

UTBYGGINGSAVTALE

for

Silurveien 18-20

Gnr. 28 bnr. 1197, 539, 540, 673 og 991



utt
ECS₁ CLR
MS SR

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Bonava Norge AS

Org nr.: 980 390 020

heretter betegnet Bonava.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Andre ytelser:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 8 tredje ledd som skal opparbeides av Bonava. Tiltaket er regulert til privat formål, og det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealet.
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.
Eiendommen:	Gårds- og bruksnummer som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).

Kostnadsberegningen:	Intern kostnadsberegning utarbeidet av OK.
Realtytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 8 første og andre ledd som skal opparbeides av Bonava.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Silurveien 18-20, jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og 2 (reguleringsbestemmelser). Endelig reguleringsplankart og 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 rekkefølgebestemmelsene, 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: 28/539, 28/991, 28/673, 28/540, 28/1197 og deler av 28/456, 28/516, 28/538, 28/541 og 28/785.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartsisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer, eventuelt senere gårds- og bruksnummer som erstatter disse: 28/539, 28/991, 28/673, 28/540 og 28/1197.

Bonava Oslo AS er formell hjemmelshaver av gårds- og bruksnummere 28/539, 28/991 og 28/1197, Sporveien AS er formell hjemmelshaver av gårds- og bruksnummere 28/456 og 28/673 og Esenia og Peter-Michael Steckmest er formelle hjemmelshavere av gårds- og bruksnummer 28/540.

Samtykke fra hjemmelshavere følger av punkt 19.

3
MKT
ECS
MS
SR

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller 31.12.2040 for den delen av Eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget Igangsettingstillatelse for.

Ved bortfall etter denne bestemmelsen har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av Eiendommen som det ikke er innvilget Igangsettingstillatelse for. En eventuell forhandling om ny utbyggingsavtale skal baseres på det til enhver tid gjeldende regelverket for utbyggingsavtaler.

Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved en reforhandling etter andre ledd.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

6.1 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 8 andre til tredje ledd, og lyder som følger:

«Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal fortau i planområdet, som vist på plankart fra og med krysset Silurveien / Geologsvingen og til gangvei i nord, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal veg og fortau i planområdet som vist på plankart fra og med Silurveien 14 fram til krysset Silurveien / Geologsvingen, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.»

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

6.2 Andre ytelser

Andre ytelser er beskrevet i rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 8 fjerde ledd, hvor det fremgår at:

«Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal gangforbindelsen mellom Silurveien og gangvei til Ullernåsen stasjon (BG) være ferdig opparbeidet.»

7 BONAVALS PLIKTER

7.1 Realytelsene

7.1.1 Opparbeidelse

Bonava 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 3 714 700, jf. vedlegg 6.

7.1.2 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.

Byggeplanen skal 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 Bonava 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.

7.1.3 Gjennomføring

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

Bonava plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene skal Bonava 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 Bonavas entreprenør.

utt
MS
5
ECS
SD

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

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

7.1.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realtytelsene skal være opparbeidet og overtatt i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før Bonava søker om midlertidig brukstillatelse.

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

7.1.5 Kommunal overtakelse av Realtytelsene

Realtytelsene, inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for heftelser av OK ved overtakelsesforretning, jf. punkt 7.1.5.1 til 7.1.5.3 og punkt 7.3.

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

7.1.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

7.1.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

Bonava 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.

Bonava 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. Bonava skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt mellom Bonava og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

7.1.5.1.2 *Ferdigbefaring*

Bonava skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av Realtytelsene før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og Bonavas entreprenør deltar. Bonava skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

7.1.5.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

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

Met
MS
ECS
S.F
6

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.

7.1.5.1.4 Innkalling til overtakelsesforretning

Bonava skal innen rimelig tid før den enkelte Realytelse er ferdig skriftlig innkalle BYM 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. 7.3, og
- e) om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til punkt 7.1.3 sjette ledd er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeider, jf. bokstav b).

7.1.5.2 Overtakelsesforretningen

7.1.5.2.1 Generelt

Bonava og BYM 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 Bonava fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

Bonava 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.

7.1.5.2.2 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 Bonavas begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

7
ECS
S.F

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. Bonava og BYM skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

7.1.5.2.3 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 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.

7.1.5.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til Realytelsen går over fra Bonava til OK, jf. punkt 7.3,
- b) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra Bonava til OK.

7.1.6 Bonavas plikter etter OKs overtakelse av Realytelsene

Bonava plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes Bonavas anleggstrafikk.

7.1.7 Reglene om offentlige anskaffelser

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

Dersom OK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal Bonava holde OK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har Bonava rett og plikt til å bistå OK.

Bonava skal dekke OK sine sakskostnader ved eventuell rettslig tvist for domstolene.

7.2 Andre ytelser

7.2.1 Opparbeidelse

Bonava skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Andre ytelser, og sikre at 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 528 000, jf. vedlegg 6.

7.2.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet før Bonava søker om midlertidig brukstillatelse.

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

7.3 Overdragelse av areal sammen med Realytelsene

Grunnen skal være overdratt til OK, fri for heftelser, senest ved overtakelsesforretningen.

Bonava er ansvarlig for å rekvirere delesak hos Plan- og bygningsetaten for fradeling av offentlige arealer. Overdragelse av kommunal gategrunn skjer ved utstedelse av egenerklæring av eierskap fra OK jf. matrikkelloven § 24 fjerde ledd.

Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realytelsene skjer uten vederlag fra OK.

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

7.4 Plikter overfor tredjeparter

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

8 OK SINE PLIKTER

8.1 Drift og vedlikehold

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

9 MERVERDIAVGIFT

9.1 Oppstilling av utgifter og merverdiavgift

Når den offentlige infrastrukturen overdras til OK skal OK overta justeringsrett for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med utbyggingen av infrastrukturen. Bonava skal i denne forbindelse framlegge dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift i forbindelse med den infrastrukturen OK overtar. Dokumentasjonen skal tilfredsstille dokumentasjonskravene i merverdiavgiftsloven kap. 9, merverdiavgiftsforskriften §§ 9-1-2, 9-3-3 og 9-3-5. Dokumentasjon skal være bekreftet av Bonavas revisor.

Bonava 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.

