

## AVTALE

Denne avtale (**Avtalen**) er inngått mellom

- (1) BOLIGSTIFTELSEN NYDALEN (org.nr. 976 512 588) (**BSN**) og
- (2) HEILO VEL (org.nr. 990 024 111) (**HV**)

vedrørende rettigheter til Gunnar Schjelderups vei – gnr. 77, bnr. 321 i Oslo kommune (**GSV**):

### 1. AVTALENS BAKGRUNN OG FORMÅL

BSN er eier av gnr. 77, bnr. 207 i Oslo kommune (**Parkeringstomten**). BSN planlegger å bygge studenthybler på eiendommen.

HV forvalter eierskap og drift av GSV på vegne av eierne og rettighetshavere. GSV er felles adkomstvei for eiendommene i området.

I forbindelse med utbyggingen av Parkeringstomten er det nødvendig å bruke GSV som adkomstvei i anleggsperioden siden det ikke anses realistisk å anlegge alternativ adkomstvei. Frem til Parkeringstomten må GSV i anleggsperioden benyttes av beboere/rettighetshavere, bilister, andre motorkjøretøy, syklende/gående og anleggskjøretøy.

BSN og HV er videre i en prosess med sikte på å få tinglyst varig bruksrett til GSV til fordel for Parkeringstomten.

Formål med Avtalen er;

- Regulere BSNs bruk av GSV i anleggsperioden
- Ivareta HV sine interesser og minimalisere ulemper for HVs beboere under og etter byggeperioden
- Formalisere den videre prosessen knyttet til tinglysing av varig bruksrett for Parkeringstomten

Forutsetningen for at BSN skal utføre tiltak og utbetalinger til HV som spesifisert i Avtalen er at reguleringsplan for Parkeringstomten slik at denne kan bebygges med boliger vedtas og at byggearbeider skal igangsettes.

## 2. AVTALENS INNHOLD

### o **Bruk av GSV i anleggsperioden**

BSN og HV (heretter **Partene**) er enige om at det er en grunnleggende forutsetning at GSV forblir en blindvei og eneste adkomst til området for biler, andre motorkjøretøy og sykler.

Partene er videre enige om at det er svært viktig at sikkerhet og adkomst er sikret for beboerne/brukerne slik at ulempene for disse blir minst mulig i anleggsperioden.

Partene er enige om følgende vilkår for bruk av GSV i anleggsperioden:

- 1) I god tid før arbeidene påbegynnes skal det utarbeides en tilstandsrapport for den aktuelle delen av GSV fra snuplassen og frem til Parkeringstomten. Tilstandsrapporten skal også omfatte bebyggelsen på Gunnar Schjelderups vei 15, 17 og 19. Tilstandsrapporten skal utarbeides av en rådgivende ingeniør geoteknikk/vegteknikk med tilstrekkelig kompetanse på dette området, godkjent av begge Partene. BSN skal dekke kostnadene til rapport før igangsettelse, overvåkning/rapportering i byggefasen og sluttrapport når arbeidene er ferdigstilt.

Før byggeperioden starter skal veien i svingen rundt GSV nr. 19 utvides i bredden gjennom hele svingen. Utvidelsen skal gjøres i svingens ytterkant, mot/inn på gnr/bnr 77/207, og skal sikre at den blir bred nok i bredden til to møtende kjøretøy i krapp sving, pluss gangbane. Dette for å bedre sikt/oversiktighet, øke fremkommeligheten for større anleggskjøretøy, samt bedre sikkerheten for myke trafikanter.

#### Omfang tilstandsrapporter før og etter byggefasen

Rapportene må minst inneholde tilstandsvurdering av:

- veiens under- og overbygning
- støttemurselementer
- registrering av sprekker i veidekket
- registrering av sprekker og setninger i tilliggende bygg

Før arbeidene igangsettes:

- Avgjøre om vei/støttemurselementer vil tåle planlagt anleggstrafikk.
- Risikoanalyse mhp skader i byggefasen på vei, støttemurselementer og tilliggende bygninger
- Avgjøre og dokumentere hvordan bygninger tilstøtende veien bør inspiseres for senskader, samt hvor lenge etter avslutning av byggearbeidene dette bør gjøres.

Under byggefasen

- Automatisk bevegelsesregistrering av støttemurselementene.

- 2) Ved avslutningen av arbeidene skal veien settes i like god stand som den var før anleggsperioden. Videre skal eventuelle skader på bebyggelsen på Gunnar Schjelderups vei 15, 17 og 19 som skyldes anleggsarbeidene

utbedres. Disse forpliktelsene sikres ved at BSN stiller en bankgaranti etter nærmere avtale. Rådgivende ingeniør som utarbeider tilstandsrapporter avgjør størrelse på bankgaranti samt hvordan eventuelle skader skal utbedres. Ved garantistillelsen skal bankens standard garantiskjema benyttes.

