

UTBYGGINGSAVTALE

for

Sognsveien 102

Gnr. 49 bnr. 12



© A-LAB

106
27

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Studentsamskipnaden SIO

Org.nr.: 948 554 062

heretter betegnet SIO.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- Anleggsbidraget: Det totale bidraget SIO skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget og Realytelsene.
- BRA: Bruksareal for bebyggelse over terreng beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggt teknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere forskrift som erstatter denne.
- Byggeplan: En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre Realytelsene.
- BYM: Oslo kommune v/ Bymiljøetaten. Bymiljøetaten er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
- EBY: Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I tillegg til å være kommunens primære kontaktperson i Utbyggingsavtalen, er Eiendoms- og byfornyelsesetaten også kommunens representant i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.



Eiendommen:	Gårds- og bruksnummer og eventuelt andre matrikkelenheter tilhørende SIO som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som SIO skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 7 som skal opparbeides av OK.
Realtytelsen:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 8 som skal opparbeides av SIO.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Sognsveien 102, Nordberg, jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og 2 (reguleringsbestemmelser).
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 1, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: 49/12.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende matrikkelenheter: 49/12. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor Eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

SIO er fester mens OK er bortfester av Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltaket

Kontantbidragstiltaket fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 7, og lyder som følger:

Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkelfelt langs Sognsveien, fra Ring 3 til Carl Kjelsens 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, og
- OK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene eller tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

SIO ble gitt dispensasjon fra Kontantbidragstiltaket i Plan- og bygningsetatens vedtak av 22.05.2024, med saksreferanse 02303093 – 28. Dispensasjonen er gjort midlertidig, frem til midlertidig brukstillatelse for studentboligene.

5.2 Realytelsen

Realytelsen fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 8, og lyder som følger:

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal hele fortauet (veg) langs planområdets grense mot Sognsveien, være ferdig opparbeidet.

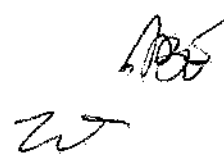
Dersom Realytelsen ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet SIO skal søke om midlertidig brukstillatelse, må SIO søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. SIO har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6 SIOs PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

SIO skal yte Anleggsbidraget estimert til kr 28,9 mill. gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 2 500,- pr. m² BRA.

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

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 2 308,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

For eksisterende bebyggelse på Eiendommen som rives og gjenoppbygges er Kontantbidragets størrelse kr 371,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr 1 250 pr. m² i igangsettingstillatelsen. Det skal likevel ikke belastes Kontantbidrag av de første 1 940 m² under terreng som bebygges.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for "veg i dagen", med utgangspunkt i 2024 2. kvartal, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

Kontantbidraget for et byggetiltak over og/eller under terreng skal være innbetalt før SIO søker midlertidig brukstillatelse for byggetiltaket.

SIO sender EBY et oppsett over antall m² (BRA) over og under terreng det har vært gitt igangsettingstillatelse for. OK skal deretter sende SIO faktura innen 14 dager.

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 over terreng, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til SIO, eventuelt resterende Kontantbidrag innbetales av SIO.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal SIO 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 13.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir OK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 13.

6.2.5 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom OK ikke har igangsatt opparbeidelse av Kontantbidragstiltakene, jf. punkt 7.1.4 første ledd nedenfor, innen 2037 kan SIO kreve Kontantbidraget tilbakebetalt.

1088
25

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 Realytelsen

6.3.1 Opparbeidelse

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

Realytelsen er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4, og er estimert å ha en kostnad på kr 2 579 737.

6.3.2 Byggeplan

Realytelsen 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.

Byggeplanen skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 og ha en standard som følger den til enhver tid gjeldende «Gatenormal for Oslo», og Statens vegvesens håndbok N200.

Byggeplanen skal for øvrig baseres på Reguleringsplanen og til enhver tid gjeldende normaler og retningslinjer. BYM skal på forespørsel opplyse om hvilke normaler og retningslinjer som er aktuelle.

Byggeplanen skal vise plasseringen av eksisterende, nye, rehabiliterte og omlagte kabler og ledninger.

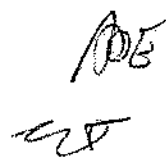
Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke SIO fra ansvar for å opparbeide Realytelsene i samsvar med gjeldende normaler og retningslinjer gitt i medhold av lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar § 13, på det tidspunktet rammetillatelse gis for den enkelte Realytelsen.

Etter godkjennelse inngår Byggeplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

6.3.3 Gjennomføring

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

SIO 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.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

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

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

BYM har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsen for befarings- og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med SIOs entreprenør.

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

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

Dersom Plan- og bygningsetaten gir SIO dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse av rekkefølgebestemmelsene for Realytelsen anses «opparbeidet», skal Realytelsen være opparbeidet og overtatt av OK innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal Realytelsen være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.3.5 Kommunal overtakelse av Realytelsen

Realytelsen, inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk av OK ved overtakelsesforretning, jf. punkt 6.3.5.1 til 6.3.5.3. SIO skal innen overtakelsesforretning varsle OK om eventuelle heftelser SIO anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og OK må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

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

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

SIO 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.

SIO skal i samarbeid med BYM og entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. SIO skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke

annet avtalt mellom SIO og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

6.3.5.1.2 Ferdigbefaring

SIO skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av Realytelsen før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og SIOs entreprenør deltar. SIO skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

6.3.5.1.3 Levering av FDV- dokumentasjon

SIO 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, og
- d) bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg.

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

6.3.5.1.4 Innkalling til overtakelsesforretning

SIO skal innen rimelig tid før Realytelsen 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) Hvilken Realytelse 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,
- 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 SIO 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

SIO, BYM og EBY plikter å møte ved overtakelsesforretningen.

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for Realytelsen.

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

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

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

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

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

6.3.5.2.3 OKs rett til å nekte overtakelse

Realytelsen skal være ferdigstilt i henhold til Utbyggingsavtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Realytelsen.

OK kan i tillegg nekte å overta Realytelsen hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen. OK kan også nekte å overta Realytelsen dersom det foreligger tinglyste heftelser av betydning for fremtidig bruk.

OK kan likevel ikke nekte å overta Realytelsen hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at OK skal kunne vurdere om Utbyggingsavtalens krav er oppfylt.

6.3.5.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

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

6.4 Plikter overfor tredjeparter

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

7 OK SINE PLIKTER

7.1 Kontantbidragstiltakene

7.1.1 Opparbeidelse

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

PE
ET

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltaket fremgår av vedlegg 4.

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

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltaket er veiledende beskrevet i:

- Veilederen «Oslostandarden for sykkeltilrettelegging», datert 27.02.2017

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillestidspunkt

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

- Detaljregulering for Kontantbidragstiltaket er vedtatt av Oslo bystyre.
- Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av Kontantbidraget i henhold til punkt 6.2.3 og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksretsarealer fra SIO og andre grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte.

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

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

7.2 Drift og vedlikehold

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

7.3 Overdragelsesomkostninger

Ved overdragelse av arealer til Kontantbidragstiltaket er OK ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og kart- og delingskostnader.

