

UTBYGGINGSAVTALE

for

Brenneriveien 11

gnr/bnr 208/65



sl
ABO

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 Realytelser.
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 Realytelserne.
BYM:	Oslo kommune v/ Bymiljøetaten. Bymiljøetaten er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
EBY:	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 tilhørende Artos Eiendom AS 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 til 11 som skal opparbeides av SIO.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Brenneriveien 11, vedtatt 19.06.2019 sak 205, jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og vedlegg 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 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: 208/65 og deler av 999/310 og 999/350.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer, eventuelt senere gårds- og bruksnummer som erstatter dette: 208/65

Signatur fra hjemmelshaver følger av Utbyggingsavtalen punkt 19.

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller 31.12.2041 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 tilbakesføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved en reforhandling etter andre ledd.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Rekkefølgebestemmelsene fremgår av Reguleringsplanen §§ 8, 9, 10 og 11, og lyder som følger:

«Studentboliger

8. Før igangsettingstillatelse

Brenneriveien

Før det gis igangsettingstillatelse skal gatetun i Brenneriveien være sikret opparbeidet i eiendommens lengde (gnr/bnr 208/65) og i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

9. Før brukstillatelse

Krysset Brenneriveien x Møllerveien

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal ny kryssløsning i Møllerveien, mellom Brenneriveien og Vulkan, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Boligbebyggelse

10. Før igangsettingstillatelse

Møllerveien, fra Nordre gate til Maridalsveien

Før det gis igangsettingstillatelse skal fortau i Møllerveien, fra Nordre gate til Maridalsveien være sikret opparbeidet.

Møllerveien, fra Nordre gate til Maridalsveien

Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkelfelt i Møllerveien, fra Nordre gate til Maridalsveien være sikret opparbeidet.

11. Før brukstillatelse

Krysset Brenneriveien x Møllerveien

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal ny kryssløsning i Møllerveien, mellom Brenneriveien og Vulkan, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Brenneriveien

Før det gis brukstillatelse skal gatetun i Brenneriveien være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.»

De ovennevnte rekkefølgebestemmelser er alternative og knyttet til type bebyggelse det søkes igangsettingstillatelse for. Hvilke Realytelser SIO skal opparbeide fastsettes på bakgrunn av om igangsettingstillatelsen omfatter bygging av studentboliger og/eller boligbebyggelse.

AE
SJ

6.1 Nærmere om rekkefølgebestemmelsene i §§ 8 og 10

Erfaringsmessig anser Plan- og bygningsetaten rekkefølgebestemmelsene i §§ 8 og 10 for «sikret opparbeidet» når Utbyggingsavtalen er vedtatt, kontantbidrag er innbetalt eller sikkerhet er stilt i henhold til vilkårene i punkt 7.1.8, 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.

Dersom Rekkefølgebestemmelsen §§ 8 og 10 ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet SIO skal søke om igangsettingstillatelse, må SIO søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. SIO har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

Partene er enige om at Rekkefølgebestemmelsene i §§ 8 eller 10 skal gjennomføres som realytelser.

SIO skal stille sikkerhet for gjennomføringen av Realytelsene §§ 8 eller 10 før søknad om Igangsettingstillatelse. Nærmere bestemmelser og fritak fra dette kravet følger av punkt 7.1.8 nedenfor.

6.2 Nærmere om Rekkefølgebestemmelsene i §§ 9 og 11

Dersom Realytelsene i §§ 9 og 11 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.

7 SIOS PLIKTER

7.1 Realytelsene

7.1.1 Opparbeidelse

SIO skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de aktuelle Realytelsene i tråd med type bebyggelse det søkes Igangsettingstillatelse for, jf. punkt 6.

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4, og er estimert å ha en total kostnad på kr 8 250 000,- dersom SIO søker igangsettingstillatelse for studentboliger, og kr 17 600 000,- dersom SIO søker igangsettingstillatelse for boligbebyggelse.

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. SIO skal i tilknytning til Byggeplan for Brenneriveien, gi de opplysninger som synliggjør konsekvenser (som overvannshåndtering, flomvei, vann og avløp og trafikal fremkommelighet) opparbeidelsen får for hele Brenneriveien, jf. byggesaksforskriften § 5-4 bokstav b. 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.

ABE
SJ

Byggeplanen skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 og ha en standard som følger den til enhver tid gjeldende «Gate- og veiutforming for Oslo kommune», og Statens vegvesens håndbok N200 (2021). Veianlegg skal ha en universell utforming, som betyr at de skal være attraktive, tilgjengelige og brukbare for alle, herunder personer med nedsatt funksjonsevne.

Materialbruk skal angis i Byggeplanen.

I forbindelse med prosjektering av gatebelysning skal kriteriene i den til enhver tid gjeldende «Gate- og veilysnormen for Oslo kommune», og Statens vegvesens håndbok V124 følges.

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.

7.1.3 Gjennomføring

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

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

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

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

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

ABG
9

7.1.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realtytelsene skal være opparbeidet og overtatt 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 før 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 overtas vederlagsfritt og fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk av OK ved overtakelsesforretning, jf. punkt 7.3.5.1 til 7.3.5.3. 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.

7.1.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

7.1.5.1.1 *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.