9.2 Fremtidige retningslinjer – bystyrets vedtak av 25.04.2018

OK arbeider med å avklare retningslinjer og fremtidig praksis knyttet til merverdiavgift i utbyggingsavtaler, jf. bystyrets vedtak av 25.04.2018 (sak 104), vedtakspunkt 4.

Partene er enige om at endelige retningslinjer og praksis for merverdiavgift i Oslo kommune, basert på bystyrets vedtak av 25.04.2018, skal legges til grunn for Realytelsene. Dersom Realytelsene faller innenfor retningslinjene, skal det inngås en tilleggsavtale om merverdiavgift i henhold til retningslinjene.

10 REFUSJON

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

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

11 BORTFALL VED OMREGULERING

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, bortfaller Utbyggingsavtalen. Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved eventuelle forhandlinger om ny utbyggingsavtale for Eiendommen.

12 MISLIGHOLD

Mangler som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter Bonava å utbedre såfremt de er påberopt innen rimelig tid regnet fra tidspunktet OK oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. 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.

13 TINGLYSNING

OK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på det enkelte gårds- og bruksnummer som inngår i Eiendommen, samt eventuelle eierseksjoner som opprettes på det enkelte gårds- og bruksnummer som inngår i Eiendommen (samlet betegnet som «Eiendommene» i dette punkt). Bonava forplikter seg til å medvirke til tinglysning av Utbyggingsavtalen.

OK samtykker til at heftelsen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på en eller flere av Eiendommene.

Etter skriftlig krav fra Bonava plikter OK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til den enkelte av Eiendommene, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Bonava har opparbeidet Realytelsene og Andre ytelser, jf. punkt 7.1.1 og 7.2.1, og overtakelse av Realytelsene er gjennomført i henhold til punkt 7.1.5.

OK skal under enhver omstendighet slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til Eiendommene når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt, jf. punkt 5 og punkt 11.

14 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 Bonava ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

15 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

16 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Meddelelser og påkrav til Bonava sendes til:

Bonava Norge AS

Minde allé 10

5063 BERGEN

E-post: par.oberg@bonava.com / tone-lise.pettersen@bonava.com

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

17 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Realytelsene og Andre ytelser
5. Kartskisse – Overdragelse av arealer
6. Kostnadsberegning – Realytelsene og Andre ytelser
7. Firmaattest for Bonava Oslo AS
8. Fullmakt Bonava Oslo AS
9. Firmaattest for Sporveien AS
10. Fullmakt 1 Sporveien AS
11. Fullmakt 2 Sporveien AS
12. Firmaattest for Bonava Norge AS
13. Fullmakt Bonava Norge AS

12
Kt
MS
ECS
S.T

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Dato:

Matilda Vinje
Bonava Norge AS

Dato:

Stig Tuft
Bonava Norge AS

19 HJEMMELSHAVERES SAMTYKKE

Som hjemmelshavere til gnr./bnr. 28/539, 28/991, 28/1197, 28/673, 28/456 og 28/540 erklærer vi at vi vil medvirke til tinglysing, overdragelse og/eller andre rettslige disposisjoner som krever vår medvirkning for Bonavas oppfyllelse av Utbyggingsavtalen.

Dato:

Matilda Vinje
Bonava Oslo AS
Organisasjonsnummer: 980 390 020
Gnr. 28 bnr. 539, 991 og 1197

Dato:

Stig Tuft
Bonava Oslo AS
Organisasjonsnummer: 980 390 020
Gnr. 28 bnr. 539, 991 og 1197

Dato: 24.2 - 2022

Margrete Hansen
Sporveien AS
Organisasjonsnummer: 915 070 434
Gnr. 28 bnr. 673 og 456

ADVOKAT
VEGARD SANDAAS KARLSEN
Bekrefter at fullmakt
for Margrete Hansen
er gyldig og gyldig
Vegard Sandaas Karlson

