

---

# Avtale om grunneierbidrag på Fornebu

---

AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

OG

BÆRUM KOMMUNE

---

5. juni 2019

Denne avtalen ("**Avtalen**") er inngått den 5. juni 2019 mellom:

Akershus fylkeskommune, organisasjonsnummer 958 381 492 ("**Fylkeskommunen**"), og

Bærum kommune, organisasjonsnummer 935 478 715 ("**BK**")

Begge partene betegnes i det følgende i felleskap som "**Partene**".

## **0 DEFINISJONER**

### **Betalingsforpliktelsen**

Betalingsforpliktelsen henviser til BK' samlede forpliktelse til å yte Grunneierbidrag til Fylkeskommunen for oppnådd Merutnyttelse på alle BK' Felt.

### **Bidragssatsen**

Bidragssatsen er det beløpet som BK skal betale til Fylkeskommunen per kvadratmeter oppnådd Merutnyttelse. Se punkt 2 under. Bidragssatsen er ulik for hhv. Bolig- og næringsarealer.

### **Bolig- og næringsarealer**

Med boligarealer menes antall kvadratmeter bruksareal (BRA) som kan utbygges til boligformål innenfor KDP3-området. Med næringsarealer menes antall kvadratmeter bruksareal (BRA) som kan utbygges til annet formål enn bolig innenfor KDP3-området, med unntak av nødvendige arealer til samferdsel og offentlig teknisk infrastruktur. Felt KBA 4.1 er unntatt fra å betale bidrag for inntil 35 000 m<sup>2</sup> Næringsarealer, forutsatt at disse Næringsarealene utbygges for å realisere et offentlig tilgjengelig akvarium, samt for arealet til selve akvariet og inntil 5 000 m<sup>2</sup> formidling/bevertning i tilknytning til akvariet.

Bruksarealet (BRA) beregnes iht. NS 3940. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen medregnes ikke. Areal til parkering medregnes heller ikke selv om det ligger i plan høyere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, med mindre det er tale om kommersiell parkeringsvirksomhet.

### **Byggetrinn**

BK utvikler flere Felt innenfor KDP3. Hvert Felt blir delt opp i ulike byggetrinn og utvikles suksessivt.

### **Bymiljøavtalen**

Bymiljøavtalen er en avtale datert 25. januar 2017 mellom Oslo kommune, Fylkeskommunen og staten. Avtalen omhandler flere kollektivprosjekter, herunder Fornebubanen, og gjelder for perioden 2017-2023.

### **Faktisk Oppnådd Merutnyttelse**

Den Merutnyttelse som faktisk oppnås, slik dette er angitt i pkt. 3.1 annet avsnitt.

### **Felt**

KDP3-området er inndelt i Felt, se vedlegg 1. BK er på avtaletidspunktet Grunneier til og skal bygge ut følgende Felt: S 8.1 og S 8.3.

### **Feltbidraget**

Den del av KDP3-bidraget som skal betales for det enkelte Felt. Feltbidraget beregnes iht. pkt. 4.

**Fornebubanen**

Fornebubanen er en planlagt t-banestrekning fra dagens Majorstuen stasjon til Fornebu. Den vil bestå av fire t-banestasjoner i Akershus, hvorav tre stasjoner skal ligge innenfor KDP3 for Fornebu og én stasjon skal ligge på Lysaker. Videre er det planlagt to stasjoner på henholdsvis Vækerø og Skøyen i Oslo, før t-banestrekningen ender på Majorstuen.

**Grunneierbidrag**

Pengebeløp som betales til Fylkeskommunen for å utgjøre del av finansieringen av Fornebubanen, mot at Fornebubanen blir etablert. Betales av grunneiere i Akershus som oppnår Merutnyttelse som følge av at banen etableres.

**KDP2**

Tidligere kommunedelplan 2 for Fornebu i Bærum kommune.

**KDP3**

Gjeldende kommunedelplan 3 for Fornebu i Bærum kommune, basert på følgende utnyttelse:

- 878 138 m<sup>2</sup> BRA bolig inkludert Felt 7.3. (i tillegg til det boligareal som allerede er bygget).
- 241 778 m<sup>2</sup> BRA næring (i tillegg til det næringsareal som allerede er bygget)

**KDP3-bidraget**

Den del av Grunneierbidraget som kommer fra KDP3-Grunneierne.