7.4 Bruksrett til kommunal grunn

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

7.5 Redusert grunneierbidrag til gjennomføring av rekkefølgekrav ved studentboligutbygging

OK utreder for tiden en generell ordning for redusert grunneierbidrag for studentsamskipnader og visse studentboligstiftelser. Dersom en slik ordning blir etablert i løpet av inneværende bystyreperiode, skal ordningen også omfatte SIOs bidrag til gjennomføring av rekkefølgekravene i punkt 5 ovenfor.

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:

SIO betaler et beløp til OK som utgjør 30 % av justeringsplikten som overføres til OK. SIO har rett til å få utbetalt fra OK 70 % av årlig justeringsbeløp.

Utkast til Justeringsavtaler er vedlagt Utbyggingsavtalen som vedlegg 7. Partene er innforståtte med at endringer i utkast til Justeringsavtaler vil kunne skje som følge av endrede offentligrettslige krav og kommunens rutiner for utbetaling og fakturering. Før kommunal overtakelse av Realytelsene, jf. punkt 6.3.5, skal SIO oversende oppdatert utkast til Justeringsavtale med korrekte beløp for påløpt merverdiavgift og den nødvendige dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift til EBY. SIO 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 SIO i forbindelse med overtakelse av Realytelsene, og straks oversendes EBY i to eksemplarer for signering. EBY oversender deretter SIO 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 SIO 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 bygningslovens kap. 18.

AS
ST

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

10 BORTFALL

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

11 MISLIGHOLD

Mangler ved Realytelsen som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter SIO å utbedre såfremt de er påberopt innen rimelig tid. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av Realytelsen.

Dersom en part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

12 TINGLYSING

OK kan kreve tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen som en heftelse på de matrikkelenheter som inngår i Eiendommen, herunder også fradelte matrikkelenheter og seksjoneringsplaner som opprettes i etterkant. SIO 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.

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

- SIO har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. punkt 6.2.3, og
- SIO har opparbeidet Realytelsen jf. punkt 6.3.1, og overtakelse av Realytelsen 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 SIO 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 SIO sendes til:

Studentsamskipnaden SIO
Postboks 94 Blinderen
0314 OSLO
E-post: stian.garberg@sio.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 – Realytelsen,
5. Kartskisse – Kontantbidragstiltaket
6. Firmaattest for SIO
7. Utkast justeringsavtaler



17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

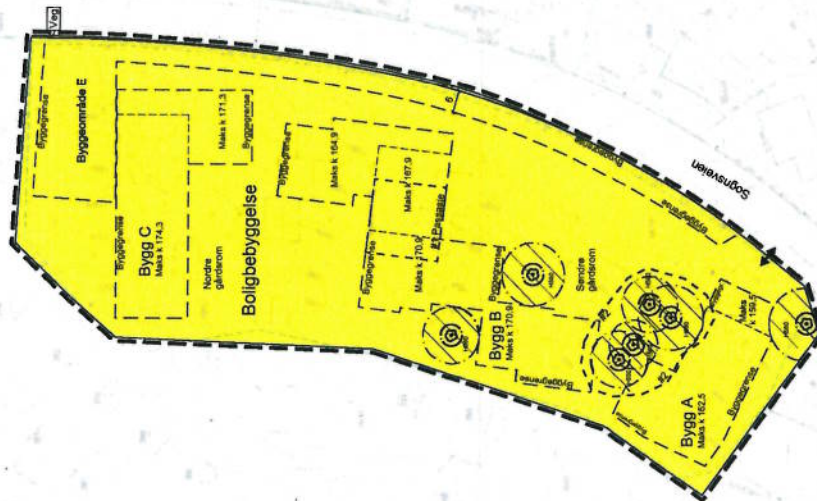
Dato: 19.02.2025

SIO Andreas B. Eskelund

Dato:

SIO EILIF TANBERG

Nordbergveien



OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.11.21 sak 292.

Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.12.2021

TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BOLIGBEBYGGELSE

Boligbebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg

HENSYNSSONER

Bevaring naturmiljø

LINE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning (vist ca. 1 m utenfor juridisk linje)

Formålsgrænse

Byggegrænse

Regulert høyde

Bestemmelsesgrænse

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Eksisterende tre som skal bevares

AVKJØRSEL

ANNEN INFORMASJON

Eksisterende eiendomsgrænse

Eksisterende regulering som foreslås opphevet

SOGNVEIEN 102

Planforslag til politisk behandling - detaljregulering

for gnr. 137 bnr. 39

Geometriske grunntegninger: EUGER99 UTM zone32
Utskriftsformat: 11.06.2019
Kilde: PBL A - plan: 24.04.2018

Forlagstittel:

Studentsamfunnsplan i Oslo og Akershus

Dato: 08.12.2019

Kvalifikasjon av planlagt for vedtak

Dato: 24.06.2021

Saksbehandling i følge plan- og bygningssaken

Dato: 13.01.2020

Plan- og bygningssaken vedtak om utarbeidelse til offentlig ettersyn

Tidspunkt for utarbeidelse til offentlig ettersyn

13.01.-24.02.2020

Bystyrets vedtak

Kommisjon av vedtak

Tegning: OKH-201718294-1

Rev. 1: 12.10.2020

Rev. 2:

Signatur: Elisabeth Berg Moen

Saksnummer

201718294

Signatur

Nina Østebach

201718294

Signatur

Signatur Knudsen

Plan- og bygningssaken

Varis gate 1 0187 Oslo

Telefon: 21 80 21 80



S-5133

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sognsveien 102, Nordberg

Vedtaksdato: 24.11.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201718294](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

1005
ST

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Sognsveien 102

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 49/12.

Kartnummer ONOR-201718294-1, datert 05.12.2019 og revidert 12.10.2020.

Planens hensikt

Planens hensikt er å øke kapasiteten på antallet studentboliger på eiendommen, og samtidig:

1. sikre et nytt, høykvalitets studentboligprosjekt som:
 - o bygger på kommunale føringer for kompaktboliger
 - o sikrer en redusert andel støyutsatte studentboliger på tomten
 - o tilfører nærområdet kvaliteter gjennom stedstilpasset arkitektur, gode overganger mot nærmiljøet og et bymessig gateromsforløp langs Sognsveien
2. tilføre store, solrike og varierte uteoppholdsarealer som:
 - o ivaretar tilgjengelighetskrav iht. TEK
 - o tilfører støyfrie uteoppholdsarealer til tomten
3. bevare det viktige naturmangfoldet på tomten, herunder:
 - o ivareta tomtens viktigste landskaps- og naturkvaliteter
 - o sikrer 3 stk. «utvalgt naturtype hul eik» innenfor naturtypeområde med regional verdi (B-område)
 - o sikrer 1 stk. «utvalgt naturtype hul eik», 2 store asketrær og 1 mellomstor «eikerekrutt» innenfor naturtypeområde med lokal verdi (C-område)

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

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 og 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 fordøyningsarealer 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.

Utomhusplanen skal vise hvordan krav til håndtering av overvann er løst.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretaft 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.

106
ED

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 rammesøknad.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Kvalitetsprogram

Ved første søknad om rammetillatelse skal det foreligge et oppdatert kvalitetsprogram for miljø og energi for hele planområdet. Dette 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. jfr. kommuneplanens § 9.1.

2.1.2 Anleggsperioden

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn en plan for anleggsperioden.

I anleggsplanen skal det redegjøres for overvannshåndtering og tiltak for å forhindre forurensning i anleggsperioden, inkludert tiltak for å hindre uønskede inngrep innenfor planområdet.