Dato: 18.02.2022

Esenia C. Steckmest

Esenia Steckmest

Personnummer: 011178 25449

Gnr. 28 bnr. 540

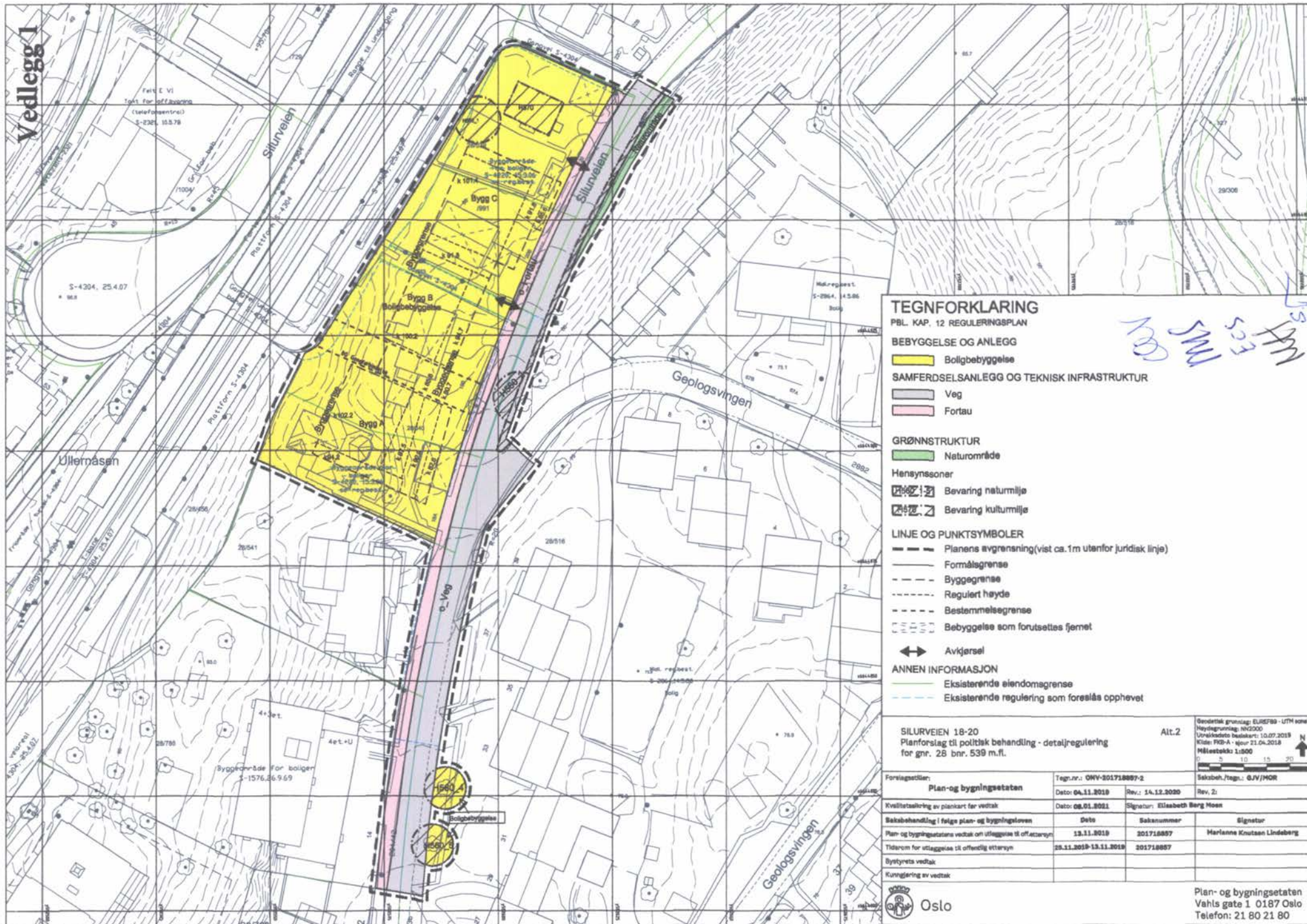
Dato: 18/2-2022

Peter-Michael Steckmest

Peter-Michael Steckmest

Personnummer: 020462 32553

Gnr. 28 bnr. 540



Oslo kommune

Reguleringsbestemmelser alternativ 1

For Silurveien 18 - 20

Gnr. 28, bnr. 539 m.fl.

Kartnummer ONV-201718857-1, datert 04.11.2019 og revidert 14.12.2020

Planens hensikt

Intensjonen i planen er fortetting av stasjonsnært område med boligbebyggelse. Eksisterende hus i Silurveien 20 blir sikret bevart.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter tre-trinnstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

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 fordrøyningsarealer og lignende.

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

Dokumentasjonskrav

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

1.2 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, 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.

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

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

2.1 Boligbebyggelse, Bygg A, B, C

2.1.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal (BRA) for planområdet er 5000 m2 BRA. Areal helt eller delvis under terreng til bod, teknisk rom, sykkelparkering og parkering, medregnes ikke i BRA.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser, bestemmelsegrense og regulerte høyder som vist på plankartet. Der ikke annet er vist skal byggegrense være lik formålsgrense.

MKS
FCS
S.R
COV

Balkonger tillates kraget maksimalt 1,8 meter ut fra fasadeliv og byggegrenser. Balkonger må ha minimum fri høyde på 3,5 meter over terreng. Utkragede balkonger skal ikke utgjøre mer enn 50 % av fasadelengden.

Trapper, ramper, trafo, renovasjonspunkt, overvannsmagasiner og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser. Støttemurer tillates med høyde inntil 2,5 meter, der maksimum høyde kun tillates unntaksvis, i bratt terreng. Støttemur i forbindelse med renovasjonspunkt kan tillates i maksimum 3,2 meter høyde.

Det tillates etablert takterrasser. Skjerming og sikring av takterrasse tillates oppført. Skjermvegg kan være maks. 1,8 meter høy – og skal trekkes minimum 1,2 meter inn fra fasadeliv.

Øverste maksimale høyde på Bygg A, B og C gjelder kun for takoppbygg og kan kun benyttes til heis, trapp, tekniske installasjoner, skjermvegg og serviceareal til takterrasse. Takoppbygg skal min. trekkes 1 meter inn fra fasadeliv mot Silurveien.

Bygg A

For bygg A skal skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflaten ligge minimum 2,75 m under øverste regulerte høyde. Takoppbygg skal samlet ikke utgjøre mer enn 25 % av underliggende takflate.

Bygg B

For bygg B skal skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflaten ligge minimum 2,75 m under øverste regulerte høyde. Takoppbyggene skal samlet ikke utgjøre mer enn 20 % av underliggende takflate.

Bygg C

For bygg C skal skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflaten ligge minimum 3,6 m under øverste regulerte høyde. Takoppbygg skal samlet ikke utgjøre mer enn 20 % av underliggende takflate.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal orientere seg mot gateløpet og trappes med renskårne volumer for tilpasning til høydeforskjellen på tomten. Høyder og sprang i bebyggelsen er angitt på plankartet.

Fasademateriale skal i hovedsak være teglstein, og det skal tilstrebes variert fargesammensetning ved valg av teglstein. Støttemurer for terrasser langs fasade mot Silurveien skal oppføres med likt materiale som bebyggelse for øvrig.

Det tillates tett rekkverk/parapet på takterrasser oppført med maks. 0,6 meter høyde i lik utførelse som fasade. Høyere del av rekkverk skal utformes åpent og transparent.

Rekkverk på balkonger og øvrige rekkverk på takterrasser skal utformes åpent og transparent. Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Teknisk anlegg som heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg mm skal integreres i den arkitektoniske utformingen med hensyn til form og materialbruk i fasader.

De deler av tak som ikke er takterrasser, tekniske installasjoner eller takoppbygg skal utformes med sedum, mose eller tilsvarende levende materiale.

Solavskjerming skal utføres som en integrert del av fasadeutformingen og ikke gi bygningen et avvisende inntrykk.

2.1.4 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsarealer for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligens bruksareal. Minimum 60 % av utearealet skal anlegges på terreng/lokk. Rommelighetskrav er minimumsbredde 6,5 meter. Felles takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealer. Det skal etableres felles takterrasse på Bygg C, som skal være tilgjengelig for bygg A, B og C.

Boligprosjektet skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.

Det skal plantes variert vegetasjon som inkluderer stedegne trær i uteoppholdsarealene. Herunder skal det plantes trær mot nabogrense i sør, mot gangvei i nord og mot Silurveien.