**KDP3-Grunneier(ne)**

Eier(ne) av eiendom(mer) innenfor KDP3-området som får Merutnyttelse ved KDP3.

**KDP3-området**

Henviser til alle eiendommer som ligger innenfor planområdet for KDP3. KDP3-området er vist på kart inntatt som Vedlegg 1. I vedlegg 1 fremgår også inndelingen i Felt.

**Vedlegg 1** Vedlegg 1: Plankart med angivelse av KDP3-området

**Merutnyttelse**

Merutnyttelse betyr økning i Bolig- og næringsarealer utover KDP2 innenfor KDP3-området (inkludert Felt 7.3), jf. pkt. 3.1. Utgangspunktet for Merutnyttelsen basert på KDP2, fremgår av vedlegg 2.

**Vedlegg 2** Utgangspunkt for Merutnyttelsen, fordelt på grunneiere og Felt

**NOK**

NOK betyr 2014-kroner. Alle beløp i avtalen er oppgitt i 2014-kroner og skal indeksjusteres før de betales, jf. punkt 10 under.

**Samlet Merutnyttelse**

Merutnyttelsen KDP3-Grunneierne samlet oppnår. Samlet Merutnyttelse til boligformål er den del av Samlet Merutnyttelse som gjelder boligarealer. Tilsvarende gjelder for Samlet Merutnyttelse til næringsformål.

### **Vedtak om byggestart**

Dette er BKs vedtak om byggestart for det enkelte byggetrinn, typisk basert på at det er oppnådd tilstrekkelig forhåndssalg (ev. forhåndsutleie dersom det er næringsareal), igangsettingstillatelse er gitt og finansiering er på plass.

## **1 BAKGRUNN FOR AVTALEN**

Fylkeskommunen og Oslo kommune skal etablere Fornebubanen som en del av transportsystemet i Oslo og Akershus. I Bymiljøavtalen har Fylkeskommunen, Oslo kommune og staten lagt til grunn at staten skal finansiere halvparten av kostnadene til bygging av Fornebubanen. Det forutsettes bidrag på NOK 3 milliarder samlet fra grunneiere i Oslo og Akershus. De resterende kostnader skal bæres av Fylkeskommunen og Oslo kommune gjennom Oslopakke 3.

Det skal innhentes bidrag på ca. NOK 460 millioner fra grunneiere i Oslo, mens ca. NOK 500 millioner allerede er sikret som bidrag fra tidligere tomtesalg på Fornebu (fra Staten v/Statsbygg og Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten). Beløpet som er forutsatt innhentet fra grunneiere i Akershus, Grunneierbidraget, utgjør de resterende NOK 2 040 millioner. Dette beløpet er forutsatt innhentet fra grunneiere som vil oppnå øket utnyttelse av sine eiendommer som følge av at Fornebubanen etableres. Det vesentligste av Grunneierbidraget er forutsatt innhentet fra KDP3-Grunneierne, KDP3-bidraget.

Bærum kommune vedtok 27. mars 2019 en revidert kommunedelplan for Fornebu (KDP3), som erstatter tidligere kommunedelplan 2 fra 1999 (KDP2). KDP3 legger opp til Merutnyttelse i form av økt bolig- og næringsutvikling på Fornebu. En forutsetning for denne Merutnyttelsen er etablering av Fornebubanen. KDP3-Grunneierne skal bidra til denne etableringen, og vil til gjengjeld oppnå Merutnyttelse for sine eiendommer.

I bestemmelsene til KDP3 §4.1 er det gitt rekkefølgekrav knyttet til etablering av Fornebubanen. Avtalen innebærer at rekkefølgekravet oppfylles når vilkårene i pkt. 6 er oppfylt.

Partene har på denne bakgrunn kommet frem til denne omforente Avtalen om betaling av grunneierbidrag for BK og eventuelle senere eiere av eiendommene.

Fra 1.1.2020 opphører Akershus fylkeskommune. Viken fylkeskommune er rettsetterfølger og overtar derfor alle rettigheter og forpliktelser iht. Avtalen fra denne dato.