7.1.5.1.2 *Ferdigbefaring*

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

7.1.5.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

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

Dokumentasjonen skal inneholde:

- a) Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,

ABE
S

- b) spesifikasjoner av ferdig opparbeidede Realytelse,
- c) tegninger av ferdig opparbeidede Realytelse, 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

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

Innkallingen skal opplyse om:

- a) Hvilke 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, jf. punkt 7.5.1, og
- e) om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til punkt 7.3.3 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

SIO, BYM og EBY plikter å møte ved overtakelsesforretningen.

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for den enkelte Realytelse, med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige Realytelse.

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 befarings av Realytelsen. BYM forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV-dokumenter.

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 SIOs begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

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

ABB
4

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 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.

7.1.5.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

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

7.1.6 SIOs plikter etter OKs overtakelse av Realytelsene

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

SIO plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes SIOs 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 SIO anvende dette regelverket på samme måte som OK ville være forpliktet til.

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

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

7.1.8 Sikkerhetsstillelse

SIO skal stille sikkerhet for plikten til å opparbeide Realytelsene i §§ 8 eller 10 før Igangsettingstillatelse gis, jf. punkt 6 ovenfor. Dette kravet faller bort dersom Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om sikret opparbeidelse før Igangsettingstillatelse,

ABE
57

såfremt det stilles vilkår i dispensasjonsvedtaket at Realytelsen skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse.

Sikkerheten skal utgjøre kr 6 500 000 pluss 10 % dersom Igangsettingstillatelsen gjelder studentboliger og kr 5 450 000 pluss 10 % dersom Igangsettingstillatelsen gjelder boligbebyggelse.

Sikkerheten skal stilles som en påkravsgaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon fra norske myndigheter.

Garantien skal være stilt før det gis Igangsettingstillatelse.

Dersom rekkefølgekravet gjennom dispensasjon knyttes til andre vilkår enn det som fremgår av Rekkefølgebestemmelsene, eller dersom Plan- og bygningsetaten i et dispensasjonsvedtak setter en annen frist for å stille garantien, skal garanti stilles innen og gjeldende fra dette tidspunkt.

Garantien frigis når OK v/BYM har godkjent og overtatt tiltaket i tråd med overtakelsesforretningen jf. punkt 7.1.5. Ved uenighet om utbedring av eventuelle påberopte mangler skal garantiens pålydende reduseres, men likevel slik at det er tilfredsstillende sikkerhet for utbedring av de omtvistede forhold.

Dersom Realytelsene ikke er opparbeidet innen de frister som fremgår av punkt 7.1.4 foreligger det mislighold.

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

Garantien skal være utformet etter malen inntatt i vedlegg 6.

7.2 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.

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.

ABE
4

8.2 Bruksrett til kommunal grunn

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

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. SIO 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 SIOs revisor.

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.

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 SIO 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 ved Realytelsene 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 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). SIO 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 SIO plikter OK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til den enkelte av Eiendommene, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- SIO har opparbeidet Realytelsene, jf. punkt 7.1.1, 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 SIO ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

ABG
51

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 SIO sendes til:

Studentsamskipnaden SIO
Postboks 94 Blinderen
0314 OSLO
E-post: stian.bonneviearntzen@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

17 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Realytelsene
5. Firmaattest for SIO
6. Mal for garantistillelse

ADG
S/

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Dato:

17/2-2022

Navn: Andreas B. Eskelund
SIO Andreas B. Eskelund

Dato:

21/2-2022

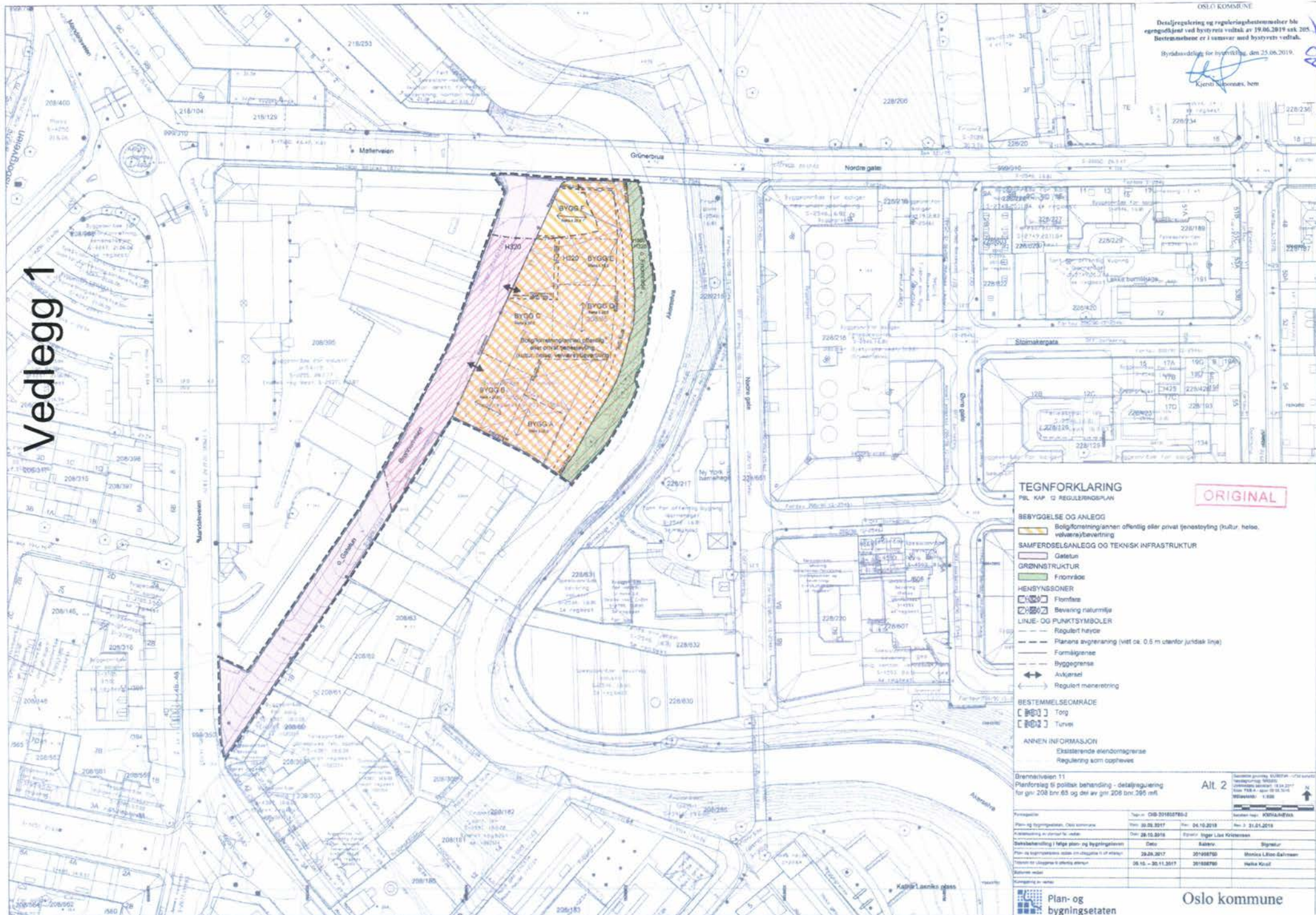
Navn: STINE JOHANNESSEN
SIO STINE JOHANNESSEN