Uteoppholdsarealene, også innenfor bestemmelsesområde gangforbindelse, skal utformes med belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning som sikrer funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal tilby aktiviteter for alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Uteoppholdsarealene skal ha robuste og bestandige materialer.

ECS MJS
MA
S.F
CER

2.1.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 og takplan i 1:100 for området for bebyggelse og anlegg. Ved etablering av takterrasse skal takplanen vise varierte soneinndelinger, med utstyr for sittegruppe, beplantning o.l. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende- og fremtidig terreng, sammenhengen med naboeiendommene, opparbeidelse av areal mellom gatefasade og fortau inkl. renovasjonspunkt og håndtering av renovasjon. Utomhusplanen skal vise tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer og lekearealer, trær og beplantning og grønne vegetasjonsflater, sykkelparkering, internveier, belysning, renovasjonsløsning, trafo og overvannshåndtering. Oppstillingsplass og vei for brannbil skal vises, dersom en slik løsning blir valgt.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Uteoppholdsarealene og eventuelle takterrasser skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.6 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning. Maksimum 51 % av leilighetene kan være 40-50 m². Det tillates ikke leiligheter under 40 m². Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst. I bygg A og B skal leiligheter i nederste plan, som kun er vendt ut mot Silurveien ha brutto etasjehøyde på minimum 4,0 meter.

2.1.7 Avkjørsel

Avkjørsel til planområdet skal etableres fra Silurveien til parkeringsanlegg i terreng som vist med pil på plankartet. Nordre avkjørsel som vist med pil tillates kun for brannbil og nødvendig varetransport.

2.1.8 Parkering

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

- Bil: Fra 0,4 - 0,7 plasser per 100 m² BRA bolig.
- Sykkel: 3 plasser per 100 m² BRA bolig.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

Det tillates ikke parkering på terreng for biler. Minst 5 % av bilplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. Minst 20 % av bilplassene skal ha ladestasjoner. Minimum 50 % av sykkelplassene skal plasseres innendørs i parkeringsanlegg eller i 1 etasje. Minst 10 % av sykkelplassene skal være tilpasset lastesykler. Det skal være tilgjengelige ladepunkter for el-sykkel. Det skal settes av arealer til service for sykkel.

2.1.9 Renovasjon

For renovasjon tillates kun innkast og løftekonstruksjoner plassert på terreng.

2.1.10 Miljøfaglige forhold

Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 tabell 3 eller senere retningslinje som erstatter denne.

Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.11 Dokumentasjonskrav iht. Jernbaneloven

Sammen med søknad om tiltak innenfor 30 m avstand fra nærmeste T-banespors midtlinje, skal det sendes inn godkjenning fra kjøreveiens eier.

2.2 Boligbebyggelse i hensynssone H560_4 og H560_5

For boligbebyggelse i hensynssone H560_4 og H560_5 gjelder i tillegg til hensynssonen de til enhver tid gjeldende bestemmelser for tilliggende regulering i øst til boliger.

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

ECS MS
MT
ST
Cler

3.1 Veg og fortau

Veg og fortau skal være offentlig og skal etableres som vist på plankartet. Silurveien skal, fra krysset Silurveien / Geologsvingen og til planområdets grense i nord, ha tverrsnitt 2,5 meter fortau, 4,75 meter veiareal og 0,5 meter kantsteinsone. Samlet veibredde er 7,75 meter.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for veg og fortau skal det sendes inn byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr.3)

4.1 Naturområde

For naturområde gjelder de til enhver tid gjeldende bestemmelser for tilliggende del av regulering til naturområde.

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

5 Hensynssone – bevaring naturmiljø

5.1 Hensynssoner almetrær H560_1 og H560_2

Hensynssoner rundt eksisterende trær som skal bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem i treets dryppsone, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring skal foretas av eller i samråd med fagkyndige.

5.2 Hensynssone Mærradalen H560_3

I hensynssonen må det ikke foretas arbeider av noe art som kan påvirke naturtypen Mærradalen verneområde. Anleggsarbeid knyttet til Silurveien 18-20 skal ikke foregå innenfor hensynssonen. Det skal i anleggsperioden oppføres et fast anleggsgjerde helt inntil eksisterende asfaltkant, som forhindrer tiltak øst for veien. Ved gravearbeid skal større trær sikres slik at det ikke blir skader på krone og røtter.

5.3 Hensynssone ask og alm H560_4 og H560_5

Hensynssoner rundt eksisterende trær som skal bevares. Det må ikke foretas gravearbeider innenfor trærnes rotsone. I anleggsperioden skal det settes opp et fast anleggsgjerde i en avstand av minst 1 meters avstand fra det enkelte tre. Utskifting av asfalt og andre tiltak i hensynssonen må skje skånsomt og i samråd med sertifisert arborist slik at treets røtter og trekrone ikke blir skadet.

6 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Eksisterende bygning i Silurveien 20 som avmerket med hensynssone på plankartet, med BRA 150 m², tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal brukes som felles hus og det tillates gjestehybel, men ikke selvstendig bolig.

Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av bygningens kulturhistoriske og estetiske verdier. Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer bevares med sin opprinnelige plassering. Der opprinnelige elementer allerede er fjernet eller endret, skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres eller tilbakeføres til opprinnelig situasjon.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder. Bebyggelsen skal fortsatt brukes som felles hus, og det tillates gjestehybel.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse ved søknad om rammetillatelse.

Bestemmelser til bestemmelseområder

7 Bestemmelseområde BG (allmenn tilgjengelig gangforbindelse)

MS
mtt
ECS
ST
colw

Gangforbindelsen som vist med bestemmelsegrense på plankartet skal være allmenn tilgjengelig. Den skal utformes som trapp med hvilepunkter og med belysning. Gangforbindelsen tillates over bebyggelse for boliganlegg. Gangforbindelsen skal opparbeides som en integrert del av uteoppholdsarealene. Det tillates etablert forstøtningsmur for allment tilgjengelig gangareal bestemmelseområde BG med trapp og terrasser utenfor byggegrenser. Inngang til boliger tillates lagt i bestemmelseområde BG.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før bebyggelse tas i bruk

Før første midlertidig brukstillatelse gis skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal fortau i planområdet, som vist på plankart fra og med krysset Silurveien / Geologsvingen og til gangvei i nord, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal veg og fortau i planområdet som vist på plankart fra og med Silurveien 14 fram til krysset Silurveien / Geologsvingen, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal gangforbindelsen mellom Silurveien og gangvei til Ullernåsen stasjon (BG) være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.10.2021 sak 265. Bestemmelsene er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.