## 2 MERUTNYTTELSEN OG BIDRAGSSATSEN

Innenfor KDP3-området, inkl. felt 7.3, er det i KDP3 § 35.1 forutsatt følgende Merutnyttelse i m<sup>2</sup> BRA for de felt hvor areal er angitt, heretter Tabell 1:

Tabell 1:

Utbygger	KDP2-bolig	KDP2-næring	KDP3-bolig	KDP3-næring	Merutnyttelse bolig	Merutnyttelse næring
OBOS	258 427	29 662	509 144	51 710	250 717	22 048
Selvaag	40 000	0	147 675	59 336	107 675	59 336
Fornebu Strandsone AS*	-	-	-	-	-	-
Aker	32 693	21 500	61 627	26 455	28 934	4 955
OBOS/ Aker	20 600	0	70 942	21 378	50 342	21 378
BK	38 556	0	84 317	16 996	45 761	16 996
K2 Eiendom/Fornebu Hotellinvest*	-	-	-	-	-	-
Telenor Arena*	-	-	-	-	-	-
KLP	0	51 500	4 434	65 902	4 434	14 402
Telenor Eiendom*	-	-	-	-	-	-
Sum	390 276	102 662	878 139	241 778	487 863	139 116

\* Har Felt disponert til utbygging i KDP3, men areal fastsettes av Bærum kommune i reguleringsplan.

Basert på ovenstående Merutnyttelse er partene enige om at Bidragssatsen for Boligarealer settes til NOK 3 301. Næringsformål antas å ikke ha økonomiske bæreevne for en bidragssats av samme størrelse som bolig. Partene er derfor enige om at Bidragssatsen for Næringsarealer settes til 50 % av satsen for Boligarealer, dvs. NOK 1 650,50.

KDP3-bidraget vil med ovennevnte satser og Merutnyttelsen angitt i Tabell 1 samlet utgjøre MNOK 1 840. Det resterende beløp opp til MNOK 2 040, dvs. MNOK 200, vil Fylkeskommunen dels innhente fra grunneiere i Akershus utenfor KDP3 som også oppnår fordeler/øket utnyttelse pga. Fornebubanen og dels ved at det påregnes Merutnyttelse utover Tabell 1.

Når det gjelder bidrag fra Grunneiere i Akershus utenfor KDP3, er Fylkeskommunen i forhandlinger med ulike grunneiere i området Teleplanbyen. Hvilke bidrag ev. slike avtaler kan innebære kan ikke endelig fastsettes før området er regulert (egen reguleringsprosess pågår). Det er stipulert en utnyttelse som kan tilsi et bidrag på ca. MNOK 100.

Årsaken til at det påregnes Merutnyttelse innenfor KDP3-området utover Tabell 1, er bl.a. at flere Felt i arealtabellen i KDP3 § 35.1 er angitt uten areal selv om de er arealdisponert til utbyggingsformål. Utnyttelsen skal fastsettes i detaljreguleringsplan. Fylkeskommunen påregner en Merutnyttelse utover Tabell 1 som minst vil utgjøre MNOK 100 mill. med Bidragssatsene angitt over.

Bidragssatsene utgjør etter dette NOK 3 301 pr. m<sup>2</sup> Merutnyttelse Boligareal, og NOK 1 650,50 pr m<sup>2</sup> Merutnyttelse Næringsareal, basert på arealdefinisjonen i pkt. 0 over.

En nærmere spesifisering av arealer og fordeling av KDP3-bidraget fremkommer av vedlegg 3.

**Vedlegg 3** Oversikt over Merutnyttelse og KDP3-bidraget fordelt på Felt, Grunneiere og bolig/næring iht. KDP3

### **3 ENDRINGER I FORHOLD TIL FORUTSETNINGENE I KDP3**

#### **3.1 Generelt**

I vedlegg 3 fremkommer fordelingen av KDP3-bidraget på KDP3-Grunneierne basert på at utnyttelse og fordeling faktisk blir slik det er forutsatt i KDP3. Konsekvensen av endringer i forhold til disse forutsetningene, altså at oppnådd Merutnyttelse avviker fra vedlegg 3, er regulert i de følgende underpunkter. All regulering av endringer i Merutnyttelse og Bidragssats i dette pkt. 3 gjelder for KDP3-området samlet. Fastsettelse av den enkelte betaling for BK fremkommer av pkt. 4 under.