19 HJEMMELSHAVERS SAMTYKKE

Som hjemmelshaver til gnr./bnr. 208/65 erklærer vi at vi vil medvirke til tinglysing, overdragelse og/eller andre rettslige disposisjoner som krever vår medvirkning for SIOs oppfyllelse av Utbyggingsavtalen.

Dato:

Artos Eiendom AS
Org. nr. 914076773





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg 2

S-5041

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Brenneriveien 11, Nedre Foss.

Vedtaksdato: 19.06.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 9 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

5/ ABC

Vedlegg 2 ^{Sr-SDM} 19.06.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Brenneriveien 11, 0182 OSLO

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 208/65, 999/310, 999/350

Kartnummer OIB-201608760-2, datert 30.08.2017, revidert 04.10.2018 og 31.01.2019.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å bygge studentboliger med en optimal lokalisering, tett på sentrum og kultur- og utdanningsinstitusjoner, i den attraktive elveparken med urbane områder langs Akerselva.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvannet skal fortrinnsvis tas hånd om gjennom infiltrasjon og fordøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for overvannshåndteringen, og valg av løsning skal begrunnes. Ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenning og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Det tillates anlegg for lokal overvannshåndtering utenfor byggegrenser, dette skal hensynta eksisterende dreneringslinjer.

Det skal tilstrebes et vannelement som en del av en åpen overvannshåndtering.

1.2 Framtidig trasé for t-bane

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegg/jernbaneanlegg.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter denne reguleringsplan, skal det foreligge uttalelse fra eier og driftsansvarlig for t-bane i Oslo, samt relevante banemyndigheter.

Bestemmelser til arealformål

2 Kombinerte bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5)

2.1 Kombinerte bebyggelse og anlegg

- Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære) / bevertning

2.1.1 Utnyttelse

Totalt bruksareal skal ikke overstige BRA=9150 m².

Vedlegg 2

Tekniske rom, boder og parkering som har lavere himlingshøyde enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes ikke i BRA. Teoretiske plan inngår ikke i beregningen

2.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder som vist på plankartet.

Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense mot Brenneriveien og i byggegrense mot torg.

2.1.3 Høyder

Takoppbygg skal inngå som en del av skråtak på bygg A, B D og F. Det tillates i tillegg pergola og andre fasiliteter knyttet til felles bruk.

Takoppbygg skal samlet ikke utgjøre mer enn 20 % av underliggende takflate på flate tak, og med en minimumsavstand til gesims på 5 m.

Rekkverk skal utformes i transparent utførelse med en maks høyde på 1,2 m og skal trekkes minimum 1,5 m tilbake fra fasadeliv.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen

2.2 Arkitektonisk utforming

Bebyggelsen skal ha en fremtoning som tydeliggjør at det er et nytt bygg med høye arkitektoniske ambisjoner.

Fasader i 1. etasje skal ha en utforming som sikrer god sammenheng mellom ute og inne. Fasader i 1. etasje mot gate skal ha en høy grad av detaljering og en publikumsrettet karakter. Næringslokaler skal ha egen inngang direkte fra gate.

Det tillates ikke svalganger.

Boligbebyggelse

Alle leiligheter skal ha balkong med en maks dybde på 1,5 m. Det tillates ikke balkong på fasader mot vest mot Brenneriveien.

Studentboliger

Det tillates ikke utkragede balkonger eller karnapper.

2.3 Farge- og materialbruk

Bebyggelsen skal ha en farge- og materialbruk som harmonerer med området.

Bebyggelsen skal utformes med tegl som hovedmateriale i fasader. Det skal være variasjon i bruken av tegl mellom de ulike delene av bebyggelsen.

Utvendige branntrapper skal ha en utforming som samsvarer med områdets industrielle karakter.