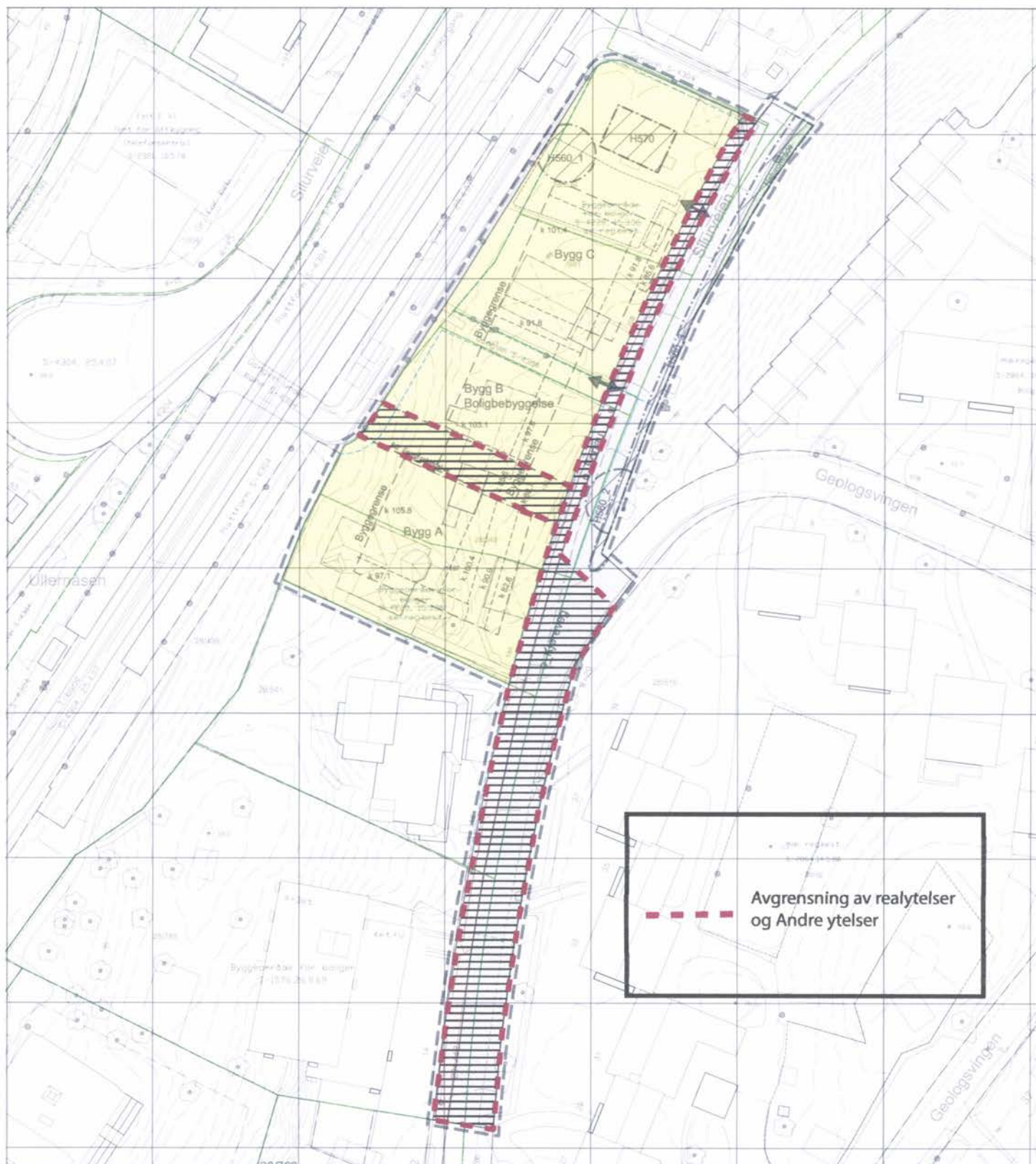
Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.10.2021

MS ECS
SO
WA CEE

Kart over "Eiendommen"