Planen skal også redegjøre for hvordan tiltak (herunder kjøring, lagring, stillas, bygging, fundamentering) i nærheten av forskriftseikenes beskyttelsessoner (H560) utføres, slik at disse ikke skades.

Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

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, bygningmateriale, 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.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

2.1.3 Marksikringsplan

Ved rammesøknad skal det følge en marksikringsplan utarbeidet av sertifisert trepleier/arborist, som viser hvordan trær og naturmangfold sikres og redegjør for konsekvenser for trær og generelt naturmangfold innenfor planområdet.

Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden, med spesielt fokus på hvilke trær som ivaretas og hvordan hensynet til trærne ivaretas ved tiltakets opparbeidelser rundt trærne.

2.1.4 Grunnforhold (risiko- og sårbarhet)

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge grunnundersøkelser for vurdering av fundamenteringsmetode og eventuelle oppstøttingskonstruksjoner.

2.2 Boligbebyggelse

2.2.1 Utnyttelse

Totalt bruksareal skal ikke overstige 16 800 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.

Trafo/nettstasjon skal medregnes i BRA.

Teoretiske plan inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

2.2.2 Plassering

Bebyggelsens fotavtrykk

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Innglassede balkonger tillates fritt utkraget inntil 0,5 m, utover byggegrense.

Avstanden mellom bygg A og B skal ha en fri bredde på min. 10 m, uten overbygning.

Avstanden mellom bygg B og C skal ha en fri bredde på min. 10 m, uten overbygning.

Mindre frittstående bygninger (byggeområde E)

Innenfor byggegrensen for feltet parallelt med Sognsveien (byggeområde E) tillates det mindre bygninger (som f.eks. overbygget sykkel-parkering, avfallsnedkast og trafo/nettstasjon). Bebyggelsen skal:

- utgjøre totalt inntil 300 m² BRA
- ha maks 4 m høyde
- ha en sammensatt karakter av ulike elementer/bygg med en bredde på maks 8 m (se 2.2.11 støyreducerende tiltak mot Sognsveien).

Tiltakene skal ikke være til hinder for overvannshåndtering.

Intern kjøreveg og snuplass/adkomsttorg

Det skal opparbeides intern kjøreveg parallelt med Sognsveien, fram til snuplass/adkomsttorg ved bygg B. Adkomsttorget skal ha snusirkel med radius R=10 m, eller snumullighet for liten lastebil (LL).

Det skal etableres kjørbare gangveier parallelt med Sognsveien, fra snuplass ved bygg B til vendehammer nord for bygg C. Vendehammer nord for bygg C skal være dimensjonert for renovasjon- og utrykningskjøretøy.

2.2.3 Høyder

Bebyggelsen skal ikke overstige maksimale kotehøyder som angitt på plankartet.

Innenfor den maksimale høyden kan de øverste 2 m kun benyttes til takoppbygg innenfor maksimum 20 % av takflatens underliggende areal.

2.2.4 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal samlet sett fremstå som helhetlig utformet, men med variasjon i volumoppbygging både horisontalt og vertikalt.

Fasader skal ha kledning i treverk og ha variasjon mellom ulike bygningsvolumer.

Handwritten signature and initials.

På boenheter som ligger i gul støysone tillates innglassede balkonger med inntil 0,5 m dybde, utenfor bygningens fasadeliv.

Takflater som ikke er toppetasje skal være grønne (ha sedum el.l.). Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal takoppbygg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m., integreres i den arkitektoniske utformingen.

2.2.5 Bokvalitet i studenthybler

Bebyggelsen skal ha variasjon i boligstørrelser/hybelenheter (HE).

Innvendig minimumsbredde skal være min. 3,1 m.

Min. 7 % av hybelenhetene (HE) i hvert bygg skal inngå i bofellesskap (kollektiv med felles kjøkken).

Hybelenheter (HE) med delt kjøkken (i bofellesskap) skal ha en minste størrelse på 14 m².

Ettroms hybelenheter (HE) som ikke inngår i bofellesskap skal ha en minste størrelse på 19 m².

Det tillates inntil 25 % ensidige studentleiligheter/hybler (HE) vendt mot nord og nord-øst.

Fellesarealer

Alle hybelenheter (HE) i hvert bygg skal ha tilgang til minimum ett fellesrom på samme etasje. Fellesrommet skal ha vindu og minimumsstørrelse på min. 25 m².

Det skal være minst ett fellesrom per 35 ettroms studentleiligheter (HE) (utenfor bofellesskap).

Fellesrommene skal programmeres og møbleres for ulik bruk og ha gode oppholdskvaliteter.

Hovedinnganger

Ved hver hovedinngang skal det være fellesfunksjoner på bakkeplan (vaskeri, post, opphold, servicearealer for sykkel, etc.).

Det skal tilrettelegges for møblierte oppholdssoner i forbindelse med fellesfunksjoner på inngangsplan.

2.2.6 Bokvalitet ved ordinære leiligheter

Ved etablering av ordinære leiligheter skal leilighetsfordelingen være følgende:

Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA

Minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke boenheter under 35 m².

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord.

2.2.7 Krav til uteoppholdsarealer

Beregning av uteoppholdsarealer:

Felles uteoppholdsareal skal utgjøre minst 20 % av boligenes bruksareal.

Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng.

Av det felles uteoppholdsarealet på terreng, skal minst 80 % samles i enheter der minstestørrelsen skal være 250 m², og ha en hovedform der lengde-/breddeforhold ikke overstiger 2:1 og bredde er minimum 12 m. Flest mulig av disse enhetene skal ha et areal på minst 500 m².

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00

Total blågrønn faktor skal tilfredsstille en faktor på 0,8.

ME
ET

Uteoppholdsarealer brattere enn 1:3 medregnes ikke, med mindre det er brukbart for lek og opphold (eksempelvis akrebakker, amfi, etc.).

Areal til kjørevei, parkering eller areal mellom intern kjørevei, kjørbare gangveier og Sognsveien, etc. kan ikke medregnes i uteoppholdsarealer, med mindre det er særlig egnet til lek og opphold.

Krav til utforming av uteoppholdsarealer og landskap

Uteoppholdsarealer skal tilpasses eksisterende furu- og eikeskog.

Uteoppholdsarealer skal utrustes med sittegrupper med gode lys- / solforhold, og det skal legges vekt på å gi området et grønt preg med parkmessig opparbeidelse med vegetasjon. Utformingen skal ta utgangspunkt i og tilpasses den eksisterende vegetasjonen.

Det skal opparbeides bruksmessige gode arealer for ulike aldersgrupper, og primært studenter.

Det skal etableres interne gangveier som forbinder boliger og ulike utearealer.

Gårdsrom mellom bygg B og C skal fremstå som en skjermet hage med stedegne naturkvaliteter. Det tillates kun terrengbearbeidelse (utgraving/fylling) der det er behov for tilstrekkelig fall fra fasade og for overvannsløsninger.

Gårdsrom mellom bygg A og B skal utformes med terrassering av landskap med sittekanter i materialer av god og varig kvalitet, som omkranser atkomsttorget.

Langs Sognsveien skal det være en grønn beplantningssone som primært skal brukes til å fange og lede overvann. Sonen skal ha bredde på min. 3 m og ha trær langs fortauet. Det tillates etablert mindre frittstående bygninger i denne sonen, se 2.2.2 plassering og 2.2.11 støyskjermingstiltak langs Sognsveien.