Det er Faktisk Oppnådd Merutnyttelse som skal legges til grunn ved beregning av KDP3-bidraget. For å fastlegge hvilken Merutnyttelse som faktisk er oppnådd, tas det utgangspunkt i regulert grad av utnytting i de planvedtak Feltet bygges ut etter, fratrukket angitt Bolig- og/eller Næringsareal for det aktuelle Felt i KDP2 slik dette fremgår av vedlegg 2. Dersom kommunen ved fastsettelse av reguleringsplan, rammetillatelse eller annet vedtak fastsetter vilkår som innebærer at regulert grad av utnytting i detaljreguleringsplanen for det aktuelle Felt ikke kan oppnås fullt ut, for eksempel i form av krav til uteoppholdsareal, byggehøyder eller annet, må Merutnyttelse justeres for dette, forutsatt at begrensningene i Merutnyttelse ikke er en følge av KDP3-Grunneiers eget initiativ. Dersom en KDP3-Grunneier selv velger ikke å utnytte sine Felt fullt ut, skal Grunneierbidraget beregnes som om Feltet var fullt utnyttet iht. planer og bestemmelser. Videre skal det tas hensyn til ev. dispensasjoner en KDP3-Grunneier oppnår, og som medfører en høyere grad av utnytting enn det som følger av reguleringsplanene for det aktuelle Felt, når oppnådd Merutnyttelse skal fastlegges.

Dersom en KDP3-Grunneier selv velger å utnytte til næring et areal som kunne vært utnyttet til bolig, enten ved at KDP3-Grunneier selv tar initiativ til omregulering (eller søker om dispensasjon) for slik endring eller arealer som er regulert til begge formål («striperegulering») utnyttes mer til næring, på bekostning av bolig, enn kommuneplanen eller detaljreguleringsplanen åpner for, skal det areal den aktuelle KDP3-Grunneier selv har valgt å omdisponere til næring, i Avtalen behandles som om det var boligareal. Det samme gjelder hvis kommunen overtar områder de i dag ikke eier eller disponerer, og på eget initiativ omregulerer fra bolig og/eller til annet formål.

#### **3.2 Utgangspunkt for justering av Bidragssatsen ved endring i Samlet Merutnyttelse for alle KDP3-Grunneierne**

Samlet Grunneierbidrag skal ikke overstige MNOK 2 040. Dersom det ved senere endringer i kommune(del)planer eller ved detaljreguleringsplaner oppnås en økning i Samlet Merutnyttelse som medfører at Grunneierbidraget ville overstige MNOK 2 040 ved bruk av Bidragssatsene angitt i pkt. 2, skal derfor satsene justeres forholdsmessig ned. De nærmere bestemmelser om dette fremkommer av det følgende.

Som angitt i pkt. 2 er Bidragssatsene beregnet ut fra et KDP3-bidrag på MNOK 1 840, samtidig som Fylkeskommunen har lagt til grunn at MNOK 200 skal komme dels fra grunneiere utenfor KDP3 og dels ved Merutnyttelse utover Tabell 1. Bidragssatsen skal derfor først reduseres når summen av sikret bidrag utenfor KDP3-området og bidrag som følge av Merutnyttelse utover Tabell 1 (med Bidragssatser som angitt i pkt. 2) overstiger MNOK 200.

Bidragssatsene skal ikke økes utover Bidragssatsene angitt i pkt. 2, hvis Samlet Merutnyttelse og/eller bidraget fra grunneiere utenfor KDP3-området reduseres i forhold til utgangspunktet i pkt. 2 over.

### 3.3 Justering av Bidragssatsene pga. økning av Samlet Merutnyttelse

Før ev. nedjustering av Bidragssatsen som følge av øket Samlet Merutnyttelse innenfor KDP3-området, må det først tas hensyn til hvilket Grunneierbidrag som til enhver tid er sikret fra grunneiere utenfor KDP3-området. Fylkeskommunen plikter derfor å orientere BK, når det er sikret bidrag fra grunneiere utenfor KDP3-området og når det skjer endringer i størrelsen på bidrag som er oppnådd. Bidrag anses sikret når Fylkeskommunen har inngått avtale om bidrag med en grunneier utenfor KDP3-området, og kommunen har godkjent reguleringsplan på vedkommende grunneier sin eiendom som gir grunnlag for betalingsplikt.

Bidragssatsene skal reduseres dersom KDP3-bidraget, ved bruk av bidragssatsene i pkt. 2, vil bli høyere enn differansen mellom MNOK 2 040 og bidraget fra grunneiere utenfor KDP3-området. Satsene for hhv. Bolig- og Næringsarealer skal da reduseres forholdsmessig ned til et nivå som innebærer at summen av KDP3-bidraget og bidraget fra grunneiere utenfor KDP3-området utgjør MNOK 2 040.