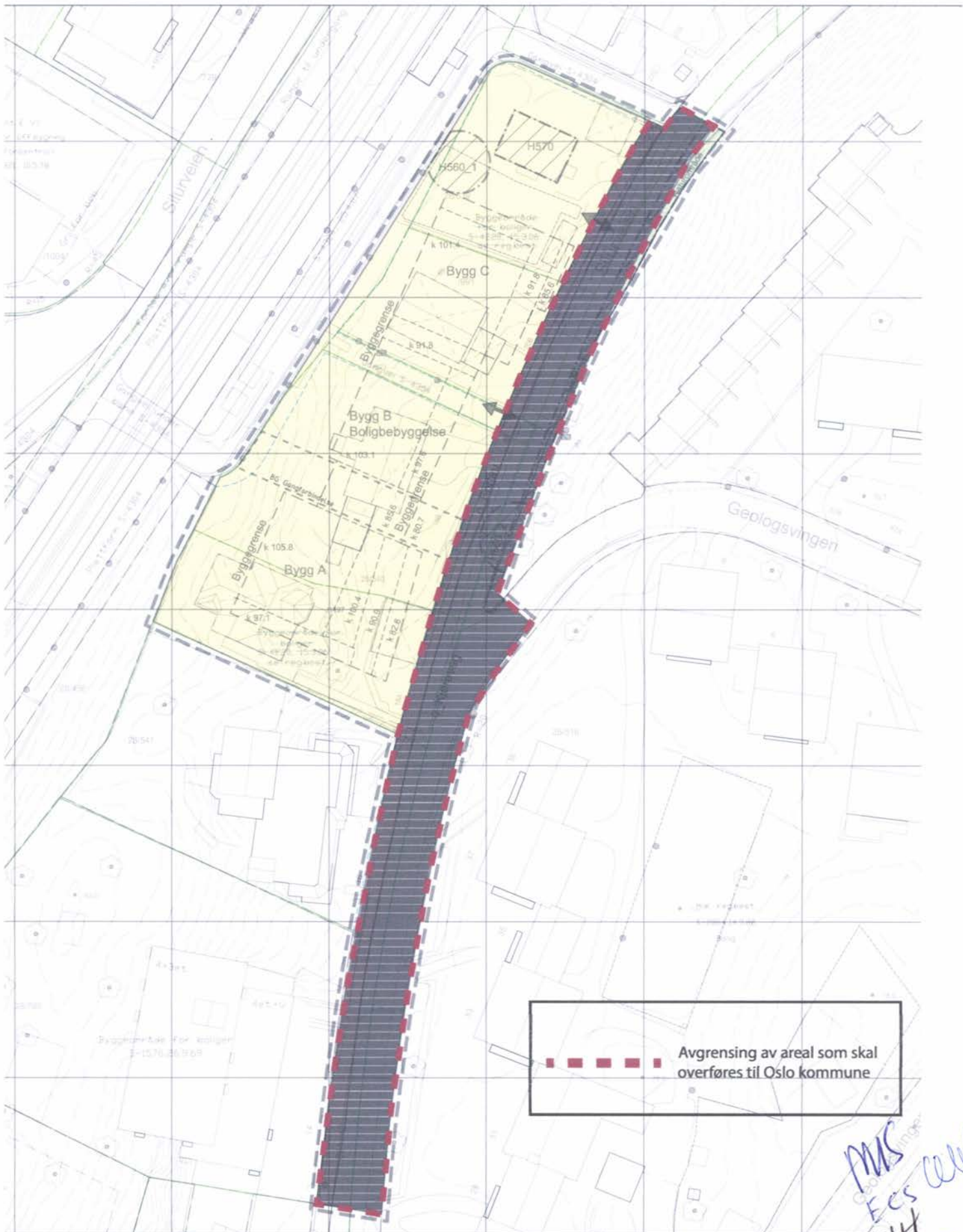


Kart over Realytelser og Andre ytelser



Endelig avgrensning av tiltakets plassering og utstrekning avklares i byggeplan (som godkjennes av BYM).

M/S
ECS/CLW
M/H
S.F



MS
ECS
MTH
S.V.

Kostnadsberegning Realytelser og Andre ytelser - Silurveien 18-2

Tiltak Realytelser	Areal (m2)	Standard	Kost/m2	Kostnad
Fortau	552	Normal	kr 4 000	kr 2 208 000
Kjørevei	728	Normal	kr 1 500	kr 1 092 000
Annen veggrunn	77	Normal	kr 1 000	kr 77 000
Usikkerhet			10 %	kr 337 700
Total Realytelser inkl. usikkerhet				kr 3 714 700

Tiltak Andre ytelser	Areal (m2)	Standard	Kost/m2	Kostnad
Gangforbindelse	96	Normal	kr 5 000	kr 480 000
Usikkerhet			10 %	kr 48 000
Total Andre ytelser inkl. usikkerhet				kr 528 000

Total kostnad inkl. usikkerhet **kr 4 242 700**

Forutsetninger/forberhold

Estimat inkluderer kostnad for rigg og drift

Estimat inkluderer usikkerhetspåslag

Normale grunnforhold

Gangforbindelsen forutsettes tinglyst med allmenn tilgjengelighet

MUS
ECS
MTT
S.R.

MS
ECS
Wt
S.1

Kr 385 700



Organisasjonsnummer: 946 810 207

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 08.04.1988

Registrert i
Foretaksregisteret: 01.08.1988

Foretaksnavn: BONAVA OSLO AS

Forretningsadresse: Harbitzalléen 5
0275 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Postadresse: Postboks 1031 Hoff
0218 OSLO

Telefon: 22 37 20 00

E-postadresse: post@urbanium.no

Aksjekapital NOK: 2 124 953,35

Daglig leder/
adm.direktør: Jonas Arvid Granström

Styre:
Styrets leder: Berndt Peter Wallin
Nybrogatan 19
11439
Stockholm
Sverige

Styremedlem: Morten Vladimir Buur Bremholm
Jakobsen
Lars Ingvar Granlöf
Jonas Arvid Granström

Signatur: Selskapets firma tegnes av styrets
leder alene eller to styremedlemmer
i fellesskap.

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

Vedtektsfestet formål: Eiendomsutvikling og alt som står i
forbindelse med dette, herunder å
eie aksjer og andeler i andre
selskaper.

MMS
ECS
NTT
S-5
CW



Brønnøysundregistrene

Foretaksregisteret, Postboks 900, 8010 Brønnøysund
Organisasjonsnummer: 974 760 673
Internett: <http://www.brreg.no>

Firmaattest

Telefon: 75 00 75 00

Firmaattesten inneholder opplysninger registrert i Foretaksregisteret om et bestemt foretak identifisert med organisasjonsnummer.

Opplysningene omfatter forhold som er registrert i Foretaksregisteret pr. utskriftsdato.

Meldepliktige forhold som ikke er meldt, og som er i strid med det som er registrert, kan ikke gjøres gjeldende overfor tredjemann, med mindre denne kjente til eller burde kjent forholdet, jf foretaksregisterloven § 10-1.

Enhver har rett til å gjøre seg kjent med det som er registrert i Foretaksregisteret. Dette gjelder imidlertid ikke fødselsnummer.

M/S
ECS
NTH
S.F.

FULLMAKT

BONAVA OSLO AS ORGNR 946 810 207

Undertegnede gir fullmakt til at to av følgende ansatte/styremedlemmer i Bonava Oslo AS, Stig Tuft (f.nr. 051287-39396), Jonas Granström (Dnr. 580367-21519), Morten Jakobsen (Dnr. 561270-21924) og Matilda Vinje (f.nr. 180186-37495) i fellesskap skal kunne forplikte selskapet som følger:

- Undertegne skjøter ved overføring av eiendom, seksjoner eller andeler
- Undertegnede seksjoneringsbegjæringer og stifte og registrere sameier og borettslag
- Undertegne erklæringer som skal tinglyses eller slettes og avtaler i det enkelte prosjekt på vegne av Bonava Oslo AS
- Undertegne kart- og delingsforretninger og sammenføringer
- Bestille garantier
- Undertegne utbyggingsavtaler som inngår med kommunale, fylkeskommunale og statlige myndigheter
- Motta oppgjør ved eiendomssalg
- Undertegne lokale leverandøravtaler som supplerer fellesavtaler for Bonava Group
- Undertegne leiekontrakter for leie og utleie
- Undertegne kontrakt for totalentreprise

Undertegnede gir også Matilda Vinje (f.nr. 180186-37495) fullmakt til alene å forplikte selskapet som følger:

- Å undertegne salgskontrakter og akseptere tilbud i forbindelse med salg av boliger med tilhørende fast eiendom, herunder parkering, boder mv.