Eksisterende trær utenfor hensynssone H560 og terreng skal i størst mulig grad ivaretas, ref. 2.1.3. Marksikringsplan.

Interngangveisystem skal muliggjøre sammenkobling av gangforbindelse til Solvang kolonihager, primært sør for «hundremetersskogen» i vest.

Naturmangfold

Større trær skal søkes bevart, jmf. § 7.6 *Naturmiljø* i Kommuneplanen. Større trær defineres som trær med stammeomkrets over 100 centimeter, målt 1 m over terreng.

Det bør ikke gjennomføres tiltak som skader større træs røtter og krone eller reduserer træernes vekstvilkår (foruten felling av døde eller dokumentert syke trær). Terrengbearbeidelse skal gjøres skånsomt for å ikke forringe eksisterende trær, ref. 2.1.3 Marksikringsplan og 2.2.8 Utomhusplan.

Eksisterende trær innenfor byggegrenser kan felles dersom dette er nødvendig for å etablere boligbygg. Eiketær som felles skal erstattes.

Eiketær som blir syke eller dør skal ikke behandles, flyttes e.l. mer enn det som er nødvendig for å ivareta sikkerhet. Arbeidet skal utføres av sertifisert arborist.

Nyplanting og flytting av trær tillates for å sikre kontinuitet og framtidig tilvekst av store trær i framtiden, og skal tilpasses eksisterende landskapsøkologi.

Oppslag av andre treslag tillates fjernet for å gi eikeskogen best mulig betingelser.

2.2.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200, med tilhørende kommentar fra arborist.

Utomhusplanen skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse, før det fattes vedtak om rammetillatelse.

ABE
47

Planen skal vise: utforming av uteoppholdsarealer for bolig, materialbruk, parkeringsareal for bil, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, møblering, gjerdet, støttemurer, levegger og andre konstruksjoner, renovasjon, tilgjengelighet for varelevering, renovasjonskjøretøy og brannberedskap, lokal håndtering av overvann og snø, eksisterende trær som skal felles, beskyttelsessoner til trær som skal bevares, ny vegetasjon, grønn beplantningssone langs Sognsveien, atkomst, gang- og kjøreareal med snuareal, beplantning, belysning, eksisterende og nytt terreng, stigningsforhold, høyde på uteområder målsatt ved atkomst og i ganglinjer og sykkelparkering.

Utomhusplanen skal vise detaljene av alle elementer som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, angi terreng og vegetasjon som blir berørt, redegjøre for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal ivaretas, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på vegetasjonen.

2.2.9 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Sognsveien som vist med pil på plankartet.

2.2.10 Parkering

Ved bygging av studentboliger gjelder følgende krav:

Bilparkering:

- Det tillates bilparkering på terreng.
- Det skal etableres 11 p-plasser for biler, hvorav minimum 3 plasser reservert for HC-parkering.
- Minimum 50 % av plassene skal ha strømuttak for el-bil.

Sykkelparkering:

- Minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. studenthybelenhet (HE)
- Alle sykkelparkeringsplasser skal være overbygd (i felles anlegg eller utendørs under tak), lett tilgjengelig og tyverisikret/avlåst
- Det skal etableres stasjon for vask og reparasjon av sykler, felles for alle beboere, i tilknytning til hvert bygg.
- Det skal etableres ladeskap for sikker lading av elsykkelbatterier.

Ved bygging av ordinære boliger gjelder følgende krav:

Bilparkering:

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

- Fra 0,6 til 1,2 antall plasser per 100 m² BRA bolig.

Sykkelparkering:

- 3 plasser per 100 m² BRA boligkompleks, hvorav 50 % skal være under tak.
- Minimum 50 sykkelparkeringsplasser skal ha ladepunkt
- Minimum 34 plasser skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.
- Parkeringsplasser for sykkel skal være lett tilgjengelige og tyverisikret/avlåst.
- Det skal etableres stasjon for vask og reparasjon av sykler, felles for alle beboere, i tilknytning til hvert bygg. Det skal etableres ladeskap for sikker lading av elsykkelbatterier, samt plass for oppbevaring av ekstraustyr.

2.2.11 Miljøfaglige forhold

Støyforhold

Ved bygging av studentboliger gjelder følgende krav:

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet ha støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Det tillates ikke hybelenheter i rød støysone.

1036
CSP

For ensidige hybelenheter mot Sognsveien med fasade i gul støysone tillates tiltak i fasade for å etablere stille side. Det tillates etablert innglassede balkonger.

Ved bygging av ordinære boliger gjelder følgende krav:

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet ha støynivå i henhold til tabell 3 i T-1442/16, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Alle ordinære leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side.

Støyreduserende tiltak langs Sognsveien

Det tillates tiltak for å redusere støybelastning på utearealer innenfor byggegrense langs Sognsveien. Støyskjermingstiltak skal begrenses i utstrekning og ha en utforming som tilfører estetiske kvaliteter til gateløpet, tilfører bruksmessige kvaliteter (f.eks. integrering av overdekket sykkelparkering, bymøbler, bysykkelstativ, avfallsnedkast, etc.) og sees i sammenheng med naturlige terrengvariasjoner og landskapsutforming. Tiltakene skal ikke være til hinder for overvannshåndtering.

Ved rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon som viser at eventuelle støyskjermingstiltak langs Sognsveien ikke medfører en økning av støynivå for tilstøtende eiendommer langs Sognsveien.

Fjernvarme

Tiltak innenfor området som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Luftkvalitet

Det skal gjennomføre avbøtende tiltak på bygningsmassen med hensyn på f.eks. ventilasjonsanlegg og luftavtrekk, og anleggsfasen for å minimalisere støvfukt til omgivelsene.

Luftinntak skal plasseres på den siden av bygget med best luftkvalitet.

2.2.12 Renovasjon

Det skal tilrettelegges for avfallsnedkast nær inngangen til hvert bygg.

Anlegg skal integreres i utformingen av utomhusområdene.

2.2.13 Trafo/nettstasjon

Trafo/nettstasjon skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart.

Trafo/nettstasjon som etableres innenfor bebyggelse skal etableres som eget rom.

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

3.1 Veg

Veg skal være offentlig. Ved innsending av søknad om igangsettningstillatelse skal det foreligge byggeplan for utvidelse av fortauet langs planområdets grense mot Sognsveien, godkjent av Bymiljøetaten.

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

4 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8 c)

4.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Trær markert på plankart skal bevares.

1036
40

Det tillates ikke gravearbeider eller andre tiltak som kan skade trærne som er markert med hensynssone H560. Dette gjelder både trærnes røtter, stamme og krone.

Beskyttelsessone

Trær markert med hensynssone H560 skal sikres med en «beskyttelsessone».