Regneeksempel: Hvis det er sikret bidrag fra grunneiere utenfor KDP3-området på MNOK 120, skal Bidragssatsene reduseres hvis KDP3-bidraget blir høyere enn MNOK 2 040 – MNOK 120 = MNOK 1 920, ved bruk av Bidragssatsene i pkt. 2.

Ny Bidragssats X for Boligarealer fastsettes da etter følgende likning: Merutnyttelse Boligarealer x X + Merutnyttelse Næringsarealer x  $\frac{1}{2}X$  = MNOK 1 920. Bidragssats for Næringsarealer er  $\frac{1}{2}X$ .

Dersom Samlet Merutnyttelse Boligareal er 540 000 m<sup>2</sup> og for Næringsareal 150 000 m<sup>2</sup>, blir nye Bidragssatser hhv. kr 3 122 (bolig) og kr 1 561 (næring).

Det er utarbeidet et regneark for å beregne ev. justerte Bidragssatser.

#### Vedlegg 4 Regneark for beregning av justerte Bidragssatser

Etter at Bidragssatsene er justert, kan de justeres videre ned dersom Samlet Merutnyttelse senere øker ytterligere eller dersom bidraget fra grunneiere utenfor KDP3-området blir høyere. Bidragssatsene kan også etter en nedjustering, senere bli justert opp hvis Samlet Merutnyttelse senere går ned eller bidraget fra grunneiere utenfor KDP3-området blir lavere. Bidragssatsene kan imidlertid under ingen omstendighet bli justert til høyere beløp enn angitt i pkt. 2.

Endret Bidragssats etter dette pkt. 3.3 gjelder for all Samlet Merutnyttelse, også den som det allerede er betalt bidrag for. Dette innebærer at det korrigeres for allerede for mye eller for lite betalt bidrag fra den enkelte KDP3-Grunneier ved de nærmest påfølgende betalinger slik at samlet bidrag fra den enkelte KDP3-Grunneier samsvarer med sist justerte Bidragssatser når den enkeltes utbygging avsluttes. Når

en KDP3-Grunneier har betalt bidraget for sitt siste Byggetrinn innenfor KDP3- området, er betalingen endelig slik at det ikke kan kreves tilleggsbetalinger fra Fylkeskommunen eller tilbakebetalinger fra KDP3-Grunneieren ved senere justeringer av Bidragssatsen. Slike senere justeringer av Bidragssatsen skal derfor kun fordeles på og benyttes for de KDP3-Grunneiere som fortsatt har gjenstående Felt og/eller Byggetrinn som det ikke er betalt bidrag for. De enkelte betalinger er nærmere regulert i pkt. 4.

### **3.4 Endringer i arealfordelingen mellom KDP3-Grunneierne**

Endringer i arealfordelingen mellom KDP3-Grunneierne påvirker ikke Bidragssatsen. Endringer i arealfordelingen vil derimot medføre en forskyvning av hvilket samlet bidrag den enkelte Grunneier betaler, i og med at Bidragssatsen multipliseres med et høyere eller lavere areal enn angitt i Tabell 1.

### **3.5 Endringer i Samlet Merutnyttelse og i arealfordelingen mellom KDP3-Grunneierne**

Dersom det både blir endringer i Samlet Merutnyttelse og i fordelingen mellom KDP3-Grunneierne, foretas det først en ev. regulering av Bidragssatsen i samsvar med pkt. 3.2. Deretter benyttes denne satsen for all merutnyttelse hos alle KDP3-Grunneiere i samsvar med pkt. 3.3.

## **4 FELTBIDRAG OG BETALINGSTID**

Betaling av KDP3-bidraget skal følge fremdriften i utbyggingen innenfor KDP3-området i samsvar med reguleringene i dette punkt 4.

Forventet Merutnyttelse og totalareal basert på KDP3 fordelt på BK sine Felt fremkommer av vedlegg 3.

Feltene antas å bli bygget ut i Byggetrinn. I forbindelse med Vedtak om byggestart for første Byggetrinn på det enkelte Felt fastsettes Felt-bidraget til et kronebeløp for hhv. bolig og næring. Kronebeløpene beregnes ved å multiplisere forventet Merutnyttelse for Feltet for hhv. bolig og næring med Bidragssatsen for bolig og næring. Kronebeløpet for bolig fordeles deretter likt på alle m<sup>2</sup> BRA bolig som skal bygges innenfor dette Feltet, og gir en fordeling av boligdelen av Feltbidraget på det enkelte Byggetrinn. Tilsvarende gjelder kronebeløpet for næring. Den del av Feltbidraget som skal betales pr. Byggetrinn er etter dette fast, og skal ikke justeres for ev. senere endringer i antall m<sup>2</sup> bolig og/eller næring. Slike arealendringer skal i stedet hensyntas ved fastsettelsen av Feltbidraget på fremtidige Felt.