Fullmakten kan helt eller delvis delegeres videre til prosjektledere og/eller prosjektselgere, dersom dette er hensiktsmessig.

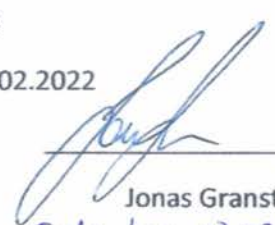
Ovenstående fullmakt gjelder til og med 31.12.2022 og er begrenset til å gjelde prosjekter i Oslo, Viken, Innlandet, Vestfold og Telemark, Vestland og Rogaland. Denne fullmakten gjelder for samtlige eiendommer som selskapet er hjemmelshaver til i disse fylkene, herunder følgende eiendommer

- gnr. 42 bnr. 133 og 137-142 i Gjerdrum kommune (Kvartalet);
- gnr. 102 bnr. 10 og 430-435 i Ås kommune (Tamburløkka);
- gnr. 28 bnr. 539, 540, 673, 991 og 1197 i Oslo kommune (Silurveien);
- gnr. 94 bnr. 211 i Oslo kommune (Hagatunet);
- gnr. 83 bnr. 45 og 188 i Bærum kommune (Løxatorget);
- gnr. 208 bnr. 60 og 304 i Oslo kommune (Habitat Haus),

og senere utskilte parseller og ev. seksjoner fra ovennevnte eiendommer.

For Bonava Oslo AS

København/Stockholm, 13.02.2022


Morten Jakobsen
Jonas Granström

Sted/dato: Oslo/02.03.22

Sted/dato: Oslo/02.03.22

Fullmakten gjelder for:

RETT KOPPI BEKREFTES


Tone-Lise Pettersen
advokat

MMS
ECS
MVA
S.R.

Firmaattest

Organisasjonsnr: 915 070 434
Navn/foretaksnavn: SPORVEIEN AS
Forretningsadresse: Økernveien 9
0653 OSLO

Brønnøysundregistrene
07.09.2021

M/S
ECS
M/H
S.F
COW

Organisasjonsnummer: 915 070 434

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 28.04.1924

Overført til
Foretaksregisteret: 12.05.1990

Foretaksnavn: SPORVEIEN AS

Forretningsadresse: Økernveien 9
0653 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Postadresse: Postboks 2857 , TØYEN
0608 OSLO

Telefon: 22 08 40 00

E-postadresse: firmapost@sporveien.com

Aksjekapital NOK: 304 535 000,00

Daglig leder/
adm.direktør: Cato Hellesjø

Styre:
Styrets leder: Einar Skaarseth Enger
Strømfossveien 553
1894 RAKKESTAD

Styremedlem: Sven Rune Aasen Representant for de ansatte
Ola Floberg Representant for de ansatte
Stine Rolstad Brenna
Helga Nes
Arne Giske
Bjørn Kjærand Haugland

Varamedlem: Nina Chu Representant for de ansatte
Tora Beate Mathilde Kuvås Representant for de ansatte
Anja Marie Renberg Representant for de ansatte
Kristian Winnæss Representant for de ansatte
Andreas Lauvstad Representant for de ansatte
Anette Wildenvey Michelet Representant for de ansatte
Arild Eriksen Representant for de ansatte

Signatur: Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Prokura: Daglig leder.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap

M.S. *celv*
ECS
MH
S.T.



Organisasjonsnummer 935 174 627
KPMG AS
Sørkedalsveien 6
0369 OSLO

Vedtektsfestet formål: Selv, eller gjennom deltakelse i og samarbeide med andre selskaper, å forestå persontransport, samt annen virksomhet i naturlig forbindelse med dette. Selskapet skal sikre at vognleieprinsippet slik det er beskrevet i byrådssak 85/2011 blir opprettholdt.

MS
ECS
Rut
S.F.
CEN

sporveien

FULLMAKT

Styret i Sporveien Oslo AS org. nr. 915 070 434 gir med dette konsernsjef Cato Hellesjø, f. nr. 23.02.56 33989 fullmakt til å inngå og undertegne:

- avtaler knyttet til avhending og erverv av fast eiendom oppad begrenset til NOK 25 mill.
- avtaler knyttet til rettigheter/servitutter på fast eiendom
- skjøter
- heftelsedokumenter og øvrige dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med ovennevnte avtaler
- egenerklæringer (jf. tinglysningslovens § 38b)
- søknad om fradeling, arealoverføring, grensejustering og sammenslåing av areal

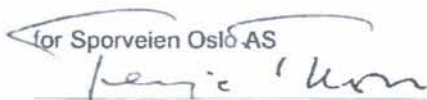
Fullmakten omfatter rett til å representere Sporveien Oslo AS ved oppmålingsforretninger, inngå forlik og ta bindende standpunkt ved disse etter delingsloven og matrikkelloven med forskrifter.

Fullmakten omfatter også rett til å ta stilling til de forhold som kreves matrikkelført ved oppmålingsforretninger (matrikkelforskriften § 27 andre ledd bokstav b).

Konsernsjefen gis myndighet til å delegere retten til å representere, ta bindende avgjørelser (fullmakt) og inngå og undertegne dokumenter som ovenfor nevnt oppad begrenset til NOK 5 mill. pr. sak.