Beskyttelsessonen, vist som H560 i plankartet, angir områder som er dimensjonert i tråd med anbefalinger fra arborist/treknydig, og har til hensikt å ivareta treets helse og stabilitet over og under bakken, på kort og lang sikt;

- Beskyttelsessonens størrelse er angitt med korrekt målestokk på plankartet.
- Det tillates ikke tiltak innenfor beskyttelsessonen med mindre det kan dokumenteres at treets krone eller rotsystem ikke skades.
- Sertifisert trepleier/arborist skal dokumentere at tiltaket gir tilstrekkelig plass i plan og dybde til utvikling av treets krone og rotsystem.
- I anleggsperioden skal det etableres faste byggegjerder langs beskyttelsessonens ytterkant, som sikrer en ferdselsfri sone rundt treet. Til søknad om igangsettingstillatelse skal trepleier/arborist uttale seg til gjerdets plassering, og være til stede når beskyttelsesgjerder settes opp. Gjerdet skal stå fast montert i hele byggefasen fram til arealet skal ferdigstilles.
- Det er ikke tillatt med kjøring med maskiner eller lagring av utstyr, materialer, kjemikalier e.l. innenfor beskyttelsessonen.

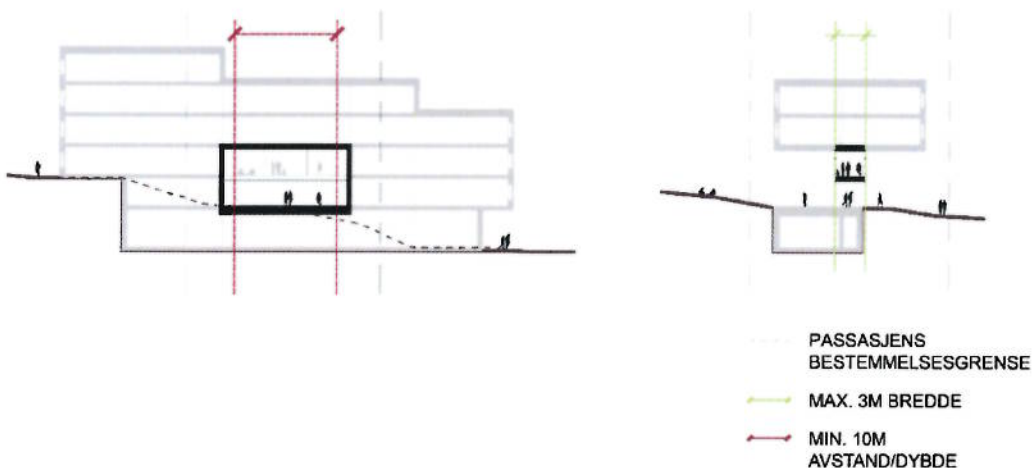
Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde BG #1 «Passasje»

I bygg B skal det være en åpen passasje mellom søndre og nordre gårdsrom, vist med bestemmelsesgrense i plankart.

Passasjen skal ha minimum 10 m fri bredde på bakkeplan. Passasjen skal ha minimumshøyde på 2,5 m, og i hver ende skal det være en åpning i fasaden på minimum to etasjehøyder.

I passasjens øvre nivå tillates det en fritthengende innvendig gangforbindelse med transparent utførelse, med maksimal utvendig bredde på 3 m.



Illustrasjonen viser passasjer og åpninger i bebyggelsen.

6 Bestemmelsesområde BG #2 Bevaring naturmiljø

I områder med lokale naturverdier, vist med bestemmelsesområde BG#2 i plankart, skal tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått.

10/25
ZP

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkelfelt langs Sognsveien, fra Ring 3 til Carl Kjelsens vei, være sikret opparbeidet.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes dokumentasjon som viser tiltak for å unngå forringelse av naturverdiene.

8 Før bebyggelse tas i bruk (Bygg A, B, C)

Blågrønne tiltak skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Det tillates at planen bygges ut i flere byggetrinn.

Krav om minimum andel felles uteoppholdsareal med tilhørende blågrønne tiltak skal tilfredsstilles for hvert byggetrinn og være ferdig opparbeidet til midlertidig brukstillatelse.

Samsvarende parkering og sykkelparkering skal også være opparbeidet og skal vises i utomhusplanen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal hele fortauet (veg) langs planområdets grense mot Sognsveien, være ferdig opparbeidet.

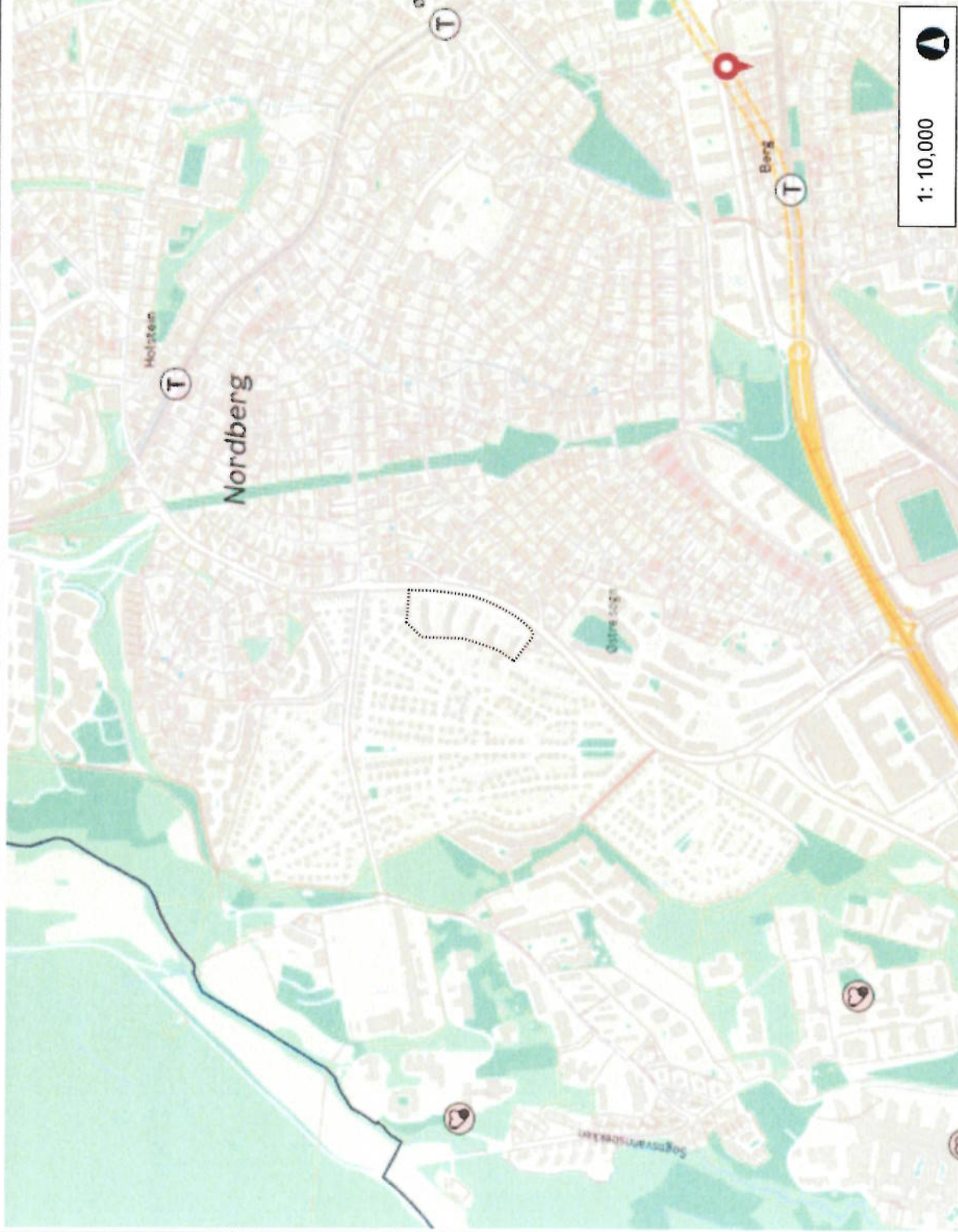
Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet og i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.11.2021, sak 210/2021.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.12.2021.