2.4 Tak og takterrasser

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takoppbygg for tekniske installasjoner, heis og/eller trapp skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Vedlegg 2

Bygg A, B, D, og F skal utformes med skrå takflater, med takhelningene på minimum 8 grader. Møneretning skal være som angitt på plankart.

Bygg C og E tillates utformet med flate tak eller skrå takflate. Flatt takareal bør utformes som oppholdsareal.

Det skal bygges inn integreres takterrasser for opphold i skrå takflater i alle bygg med unntak av på bygg A.

Takterrasser skal utformes med varierte soneinndelinger og nødvendig sol- og vindavskjerming ved hjelp av levegger, pergolaer, plantekar mv. Alle takelementer skal i form og materialbruk fremstå som en integrert del av bygningens uttrykk.

2.5 Passasjer

Det skal etableres minimum to passasjer gjennom bygningskroppen på bakkeplan som skal være gjennomgående øst-vest/mellom Brenneriveien og Akerselva eller nord/sør mellom uteareal og torg. Det tillates synlige bærekonstruksjoner i åpent overbygd areal.

Minst en av disse passasjene skal forbinde torget med Akerselva. Det åpne overbygde arealet skal ha minst 5 m frihøyde og være på minst 90 m².

Minst en av disse passasjene skal forbinde felles uterom ved Akerselva med Brenneriveien eller felles torg. Det åpne overbygde arealet skal ha minst 3 m fri høyde og skal være minst 60 m² stort og gis god arkitektonisk utforming som knytter uterom ved Akerselva til gatetun.

Disse passasjene skal tilrettelegges for gjennomkjøring for biler med kjøretillatelse. Det skal tilrettelegges for 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede inne i passasjen.

Passasjene skal ikke være fysisk avsperrret, men skal være allment tilgjengelige gjennomganger.

2.5.1 Krav til utearealer

Boligbebyggelse

Felles uteoppholdsareal skal utgjøre minst 16 % av boligens bruksareal.

Felles uteoppholdsareal for boliger tillates på takterrasser og terreng.

Det skal opparbeides bruksmessige gode areal for alle aldersgrupper.

Uteoppholdsarealer skal utrustes med sittegrupper med gode lys- / solforhold, og det skal legges vekt på å gi store deler av området grønt preg med parkmessig opparbeidelse med vegetasjon, herunder trær. Felles uterom mot elv skal tilrettelegges for opphold og aktivitet.

Studentboliger

Felles uteoppholdsareal skal utgjøre minst 13 % av boligens bruksareal. Felles uteoppholdsareal for boliger tillates anlagt på takterrasser og terreng.

Det skal tilrettelegges for minimum 3 felles takterrasser på til sammen minimum 400 m².

Det skal opparbeides kvalitativt gode uteoppholdsarealer for studentboligene både på tak og på terreng med sittegrupper og annen møblering som legger opp til opphold.

Plantebed, urtehager o.l., skal integreres i møbleringen av takterrassene. Sittegrupper skal ha gode lys- / solforhold.

Vedlegg 2

Uteoppholdsarealer på terreng, skal utrustes med sittegrupper med gode lys- /solforhold, og det skal legges vekt på å gi store deler av området grønt preg med parkmessig opparbeidelse med vegetasjon, herunder trær. Felles uterom mot elv skal tilrettelegges for opphold og aktivitet.

2.5.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Utomhusplanen skal vise: utforming av uteoppholdsarealer for bolig, møblering, gjerder, støttemurer, leegger og andre konstruksjoner, renovasjon, tilgjengelighet for varelevering, renovasjonskjøretøy og brannberedskap, lokal håndtering av overvann og snø, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon, atkomster gang- og kjøreareal med snuareal, beplantning, belysning, eksisterende og nytt terreng, stigningsforhold, høyde på uteområder målsatt ved atkomster 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.

Som del av utomhusplanen skal det utarbeides marksikringsplan, laget av fagperson. Denne skal vise bevaringsverdig trær/vegetasjon, samt beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden. Marksikringsplanen skal ligge som vedlegg til rammesøknaden.

Utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

2.5.3 Bokkvalitet og leilighetsfordelingsnorm ved ordinære leiligheter

Leilighetsfordeling skal 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.

2.5.4 Bokkvalitet i studentboliger

Ettroms studentleiligheter skal ha en minste størrelse på 19 m².

Studenthybler med delt kjøkken skal ha en minste størrelse på 17 m².

Ettroms studentleiligheter skal ha en innvendig minimumsbredde på 3,2 m.

Fri høyde i oppholdssonene i studentboligene skal være minst 2,7 m med unntak av boenheter med skrå takflater, hvor det tillates høyder ned til 2,2 m i mindre deler av boligen.

Studentboligene skal ha innvendig lagringsplass på minst 2,4 m³.

Det tillates ensidige studentboliger vendt mot nord og nord-øst.

Det skal tilrettelegges for fellesarealer i forbindelse med utgang til alle takterrasser.

Fellesrommene skal ha en minimumsstørrelse på 50 m² og skal ha vindu. Fellesrommene bør

Vedlegg 2

programmeres og møbleres for ulike bruk og skal fremstå som et rom med gode oppholdskvaliteter.

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

2.5.5 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha adkomst som vist med piler på plankartet.

Det skal tilrettelegges for gjennomkjøring for bil (HC-parkering) i minst en passasje.

Varelevering skal foregå fra oppmerket plass i gatetun.