- 3) BSN skal bekoste asfaltering av GSV fra snuplassen og helt opp forbi svingen ved innkjøring til Parkeringstomten.
- 4) BSN yter et tilskudd til opparbeidelse av HVs fellesområder i størrelsesorden kr. 50 000.
- 5) BSN skal besørge at før GSV benyttes til anleggstrafikk opprettes det gang/sykkelsone adskilt med kraftige byggegjerder fra snuplassen og frem til Parkeringstomten. BSN er ansvarlig for å sikre fremkommelighet inkludert vintervedlikehold og eventuell snørydding i gang/sykkelsonen.
- 6) BSN skal for anleggsperioden etablere en provisorisk trapp fra svingen av veien og ned på gang- og sykkelveien utenfor Gunnar Schjelderups Vei 13.
- 7) BSN skal til erstatning for parkeringsplasser som bortfaller i forbindelse med etablering av fysisk adskilt gang- og sykkelsoner, stille midlertidige parkeringsplasser til rådighet for beboerne i en akseptabel avstand. BSN stiller til rådighet et antall garasjeplasser som tilsvarer antallet plasser som bortfaller i veien. Partene utarbeider sammen en modell for disponering av disse garasjeplassene.
- 8) Veien frem til Parkeringstomten skal – under hele anleggsperioden og døgnet rundt – holdes åpen, tilgjengelig, ryddet og rengjort. Det skal spesifikt sikres at det til enhver tid er full tilgang for utrykningskjøretøy. BSN skal avtalefeste i kontrakter med alle entreprenører og underentreprenører at de ikke har adgang til å la kjøretøy vente eller parkere i GSV innenfor snuplassen.
- 9) Tidsrom for anleggsarbeidet er begrenset til perioden mellom 07.00 og 17.00 på hverdager.
- 10) Beboerne i Gunnar Schjelderups vei 17 og 19 skal ha uhindret tilgang til løsning for avfallshåndtering i hele anleggsperioden.
- 11) Beboerne i GSV 17 og 19 skal sikres tilgang til permanent avfallsanlegg, innen rimelig avstand, fra byggearbeidene avsluttes. Rett til å benytte permanent avfallsanlegg på BSNs eiendom skal tinglyses.
- 12) BSN skal i planprosessen arbeide for at det i endelig reguleringsplan avsettes areal til permanent trapp/sti fra svingen og ned til gang- og sykkelvei. BSN forplikter seg videre til at slik trapp/sti etableres, samt at denne utformes slik at den fremstår som mer attraktiv og naturlig å benytte for fotgjengere fra Parkeringstomten enn GSV.

- 13) Det forutsettes at logistikken i bygget er basert på inn og utgang gjennom eksisterende hovedinngang i Gunnar Schjelderupsvei 13 A.
- 14) Styret i HV sikres under anleggsperioden direkte tilgang til HMS-ansvarlig hos entreprenøren, slik at avvik fra avtalen og evt. andre HMS avvik hurtig kan lukkes.

○ **Tinglysing av veirett for Parkeringstomten**

For den videre prosessen knyttet til tinglysing av veirett for Parkeringstomten, er Partene enige om følgende:

- 1) På ekstraordinær generalforsamling i HV den 4. september 2019 skal styret i HV fremme følgende forslag til avstemning:

«Styret i Heilo Vel gis fullmakt til på vegne av andelseierne i gnr. 77, bnr. 321 å ferdigforhandle avtale med BSN og signere samtykkeerklæring for tinglysing av veirett til fordel for Parkeringstomten»

- 2) BSN skal dekke nødvendige kostnader som påløper i forbindelse med avholdelsen av ekstraordinær generalforsamling i HV den 4. september 2019
- 3) For det tilfellet at Statens Kartverk skulle avslå tinglysing av veirett til fordel for Parkeringstomten basert på flertallsvedtak på generalforsamlingen, aksepterer BSN at HV får tilstrekkelig tid til å innhente skriftlig samtykke fra den enkelte hjemmelshaver/andelseier. Dette arbeidet skal likevel skje med rimelig fremdrift.

### **3. HÅNTERING AV AVTALEBRUDD OG TVISTER**

Partene skal søke å løse alle uenigheter knyttet til denne Avtalen i minnelighet. Eventuelle avtalebrudd skal tas opp med avtaleparten uten ugrunnet opphold. Partene er ansvarlige for økonomiske tap den annen part lider som følge av brudd på denne Avtalen.

Tvister etter denne Avtalen kan bringes inn for Oslo tingrett.

### **4. UNDERSKRIFTER**

Denne Avtalen er underskrevet i to eksemplarer hvorav Partene beholder hvert sitt eksemplar.

For Boligstiftelsen Nydalen

For Heilo Vel

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jan Henrik Ruud, daglig leder

\_\_\_\_\_  
Richard Becke, styreleder