn.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal Kjøreveg 1 og 2, Gang- og sykkelveg 1 og 2 og Annen veggrunn – grøntareal 1 og 2 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn for ny bebyggelse skal det offentlige friområdet og parken med tiltak i Hoffselva være opparbeidet. Tiltakene skal godkjennes av Bymiljøetaten.

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

Vedlegg 2. Reguleringsplanbestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse til ny bebyggelse skal 30 trær med stammeomkrets på minimum 16 cm være plantet innenfor planområdet. I tillegg skal det være plantet 10 trær innenfor Annen veggrunn - grøntareal 1 og 2.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse. Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak for de uteoppholdsarealer som knytter seg til de enkelte byggetrinn.

Verifisering

Status: Signert av alle

Tittel: Endelig utkast til utbyggingsavtale - Nedre Skøyen vei 24-26 (felt B4) + 8 andre filer

Opprettet: 2026-04-30

ID: 36f7a8b0-4487-11f1-95f1-29c4ff7fe991

Signaturer

Kristin Solerød Tronaas

kristin.tronaas@nordr.no

Signert: 2026-05-06 10:18 BankID [REDACTED], Kristin Solerød Tronaas

Filer

Filnavn	Størrelse	Kontrollsum
Endelig utkast til utbyggingsavtale - Nedre Skøyen vei 24-26 (felt B4).pdf	973.6 kB	5800 1594 a232 99dc e5cb b8b2 b326 5a8e ebb2 0138 ecae 057c ec1a d597 b092 13c6
Vedlegg 1 - Reguleringsplankart.pdf	2.3 MB	a854 e45e 0fc2 1e4d eff3 4ae7 aba0 f8fe 5868 ce26 0737 3d1a e86a dfac c354 399f
Vedlegg 7 - Utkast til Justeringsavtale.pdf	614.6 kB	6134 44cc 3e22 5768 0ba2 daac c462 362f ceab 901b 62e6 2ace a3f3 f15d de36 28f0
Vedlegg 8 - Erklæring om allmenhetens bruksrett (ikke tinglyst utkast).pdf	2.2 MB	636a 73a6 021e 41f3 5f9b 7727 3051 693d aa74 8f58 a1de 0dd9 73cb 64e7 2748 b9ed
Vedlegg 5 - Estimert Anleggsbidrag.pdf	129.1 kB	fce6 a0cf 8e33 868e 4261 36fe 485f d71e 2889 63b6 8bbf d988 76b2 2856 d766 8e55
Vedlegg 6 - Firmaattest for Nedre Skøyen vei Newco AS.pdf	12.9 kB	72e1 07d9 ef21 5f42 04c2 477a cfe8 e61f 0d6c 6eb9 ae8a f50b 6240 aa2b a0fb 4c1f
Vedlegg 3 - Kartskisse - Eiendommen.pdf	3.7 MB	f8a8 6d18 905a 2514 0e0c 677d 64ba e20d e78b 8314 6af3 5b2c e4ea 49a1 9bd3 86e1
Vedlegg 4 - Kartskisse - Kontantbidragstiltakene, Realytelsene og Andre ytelser.pdf	1.5 MB	7d29 3735 228d 4f18 fbee f046 f609 a6d6 3fa6 9f76 e938 92c3 9ddf 32d3 7969 ce6b
Vedlegg 2 - Reguleringsbestemmelser.pdf	626.6 kB	f12f 2d83 6061 903e 7e11 3826 5b7e c552 bc64 01da 6f69 58db de41 709e df28 ed03

Hendelser

Dato	Klokkeslet	Hendelse
	t	
2026-04-30	13:24	Opprettet via API.
2026-05-06	10:18	Signert Kristin Solerød Tronaas Fullført med: BankID av Kristin Solerød Tronaas, [REDACTED]. IP: [REDACTED]



Verifikasjon 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