1305
49



Tegnforklaring

□ Eiendommen

1: 10,000

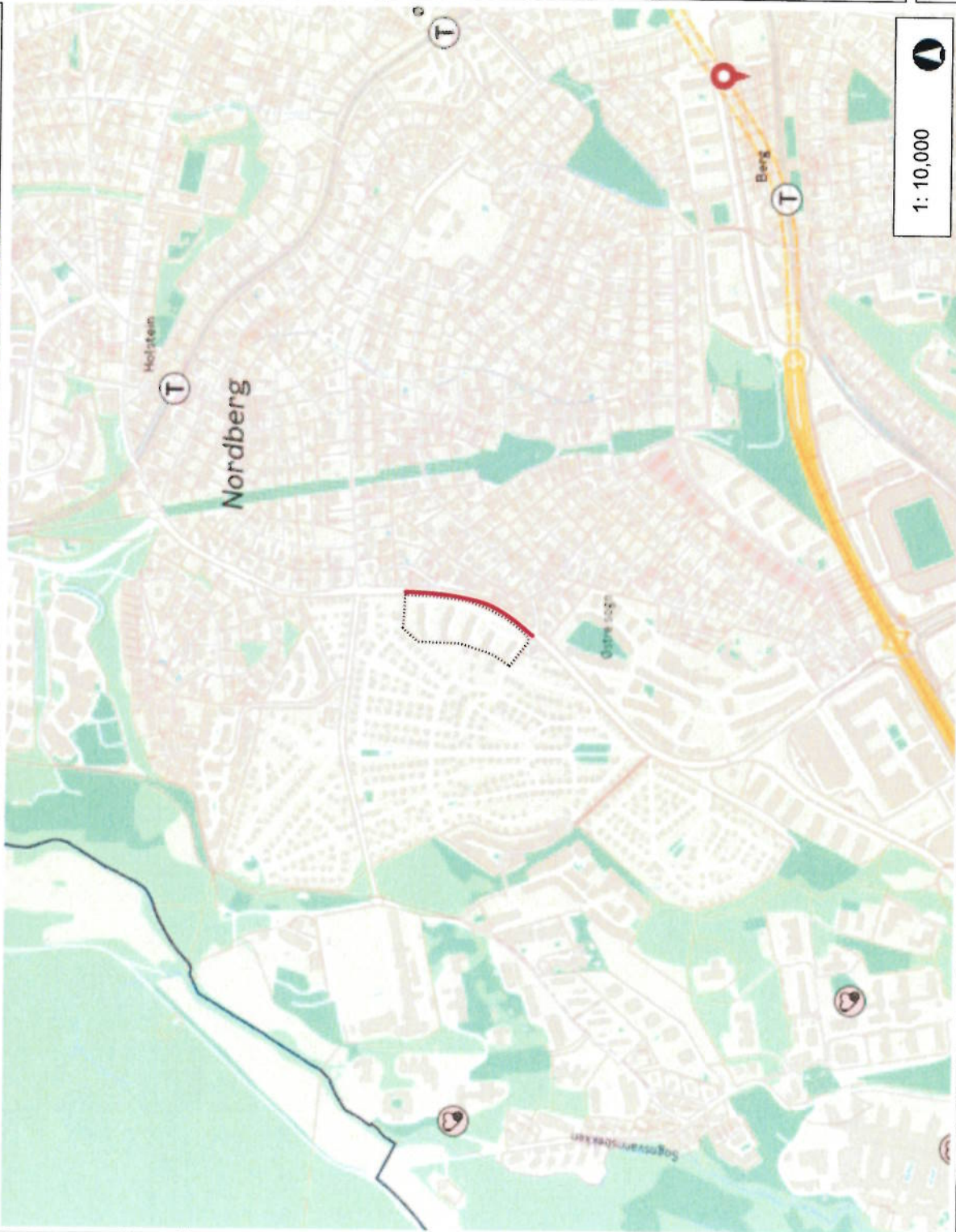


Notis

0 254.00 508.00 Meters

ETRS_1989_UTM_Zone_32N

12
196



Tegnforklaring

-  Eiendommen
-  Realytelsen

1: 10,000

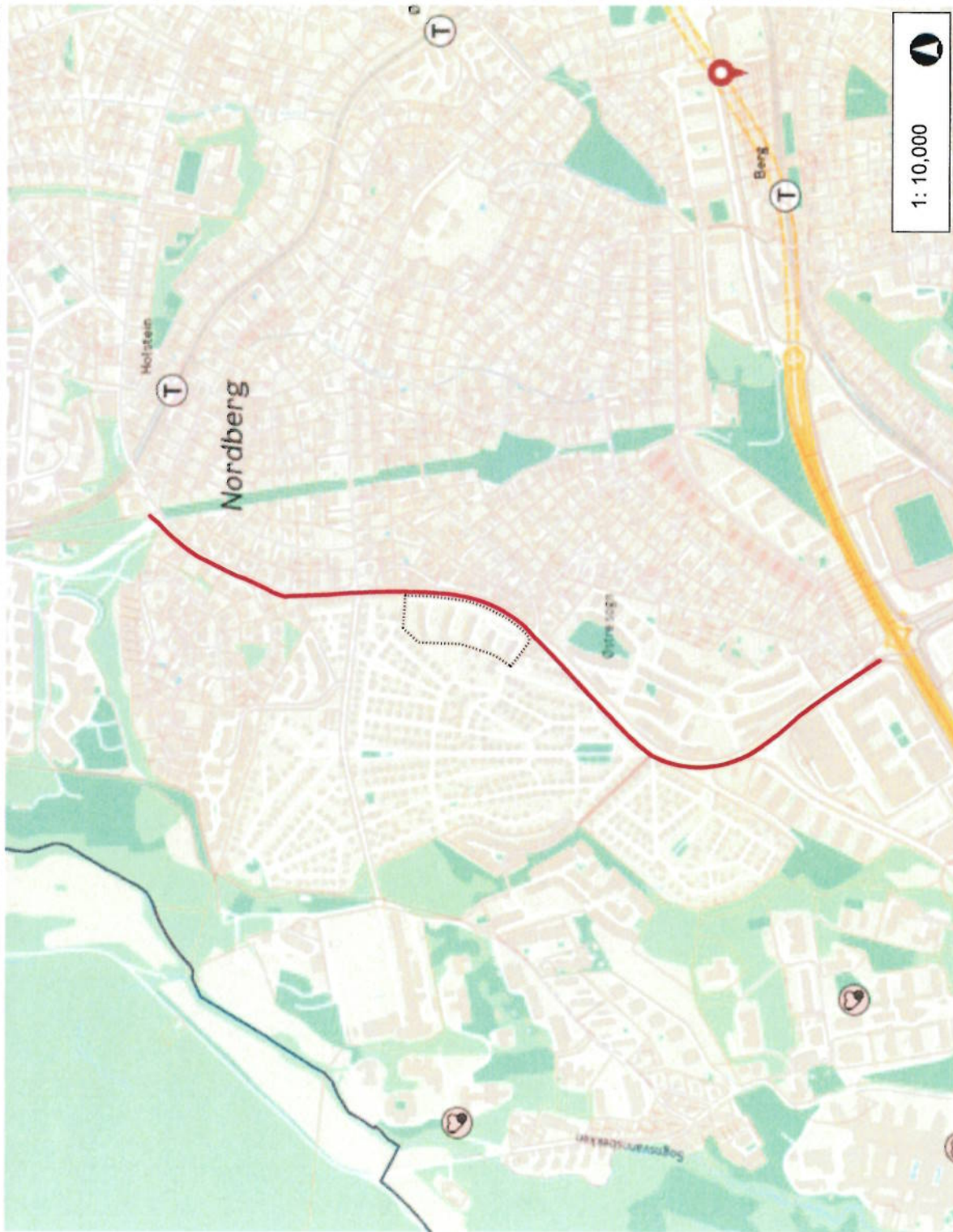


Notis

0 254.00 508.00 Meters

ETRS_1989_UTM_Zone_32N

22 100



1: 10,000



Tegnforklaring

-  Eiendommen
-  Kontantbidragstiltaket

Notis



Firmaattest

Organisasjonsnr: 948 554 062
Navn/foretaksnavn: STUDENTSAMSKIPNADEN SIO
Forretningsadresse: Trimveien 4
0372 OSLO

Brønnøysundregistrene
05.12.2024

sf BE





eller

Andrine Breiner Johansen

i fellesskap med

Andreas Berggren Eskelund

eller

Inger Hegstad Krüger

Prokura:

Prokura i fellesskap: Andreas Berggren Eskelund
Inger Hegstad Krüger
Johnny Norland

to i fellesskap.

Revisor:

Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 980 211 282
DELOITTE AS
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO

Vedtektsfestet formål: Velferdsvirksomhet for studenter i
Oslo: student- service,
helsetjeneste, sosionomtjeneste,
barne- hager, idrettsvirksomhet,
studentboliger, kantine- drift,
bokhandel, salg av off. publ.,
foto/fono, kurssenter, pc-salg.

Avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift

1. Parter

Avtalen er inngått mellom

Studentsamskipnaden SiO
Org. nr. 948554062
Trimveien 4
0372 OSLO

heretter betegnet «SiO»,

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 vedtatt [DATO], punkt 8, 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 SiO 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 SiO, 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.
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. *[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

SiO har rett til å få utbetalt 70 % av årlig justeringsbeløp fra OK. Årlig justeringsbeløp utgjør 1/10 av inngående merverdiavgift for det/de anlegg det er inngått avtale om overføring av justeringsrett for.

SiO skal hvert år i perioden 01. mars – 01. april sende OK påkrav på [NNs] andel av årlig justert beløp. 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

ABE

20

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.

SiO 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 SiO etter avtalens inngåelse, opphører ved avvikling, fusjon eller på annen måte, skal utbetaling skje til det selskapet SiO utpeker. SiO 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

SiO skal fremlegge en skriftlig bekreftelse fra statsautorisert eller registrert revisor om riktigheten av innholdet i prosjektrengskapet som ligger til grunn for overføringen av justeringsretten, samt justeringsoppstillingen pkt. 6.

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

8. Frister

Denne avtalen med vedlegg, jf. pkt. 4, skal sendes OK innen 5 dager etter den er signert av SiO.

9. Partenes ansvar og risiko

SiO har ansvaret og risikoen for at alle opplysninger og all dokumentasjon som er gitt i vedlegg 2-4 til denne avtalen, er materielt og formelt korrekt. SiO 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 SiO straks informere OK og også foreta retting. SiO dekker kostnadene ved slik retting.

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

135

24