2.5.6 Parkering

Bilparkering

Bilparkering tillates ikke på tomten, med unntak av 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede. Disse skal plasseres i overbygd passasje gjennom byggets første etasje. P-plassene skal integreres i bygg og passasje, og ikke fremstå som en barriere.

Sykkelparkering

Studentboliger

Parkering for sykkel skal etableres innendørs i første etasje, i felles anlegg utendørs, eller under åpent overbygd areal.

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret skal midlertidig parkeringsnorm for sykkel opparbeides etter følgende beregning.

- 1 plass per årsverk forretning/ bevertning
- 1 plass per årsverk annen offentlig eller privat tjenesteyting

Det skal i tillegg tilrettelegges for 1 overdekket sykkelparkeringsplass per studentboenhet, dette inkluderer gjeste- og beboerparkering. Sykkelparkeringen skal være tyverisikker/avlåst.

Det skal settes av areal til service for sykkel som reparasjonsrom og vask.

Boligbebyggelse

Det skal ikke etableres parkering for ordinær bil på planområdet, med unntak av to HC-parkering.

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret skal midlertidig parkeringsnorm for sykkel opparbeides etter følgende beregning.

- 3 plasser per 100 m² BRA bolig
- 1 plass per årsverk forretning/ bevertning
- 1 plass per årsverk annen offentlig eller privat tjenesteyting

Det skal settes av areal til service for sykkel som reparasjonsrom og vask samt plass for transportsykler.

2.5.7 Miljøfaglige forhold

Støy

Boligbebyggelse

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

SP AOE

Vedlegg 2

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

Studentboliger

Ved bygging av studentboliger gjelder ikke krav til stille side for oppholdsrom.

Fjernvarme

Tiltak over 1000 kvm 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.

Renovasjon

Det skal tilrettelegges for renovasjonsanlegg på torget. Anlegget skal integreres i møbleringen av torget og ikke fremstå som en barriere, men som del av oppholdsplass.

Forurensset grunn

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge tiltaksplan for forurensset grunn.

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

3.1 Gatetun

Gatetunet skal være offentlig.

Det tillates kjøring til eiendommene og varelevering fra gatetunet.

Materialbruk skal være helhetlig i hele gatestrekningen og dekket skal være kjørbart.

Utforming, detaljering og materialbruk skal ha god kvalitet og tydeliggjøre gatetunet som et byrom.

Søndre del skal utformes som et kjørbart gatetun med samme dekke fra fasade til fasade, uten opphøyd fortau eller annet skille.

Det skal tilrettelegges for opphold og møblering i nordre del. Møbleringen skal bidra til å redusere hastigheten for kjørende til gangfart og oppfordre til aktiv bruk av gaterommet.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Friområde

4.1.1 Vegetasjon

Friområdet skal være offentlig. Område regulert til grønnstruktur - friområde skal bevares og styrkes som en naturlig biotop. Skjøtselstiltak, felling og flytting av trær/ trevirke skal skje etter avtale med fagetat som har ansvaret for biologisk mangfold. Bymiljøetaten skal ha skjøtelsansvar for områder på offentlig grunn.

Det tillates planting av nye trær såfremt disse ikke påvirker den naturlige biotopen på en negativ måte.

Eksisterende terrengkant med mur langs friområdet skal bevares og hensyntas i utomhusplanen.

Det tillates overløp til elv for overvann ved opptil to steder langs muren i formålsgrensen.

Overløp skal utformes slik at det naturlig inngår i naturvernsonen og øker biologisk mangfold.

Vedlegg 2

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

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

5.1 Flomfare H320

All bebyggelse innenfor hensynssone H_320, som vist i plankartet, skal sikres mot flom. Flomsikring skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

5.2 Bevaring naturmiljø H 560

Innenfor angitte hensynssone er det ikke tillatt å utføre tiltak som innebærer graving, terrengoppfylling eller som på annen måte kan endre de geologiske eller hydrologiske forholdene.

I anleggsperioden for ny bebyggelse skal det etableres ferdselsfri sone og sikringsgjerde langs hensynssonens ytterkant. Det tillates ikke lagring av masser, plassering av anleggsutstyr eller lignende innenfor hensynssonen. Det tillates ikke inngrep som graving, fylling, hugging av trær som er i strid med formålet i hensynssonen. I berørte områder skal det reвеgeteres stedegen vegetasjon.

I anleggsplanen skal det redegjøres for tiltak for å forhindre forurensning i anleggsperioden, inkludert tiltak for å hindre uønskede inngrep i vegetasjonssonen (naturvernssonen) samt overvannshåndtering og avrenning til Akerselva.

Det tillates ikke terrenginngrep innenfor feltet grønnstruktur.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde BG 1 (torg)

Torg skal etableres innenfor bestemmelsesgrense 1.

Torget skal være allment tilgjengelig. Det tillates ikke oppføring av gjerder eller andre fysiske barrierer som hindrer allment tilgang til plassen for fotgjengere.

Det tillates uteservering på torget langs sør og vestvendte fasader. Det skal tilrettelegges for opphold/møblering i tilknytning til fasade på bebyggelsen. Møblering og uteservering skal ikke være til hinder for HC-parkering.

Utforming, detaljering og materialbruk skal ha god kvalitet. Det skal etableres belysning og beplantning. Dekket skal være kjørbart og understreke torget som en plassdannelse.

Innenfor bestemmelsesområde BG1 skal det etableres renovasjonsløsning for bolig og næring. Det tillates kjøring til HC-parkering over torg.