Oslo,

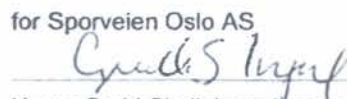
Dato: 20. mars 2017

for Sporveien Oslo AS


Navn: Terje Thon

Styreleder

Dato: 20. 3 2017

for Sporveien Oslo AS


Navn: Gyrid Skalleberg Ingerø

Styremedlem

Dato: 24. 3 2017

for Sporveien Oslo AS


Navn: Sven Rune Aasen

Styremedlem

Rett kopi betalt

24/3-21

Fullmakten gjelder forkutt



ADVOKAT
VEGARD SANDAAS KARLSEN

Det betyr at
fullmakten gjelder også
gjeldende


MMS
ECS
HKT
S.F.



sporveien

FULLMAKT

Konsernsjef Cato Hellesjø f. nr. 23.02.56 33989 i Sporveien AS (org.nr. 915 070 434) gir med dette konserndirektør for konsernutvikling Margrete Hansen f. nr. 07067840695 fullmakt til å inngå og undertegne:

- avtaler knyttet til avhending og erverv av fast eiendom oppad begrenset til NOK 5 mill. per sak
- avtaler knyttet til rettigheter/servitutter på fast eiendom
- skjøter
- heftelsesdokumenter og øvrige dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med ovennevnte avtaler
- egenerklæringer (jf. tinglysningslovens § 38b)
- søknad om fradeling, arealoverføring, grensejustering og sammenslåing av areal

Fullmakten omfatter rett til å representere Sporveien AS ved oppmålingsforretninger, inngå forlik og ta bindende standpunkt ved disse etter delingsloven og matrikkeloven med forskrifter.

Fullmakten omfatter også rett til å ta stilling til de forhold som kreves matrikkelført ved oppmålingsforretninger (matrikkelforskriften § 27 andre ledd bokstav b).

Konserndirektøren gis myndighet til å delegere retten til å representere og ta bindende avgjørelser (fullmakt) ved oppmålingsforretninger.

Oslo, __18.august__ - ____2021

Sporveien AS

ADVOKAT
VEGARD SANDAÅ KARLSEN

*Det bekræftes at fullmakten
er gyldig og gjeldende
Venlig*

Cato Hellesjø
Cato Hellesjø
Konsernsjef

Reitt kopi bekreftes

- 4/8-21

Fullmakten gjelder til dato

han. H. H.

MIS cell

*ECS s.r
MTH*



Firmaattest

Organisasjonsnr: 980 390 020
Navn/foretaksnavn: BONAVA NORGE AS
Forretningsadresse: Minde allé 10
5063 BERGEN

Brønnøysundregistrene
17.01.2022

MS
ECS
MTT
5.8



Organisasjonsnummer: 980 390 020

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 10.12.1998

Registrert i
Foretaksregisteret: 31.12.1998

Foretaksnavn: BONAVA NORGE AS

Forretningsadresse: Minde allé 10
5063 BERGEN

Kommune: 4601 BERGEN

Land: Norge

Telefon: 22 98 68 00

Aksjekapital NOK: 2 025 270,00

Daglig leder/
adm.direktør: Jonas Arvid Granström

Styre:
Styrets leder: Berndt Peter Wallin
Nybrogatan 19
11439
Stockholm
Sverige

Styremedlem: Morten Vladimir Buur Bremholm
Jakobsen
Lars Ingvar Granløf
Jonas Arvid Granström

Signatur: To styremedlemmer i fellesskap.
Styrets leder og ett styremedlem i
fellesskap.

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

Vedtektsfestet formål: Initiere og utvikle
boligprosjekter, utvikle nye
konsepter innen virksomheten samt
drive hermed beslektet virksomhet
samt eie og forvalte fast eiendom
og alt hva hermed står i
forbindelse. Selskapet skal også
kunne delta i andre selskaper med
tilsvarende formål.

mt
MS
ECS
COV
S.R

BONAVA NORGE AS ORGNR 980 390 020

Undertegnede gir fullmakt til at to av følgende ansatte/styremedlemmer i Bonava Norge AS, Stig Tuft (f.nr. 051287-39396), Jonas Granström (Dnr. 580367-21519), Morten Jakobsen (Dnr. 561270-21924) og Matilda Vinje (f.nr. 180186-37495) i fellesskap skal kunne forplikte selskapet som følger:

- Undertegne skjøter ved overføring av eiendom, seksjoner eller andeler
- Undertegnede seksjoneringsbegjæringer og stifte og registrere sameier og borettslag
- Undertegne erklæringer som skal tinglyses eller slettes og avtaler i det enkelte prosjekt på vegne av Bonava Norge AS
- Undertegne kart- og delingsforretninger og sammenføringer
- Bestille garantier
- Undertegne utbyggingsavtaler som inngår med kommunale, fylkeskommunale og statlige myndigheter
- Motta oppgjør ved eiendomssalg
- Undertegne lokale leverandøravtaler som supplerer fellesavtaler for Bonava Group
- Undertegne leiekontrakter for leie og utleie
- Undertegne kontrakt for totalentreprise

Undertegnede gir også Matilda Vinje (f.nr. 180186-37495) fullmakt til alene å forplikte selskapet som følger:

- Å undertegne salgskontrakter og akseptere tilbud i forbindelse med salg av boliger med tilhørende fast eiendom, herunder parkering, boder mv.

Fullmakten kan helt eller delvis delegeres videre til prosjektledere og/eller prosjektselgere, dersom dette er hensiktsmessig.

Ovenstående fullmakt gjelder til og med 31.12.2022 og er begrenset til å gjelde prosjekter i Oslo, Viken, Innlandet, Vestfold og Telemark, Vestland og Rogaland. Denne fullmakten gjelder for samtlige eiendommer som selskapet er hjemmelshaver til i disse fylkene, herunder følgende eiendommer

- gnr. 42 bnr. 133 og 137-142 i Gjerdrum kommune (Kvartalet);
- gnr. 102 bnr. 10 og 430-435 i Ås kommune (Tamburløkka);
- gnr. 28 bnr. 539, 540, 673, 991 og 1197 i Oslo kommune (Silurveien);
- gnr. 94 bnr. 211 i Oslo kommune (Hagatunet);
- gnr. 83 bnr. 45 og 188 i Bærum kommune (Løxatorget);
- gnr. 208 bnr. 60 og 304 i Oslo kommune (Habitat Haus),

og senere utskilte parseller og ev. seksjoner fra ovennevnte eiendommer.

For Bonava Norge AS

København/Stockholm, 3.1.2022

Morten Jakobsen

Sted/dato: Oslo / 02.03.22

Fullmakten gjelder fortsatt

Jonas Granström

Sted/dato: Oslo / 02.03.22

RETT KOPI BEHOLDTES

Tone-Lise Pettersen
advokat

att
ms
ECS

S.F
celv