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 SiO 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 SiO etter samme fordelingsnøkkel som tilbakeført MVA fordeles etter. Dersom tvisten skyldes at SiO har misligholdt sine plikter etter denne avtale, kan OK kreve erstattet kostnadene som er påført OK som følge av misligholdet.

10. Avklaring fra Skatteetaten

OK kan kreve skriftlig avklaring fra Skatteetaten før latent justeringsrett utøves og utbetaling til SiO foretas. Ansvar for og kostnadene til slik avklaring bæres av SiO.

11. Lovendringer mv.

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

Det samme gjelder ved Skatteetatens praksisendring.

12. 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.

13. Partenes oppbevaringsplikt

Både SiO 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.

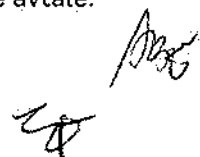
SiO plikter også å oppbevare regnskapsdokumenter, bilag mv. som danner grunnlag for denne avtalen i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

14. 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 SiO ikke ha noen rettslige krav på utbetaling fra OK.

15. Underskrifter

Overføring av justeringsretten skjer med virkning fra tidspunktet for signering av denne avtale.



Denne avtale er utarbeidet i 2 – to – originaleksemplaren.

Sted/dato

Signaturberettiget

SiO

Signaturberettiget

SiO

Sted/dato

Eskil Bråten

Oslo Kommune

Per
24

Justeringsoppstilling

Vedlegg nr. [tall] Avtaler om overføring av justeringsrett mellom:

1 Partene

Overdrager:

Studentsamskipnaden SiO
Org. nr. 948554062
Trimveien 4
0372 OSLO

Mottaker:

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

v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org. nr. 874 780 782

2 Kapitalvaren (anlegget)

Beskrivelse av kapitalvaren:

[Sett inn beskrivelse]

3 Bruk av kapitalvaren

Oslo kommune skal bruke kapitalvaren i:

☐

Kompensasjonsberettiget virksomhet

[xx]

%

☐

Avgiftspliktig virksomhet

[xx]

%

4 Dato for fullføring av kapitalvaren

[dd.mm.åååå]

5 Dato for overdragelse av kapitalvaren

fra [virksomhetsnavn] til Oslo kommune, Ref. Overtakelsesprotokoll

[dd.mm.åååå]

ME
ET

6 Opplysninger om kapitalvaren

jf. merverdiavgiftsforskriften, ref. §§ 9-3-3 og 9-3-5

Anskaffelseskostnad i NOK (eksklusiv merverdiavgift):	[sett inn tall]
Total merverdiavgift i NOK	[sett inn tall]
Fradragsført merverdiavgift ved anskaffelsen i NOK (for Overdrager)	[sett inn tall]
Fradragsført merverdiavgift ved anskaffelsen i prosent (for Overdrager)	[sett inn tall]
Fradragsrett på overdragelsestidspunktet i prosent (for Overdrager)	[sett inn tall]
Kompensasjonsrett på overdragelsestidspunktet i prosent (for Mottaker)	[sett inn tall]
Resterende justeringsbeløp i NOK (for Overdrager)	[sett inn tall]
Justeringsbeløp i NOK som overføres til Mottaker	[sett inn tall]

7 Oversikt over justeringsrett

År	Kompensasjons-berettiget bruk	Justeringsbeløp i kroner 3)	Kommentar
1, 20[xx]	100 %	kr [xx]	
2, 20[xx]	100 %	kr [xx]	
3, 20[xx]	100 %	kr [xx]	
4, 20[xx]	100 %	kr [xx]	
5, 20[xx]	100 %	kr [xx]	
6, 20[xx]	100 %	kr [xx]	
7, 20[xx]	100 %	kr [xx]	
8, 20[xx]	100 %	kr [xx]	
9, 20[xx]	100 %	kr [xx]	
10, 20[xx]	100 %	kr [xx]	

Sted, dato

Signatur Overdrager

ME
22

Veileder

2 Kapitalvaren (anlegget)

Gi en nøyaktig beskrivelse av tiltakets art, f.eks. opparbeidelse/rehabilitering av veg, fortau, rundkjøring mv., adresse, gjerne gnr./bnr.