7 Bestemmelsesområde BG-2 (turvei)

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig turvei langs Akerselva innenfor bestemmelsesgrense 2 (BG2). Turveien skal forbindes med Brenneriveien/ Grünerbrua i nord og skal kunne forbindes med en fremtidig fremføring av videre turvei langs Akerselva i sør.

Turveien skal plasseres langs muren i grensen til friområdet, og fremstå som en integrert del av landskapet. Turveien skal ha en minimumsbredde på 2,5 m og ha en naturlig opparbeidelse med grus og stein. Turveien skal følge belysningsplan for Oslo sentrum.

Turveien skal fremstå som offentlig tilgjengelig og være godt synlig fra krysset Møllerveien/ Brenneriveien. Det tillates ingen gjerder eller barrierer i inngangen til turveien og overgangen fra gatetunet i Brenneriveien skal fremstå som sømløs.

5/ ABE

Vedlegg 2

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

Studentboliger

8 Før igangsettingstillatelse

Brenneriveien

Før det gis igangsettingstillatelse skal gatetun i Brenneriveien være sikret opparbeidet i eiendommens lengde (gnr/bnr 208/65) og i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

9 Før brukstillatelse

Krysset Brenneriveien x Møllerveien

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal ny kryssløsning i Møllerveien, mellom Brenneriveien og Vulkan, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Boligbebyggelse

10. Før igangsettingstillatelse

Møllerveien, fra Nordre gate til Maridalsveien

Før det gis igangsettingstillatelse skal fortau i Møllerveien, fra Nordre gate til Maridalsveien være sikret opparbeidet.

Møllerveien, fra Nordre gate til Maridalsveien

Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkelfelt i Møllerveien, fra Nordre gate til Maridalsveien være sikret opparbeidet.

11. Før brukstillatelse

Krysset Brenneriveien x Møllerveien

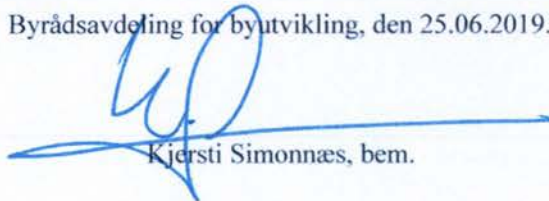
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal ny kryssløsning i Møllerveien, mellom Brenneriveien og Vulkan, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Brenneriveien

Før det gis brukstillatelse skal gatetun i Brenneriveien være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.06.2019 sak 205.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.06.2019.



Kjersti Simonnæs, bem.