BK skal oversende oppstilling i samsvar med ovenstående avsnitt, med angivelse av Feltbidraget, til Fylkeskommunen senest ved Vedtak om byggestart for første Byggetrinn på hvert Felt. Dersom Fylkeskommunen har innvendinger til oppstillingen, skal disse innvendingene meddeles BK skriftlig senest 6 uker etter at oppstillingen er sendt. Dersom slike innvendinger ikke er fremkommet innen fristen, anses Feltbidraget godkjent. Fristen er imidlertid ikke preklusiv, i det Fylkeskommunen senere kan kreve ev. feil som oppdages korrigeret i Feltbidraget på fremtidige Felt. Hvis Fylkeskommunen har innvendinger og partene ikke kommer til enighet, må uenigheten løses i samsvar med pkt. 9.

### **Vedlegg 5 Regneark beregning av Feltbidrag og fordeling på Byggetrinn**

BK skal gi Fylkeskommunen skriftlig melding umiddelbart etter det tidligste tidspunkt av Vedtak om byggestart og faktisk byggestart på det enkelte Byggetrinn.



I forbindelse med Vedtak om byggestart (eller ved faktisk byggestart) for første Byggetrinn på det enkelte Felt, kan Partene vurdere om Bidragssatsen skal endres i samsvar med pkt. 3.3 som følge av endring i Samlet Merutnyttelse og/eller endring i bidrag fra grunneiere utenfor KDP3.

Dersom Bidragssatsen reduseres, gjelder dette for både fremtidige og allerede foretatte betalinger. Det samlede beløp som tidligere er betalt for mye ved at satsen var for høy, kan BK kreve fratrukket i nærmest påfølgende betaling. Dersom fradraget er større enn nærmest påfølgende betaling, gjøres resterende fradrag i neste påfølgende betaling osv. til for mye betalt bidrag er fratrukket i sin helhet. Samlet Grunneierbidrag fra BK vil etter dette til slutt samsvare med pkt. 2 og 3 over. Dersom det ikke er ytterligere betalinger å gjøre fradrag i, bortfaller ytterligere fradrag. Fylkeskommunen skal således ikke tilbakebetale bidrag etter slik justering.

#### **Vedlegg 6**            Regneark etteroppgjør etter justert bidragssats

Tilsvarende etteroppgjør skal foretas dersom Bidragssatsen justeres opp (noe som forutsetter at Bidragssatsen tidligere er redusert for mye, i og med at satsen ikke kan overstige kr 3 301/1 650,50). Etterbetaling av for lite betalt bidrag, skal skje i nærmest påfølgende betaling. Betalingen kan imidlertid ikke økes mer enn til det dobbelte av det den ville vært uten etterbetalingen. Ev. resterende etterbetaling gjøres i stedet i neste påfølgende betaling osv. Ev. gjestående beløp etter siste betaling på siste Byggetrinn, kan ikke innkreves.

Krav fra BK om slik justering av Bidragssatsen skal fremsettes samtidig med oversendelse av oppstillingen nevnt i fjerde avsnitt over, mens krav om justering fra Fylkeskommunen skal skje som en del av innvendingene til en slik oppstilling.

Justering som nevnt i ovenstående avsnitt kan også kreves i forbindelse med Vedtak om Byggestart på siste Byggetrinn på siste Felt BK bygger innenfor KDP3-området.

Fylkeskommunen sender faktura for det enkelte Byggetrinn etter mottak av Vedtak om byggestart (eller faktisk byggestart). Dog skal faktura for første Byggetrinn på hvert Felt ikke sendes tidligere enn 6 uker etter Vedtak om byggestart (eller faktisk byggestart), jf. tredje avsnitt i dette pkt. 4. Faktura skal ha forfall på det tidligste tidspunkt av tolv måneder etter Vedtak om byggestart og tolv måneder etter faktisk byggestart på det aktuelle Byggetrinn. Faktura må likevel sendes slik at forfallstiden ikke blir kortere enn 30 dager. Betalingsfristen utsettes dog ikke hvis BK unnlater å gi, eller forsinket gir, Fylkeskommunen skriftlig melding om Vedtak om byggestart. Dersom Vedtak om byggestart bare gjelder en del av et Byggetrinn, forfaller til betaling bare den del av bidraget som faktisk bygges. Den resterende del av bidraget knyttet til dette Byggetrinn forfaller til betaling når resten av Byggetrinnet realiseres.