Det skal utarbeides én justeringsoppstilling pr. kapitalvare. Er det flere kapitalvarer, må det derfor utarbeides flere justeringsoppstillinger.

Bruk av kapitalvaren

Dersom overdragelsen gjelder vei, fortau, gang- og sykkelvei, rundkjøring, snuplasser, torg, lekeplass, gatetun, park, friområde, turdrag og lignende infrastruktur skal det krysses av for at OK skal bruke kapitalvaren i kompensasjonsberettiget virksomhet.

Dersom overdragelsen gjelder VA-anlegg, skal det krysses av for at OK skal bruke kapitalvaren i avgiftspliktig virksomhet.

Dersom overdragelsen gjelder annen type infrastruktur enn det som er nevnt over, ta kontakt med EBY for avklaring.

4 Dato for fullføring av kapitalvaren

For søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven anses kapitalvaren som fullført på den dato det er utstedt ferdigattest. Dersom slik ferdigattest ikke foreligger, er det dato for midlertidig brukstillatelse som anses som ferdigstillelse. Dersom det verken foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, anses fullføring å ha skjedd på den dato kapitalvaren faktisk tas i bruk. I Oslo kommune er de fleste infrastrukturtiltak søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

I noen få unntakstilfeller er tiltaket ikke underlagt plan- og bygningslovens krav om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, eksempelvis offentlige veganlegg som anlegges direkte etter vegloven. Ifølge Skatteetatens praksis vil fullføring da være datoen for overdragelse til kommunen.

5 Dato for overdragelsen av kapitalvaren, ref. Overtakelsesprotokoll

Denne datoen fremkommer av Overtakelsesprotokollen, eventuelt bekreftelse fra Bymiljøetaten eller Plan- og bygningsetaten i tilfeller slik protokoll ikke er utferdiget.

6 Opplysninger om kapitalvaren*

*Opplysninger i dette punktet skal bekreftes av revisor, jf. Justeringsavtalens pkt. 7

Anskaffelseskostnad i NOK (eksklusiv merverdiavgift)

Med anskaffelseskostnad menes total kostnad for oppføringen/rehabiliteringen eksklusiv merverdiavgift.

Kostnader til kjøp av tomt og andre kostnadselementer uten merverdiavgift skal ikke medtas.

Vedlikeholds- og driftskostnader skal ikke medtas.

BE
Zf

Total merverdiavgift i NOK

Her skal man angi det totale merverdiavgiftsbeløpet på anskaffelseskostnaden.

Fradragsført merverdiavgift ved anskaffelsen i NOK (for Overdrager)

Her skal man angi det merverdiavgiftsbeløpet som Overdrager faktisk har fradragsført.

Fradragsført merverdiavgift ved anskaffelsen i prosent (for Overdrager)

Her skal man angi Overdragers fradragsrett på anskaffelsestidspunktet i prosent.

Dersom Overdrager ikke hadde fradragsrett i det hele tatt oppgis denne til 0 %.

I tilfeller hvor Overdrager har delvis fradragsrett må det utarbeides to avtaler med en justeringsoppstilling for både rett- og plikttilfellene: 1) en avtale om overføring av justeringsplikt for den andelen merverdiavgift Overdrager har fradragsført, og 2) en avtale om overføring av justeringsrett for den andelen merverdiavgift Overdrager ikke har fradragsført.

Fradragsrett på overdragelsestidspunktet i prosent (for Overdrager)

Her skal man angi Overdragers fradragsrett på overdragelsestidspunktet i prosent.

Dersom Overdrager ikke hadde fradragsrett i det hele tatt oppgis denne til 0 %.

Kompensasjonsrett på overdragelsestidspunktet i prosent (for Mottaker)

For de fleste tiltak som nevnt i punkt (sett inn) vil kompensasjonsretten være 100 %. Ved eventuelle unntak må det avklares med kommunen i forkant.

Resterende justeringsbeløp i NOK (for Overdrager)

Dersom fullføringsdato er sammenfallende med overdragelsesdato vil dette beløpet være identisk med beløpet som er oppgitt under punktet «Total merverdiavgift i NOK».

Men dersom fullføringsdato ikke er sammenfallende med overdragelsesdato, skal beløpet for justeringsretten reduseres for tidsperioden regnet fra fullføringsdato og frem til dato for overdragelse. «Resterende justeringsbeløp» vil da være et lavere beløp enn det som er oppgitt som «Total merverdiavgift i NOK».

Eksempel:

Fullført: 1. januar 2023

Overdragelsesdato: 1. mars 2023

Anskaffelseskost: kr 10 000 000

Total merverdiavgift: kr 2 500 000

Fradragsført i kroner: kr 0

Fradragsført i prosent: 0 %

Overdragers kompensasjonsrett: 100 %

Resterende justeringsbeløp/justeringsplikt: kr 2 459 589

Justeringsbeløp som overføres til Mottaker: kr 2 459 589

Resterende justeringsbeløp beregnes slik:

År 1: $\text{kr } 2\,500\,000 / 10 \text{ år} \cdot 306 / 365 \text{ dager} = \text{kr } 209\,589$

År 2-9: $\text{kr } 2\,500\,000 / 10 \text{ år} \cdot 9 \text{ år} = \text{kr } 2\,250\,000$

Sum: kr 2 459 589

AE
30

Justeringsbeløp i NOK som overføres til Mottaker

Her skal man angi hvilket justeringsbeløp som Overdrager overfører til Mottaker. Beløpet er identisk med «Resterende justeringsbeløp i NOK».

7 Oversikt over justeringsrett

Justeringsperioden er på 10 år. Her skal man angi kalenderår + justeringsbeløp pr. kalenderår. År 1 i justeringsperioden er året for fullføring av kapitalvaren.

«Kompensasjonsberettiget bruk» skal settes til 100 %, hvis ikke det er avklart noe annet jf. punkt 3.

Justering i kroner

Her oppgis justeringsbeløp pr. år. Dette beløpet vil være 10 % av «Justeringsbeløp i NOK som overføres til Mottaker».

Det kan imidlertid oppstå avvik i år 1 i justeringsperioden dersom fullføringsdato og overdragelsesdato ikke er sammenfallende. Se eksempel ovenfor hvor justeringsretten i år er kr 209 589 og ikke kr 250 000 som i årene 2-9.

Dato for signatur og signatur

En signert justeringsoppstilling er kommunens legitimasjon for å utøve justeringsretten. Det er først når kommunen har fått en signert justeringsoppstilling at kommunen kan dokumentere og bokføre årlig justeringsbeløp. Foreldelsesfristen begynner først å løpe når justeringsoppstillingen er utarbeidet og signert av Overdrager.

En justeringsoppstilling kan som utgangspunkt signeres av daglig leder og/eller person med prokura.

Per i dag skal avtalene og justeringsoppstillingene signeres fysisk på papir. EBY jobber med en digital signaturløsning.