OSLO KOMMUNE

Eiendoms- og Byfornyelsesetaten

Vedlegg 3



Tegnforklaring

- Eiendomsgrenser
- ⋯ Eiendommen

Notis



0 63.50 127.0 Meters

ETRS_1989_UTM_Zone_32N
© Bymiljøetaten

3/1085

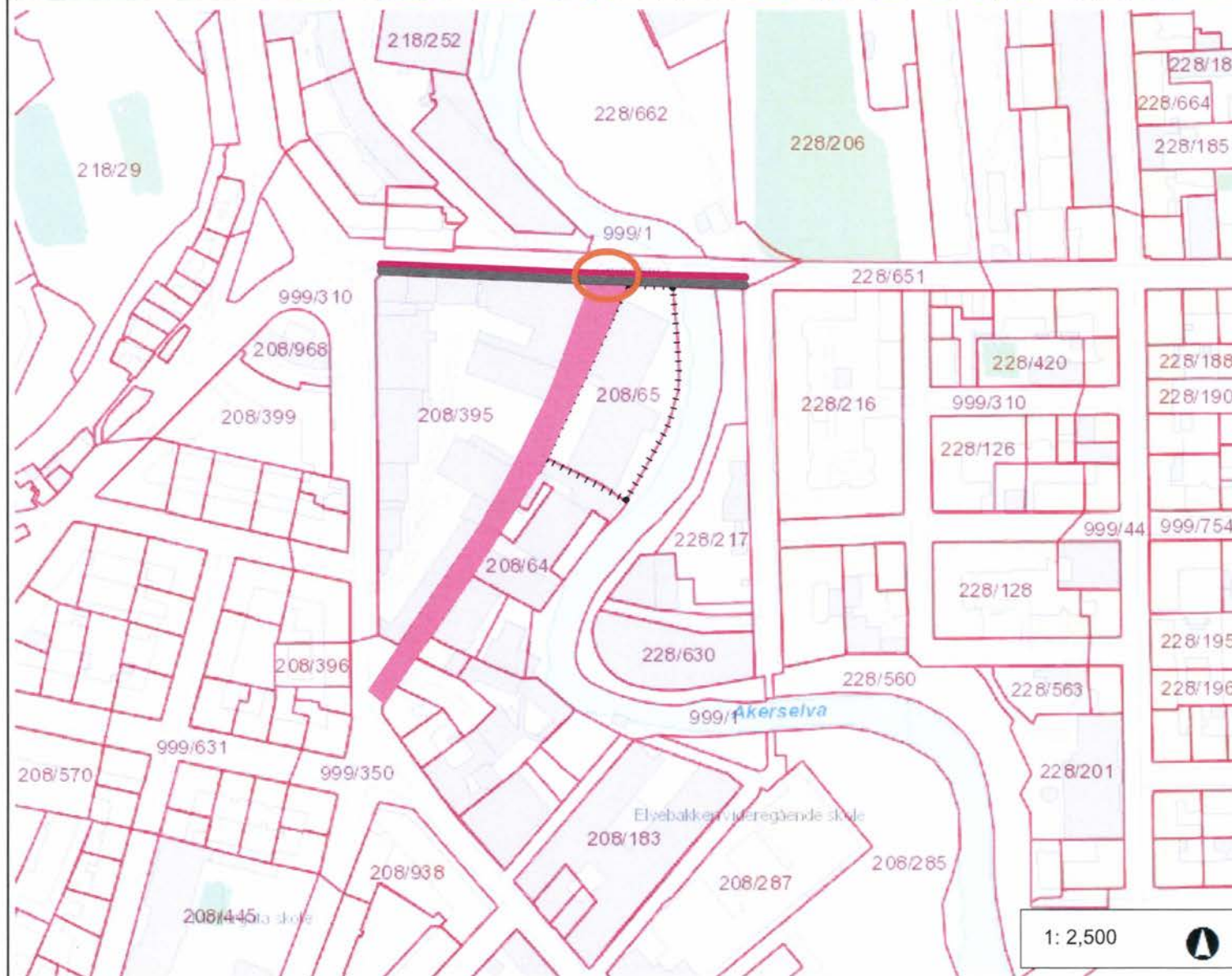


Tegnforklaring

- Eiendomsgrenser
- Eiendommen
- Fortau i Møllerveien - Realytelse
- Sykkelfelt i Møllerveien - Realytelse
- Gatetun - Realytelse
- kryssløsning i Møllerveien - Realytelse

Notis

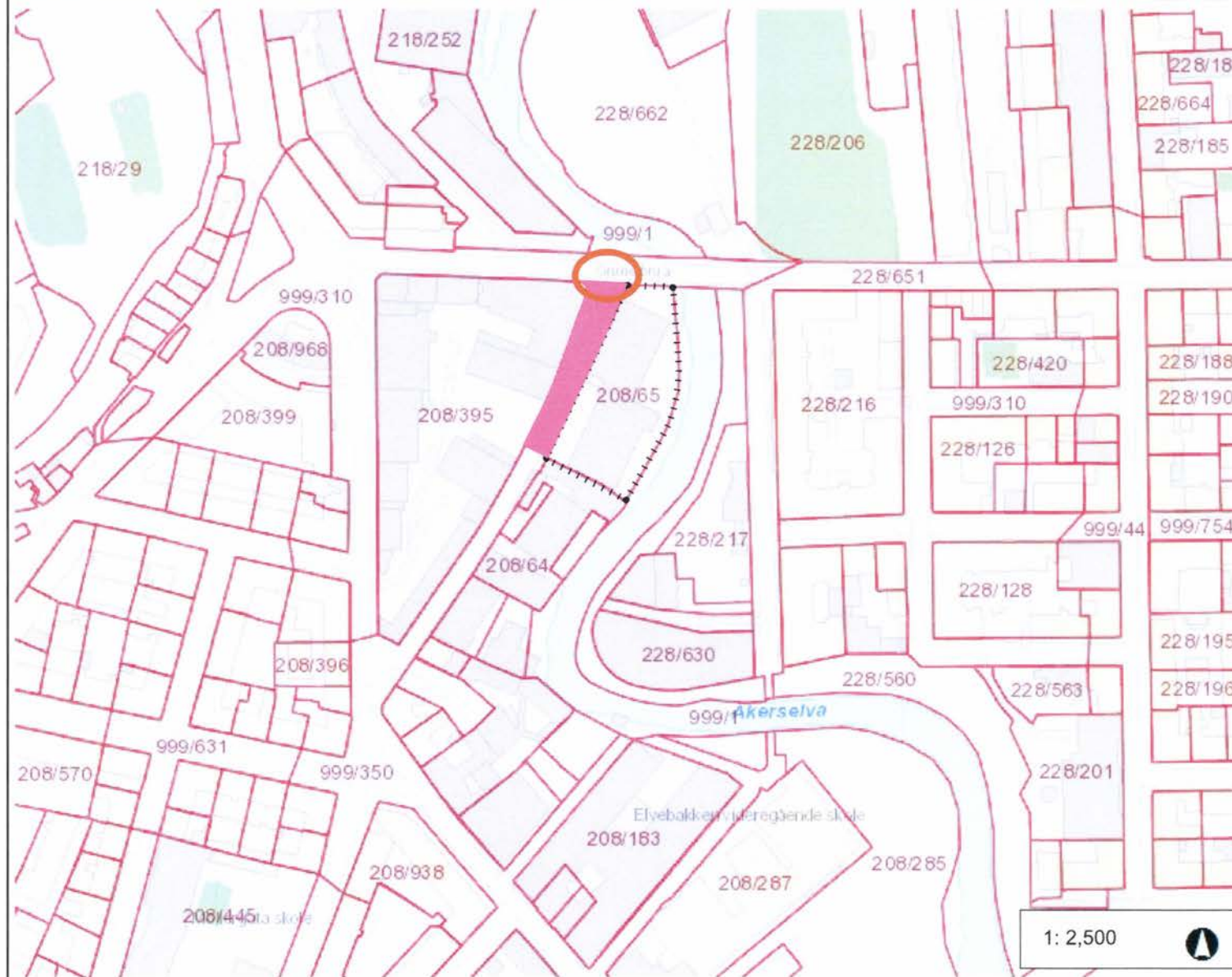
Realytelser ved boligbebyggelse



1: 2,500



4
A05



Tegnforklaring

- Eiendomsgrenser
- Eiendommen
- Gatetun - Realytelse
- kryssløsning i Møllerveien - Realytelse

1: 2,500



0 63.50 127.0 Meters

ETRS_1989_UTM_Zone_32N
© Bymiljøetaten

Notis

Realytelser ved studentboligbebyggelse

sf
AOK



Firmaattest

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

Brønnøysundregistrene
09.12.2021

Organisasjonsnummer: 948 554 062

Organisasjonsform: Annet foretak iflg. særsk. lov

Stiftelsesdato: 16.06.1938

Registrert i Foretaksregisteret: 14.01.1989

Foretaksnavn: STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

Forretningsadresse: Domus Athletica
Trimveien 4
0372 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Postadresse: Postboks 94 Blinderen
0314 OSLO

Telefon: 22 59 68 00

E-postadresse: post@sio.no

Daglig leder/
adm.direktør: Andreas Berggren Eskelund

Styre:

Styrets leder: Stine Johannessen
Lyderhornslie 112
5178 LODDEFJORD

Styremedlem: Kristine Berg Heggelund
Elisabeth Holien
Martine Jonette Hoseth Myklebust
Peter Linge Hessen
Arne Benjaminsen
Marianne Østbye
Nina Waaler
Merete Kolstad

Rolf Christian Andersen

Varamedlem: June Wanderås Fossum
Ingvild Leren Stensrud
Linn Beate Løland Skyum
Johannes Lundemo Saastad
William Høie
Tove Kristin Karlsen
Randi Stene
Knut Håkon Solberg
Eileen Olstad Ree

Mike Amundsen Fürstenberg

Tobias Fjelde

Sverre Solhaug Gulliksen

Signatur:

Signatur i fellesskap: Stine Johannessen

Representant for de
ansatte
Representant for de
ansatte

Representant for de
ansatte
Representant for de
ansatte
Representant for de
ansatte
Representant for de
ansatte



eller

Kristine Berg Heggelund

i fellesskap med

Andreas Berggren Eskelund

eller

Inger Hegstad Krüger

Prokura:

Prokura i fellesskap: Andreas Berggren Eskelund
Inger Hegstad Krüger
Johny 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.

SP *AOE*

Garantierklæring/Påkravsgaranti

Undertegnede _____

(heretter «Garantisten»)

Organisasjonsnr.: _____

stiller seg herved overfor Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

(heretter «Garantikreditor»)

Organisasjonsnr.: 874 780 782

som påkravsgarantist for de kontraktsforpliktelser utbygger SIO

(heretter «Garantidebitor»)

Organisasjonsnr.: 948 554 062

har overfor Garantikreditor i henhold til Utbyggingsavtale for Brenneriveien 11 vedtatt [dato] (heretter «Utbyggingsavtalen»). Utbyggingsavtalen gjelder gjennomføring av reguleringsplan for Brenneriveien 11 vedtatt av Oslo bystyre 19.06.2019 (heretter «Reguleringsplanen»).

Garantistens ansvar gjelder for Garantidebitors plikt til å opparbeide realytelser i Reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse § 8 om gatetun ved studentboligbebyggelse og/eller rekkefølgebestemmelsene § 10 om fortau og sykkelfelt i Møllerveien ved boligbebyggelse, i henhold til Utbyggingsavtalen punkt 7.

Garantistens ansvar etter denne Garantierklæringen gjelder også nye avtaleparter som følge av transport av Utbyggingsavtalen i henhold til avtalens punkt 14.

Garantien utgjør kroner 6 500 000 pluss 10 % dersom lgangsettingstillatelsen gjelder studentboliger, og/eller kroner 5 450 000 pluss 10 % dersom lgangsettingstillatelsen gjelder boligbebyggelse. Gjelder lgangsettingstillatelse både bolig- og studentboliger er garantibeløpet kroner 11 950 000 pluss 10 %.

Dersom realytelsene ikke er ferdig opparbeidet og overtatt innen de frister som Plan- og bygningsetaten stiller i dispensasjonsvedtak, eller i vedtak om midlertidig brukstillatelse, foreligger det mislighold. Dersom slik frist ikke er satt skal tiltaket være ferdig opparbeidet senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

Ved mislighold av Garantidebitors forpliktelser overfor Garantikreditor, forplikter Garantisten seg til, ved påkrav fra Garantikreditor, å utbetale garantibeløpet i sin helhet, innen 14 dager fra dato for påkravet. Påkravet skal fremsettes skriftlig og erklære at det foreligger mislighold og angi det krav Garantikreditor gjør gjeldende under garantien. Garantibeløpet reduseres tilsvarende ved eventuelle utbetalinger under denne garantien.

Garantisten kan ikke kreve at Garantikreditor skal ha forsøkt inndrivelse av kravet hos Garantidebitor eller hos andre, herunder annen garantist eller annen sikkerhet. Garantisten kan heller ikke gjøre gjeldende Garantidebitors innsigelser etter det underliggende rettsforhold.

Garantien frigis når OK v/BYM har godkjent og overtatt tiltaket. Ved uenighet om utbedring av eventuelle påberopte mangler skal garantiens pålydende reduseres, men likevel slik at det er tilfredsstillende sikkerhet for utbedring av de omtvistede forhold.

ABE
S

Garantidokumentene returneres til Garantisten, så snart Garantistens ansvar i følge denne garantien er opphørt eller innfridd.

Sted/dato

Signatur/Navn/Stempel

2/ ADE