BK skal ikke betale bidrag for midlertidige byggverk som er ment å ha en varighet på inntil 10 år. For midlertidige byggverk med forventet levealder utover 10 år, skal det betales ordinært bidrag for ev. Merutnyttelse. Når byggverket senere fjernes, skal det for senere bebyggelse på samme tomt kun betales bidrag for eventuell Merutnyttelse utover den utnyttelse det allerede er betalt bidrag for i forbindelse med det midlertidige byggverket.

Dersom det gjennom senere endringer i kommune(del)plan blir endringer i Feltenes formål, størrelse eller plassering, må Partene i samarbeid revidere vedlegg 3 slik at fordelingen av KDP3-bidraget på de nye Feltene i størst mulig grad samsvarer med prinsippene i Avtalen for fordeling på Feltene i KDP3.

## 5 SIKKERHET FOR BETALINGFORPLIKTELSEN

Fylkeskommunen har rett til å tinglyse denne Avtalen eller et ekstrakt av Avtalen som en heftelse på de eiendommer som omfattes av Avtalen, ev. som heftelse i allerede tinglyst primærkjøpekontrakt der grenser for aktuelle eiendommer ikke sammenfaller med arealet BK eier, som ved inngåelse av Avtalen er i samsvar med vedlegg 7. BK forplikter seg til å yte nødvendig medvirkning til at slik tinglysing kan gjennomføres. Ved senere fradeling av Felt med egne gnr bnr, skal BK besørge at Avtalen også tinglyses i disse. Fylkeskommunen skal i nødvendig grad medvirke til slik tinglysing, og til sletting i primærkjøpekontrakten når forpliktelsen er oppfylt eller avtalen er tinglyst på fradelte bruksnumre.

**Vedlegg 7** Oversikt over eiendommer/matrikkelenheter//dokumentnumre hvor Avtalen skal tinglyses per inngåelse av Avtalen

Fylkeskommunen samtykker til at heftelsen om nødvendig viker prioritet for byggelån som skal finansiere utbygging av eiendommer omfattet av Avtalen.

Dersom eiendommer omfattet av Avtalen overdras før det er betalt Grunneierbidrag for den aktuelle eiendommen, skal ny eier av eiendommen oppfylle forpliktelsene etter Avtalen. BK sin plikt til å betale Grunneierbidrag for den aktuelle eiendom bortfaller ikke før ny eier har påtatt seg forpliktelsen. Fylkeskommunen kan dessuten motsette seg at BK sin plikt til å betale Grunneierbidrag bortfaller, dersom Fylkeskommunen har saklig grunn til dette. Som saklig grunn regnes at Fylkeskommunen sannsynliggjør at ny eier ikke har soliditet til å påta seg forpliktelsen.

Etter skriftlig krav fra BK forplikter Fylkeskommunen seg til å slette Avtalen fra grunnboksbladene til eiendommene som er omfattet av Avtalen eller som er utskilt fra disse, når Avtalen er oppfylt fra BKs side for de enkelte eiendommenes del eller hvis Betalingsforpliktelsen i sin helhet er oppfylt eller bortfalt.

## 6 BETINGELSER FOR OPPFYLLELSE AV REKKEFØLGEKRAVET OM SIKRING AV FORNEBUBANEN OG FORPLIKTELSER FOR FYLKESKOMMUNEN

Fra det tidspunkt når følgende betingelser er oppfylt,

- I. denne Avtalen er signert av begge parter, og
- II. Avtalen er tinglyst i samsvar med pkt. 5,

anser Fylkeskommunen at BK har oppfylt sine plikter mht. å sikre finansiering av bane for BKs eiendommer innenfor KDP3-området. Fylkeskommunen vil meddele dette til Bærum kommune uten ugrunnet opphold.

Fylkeskommunen er forpliktet til å medvirke så langt som mulig til at rekkefølgekravet om sikring av bane i KDP3 eller senere reguleringsplaner ikke hindrer BK i å oppnå rammetillatelse eller igangsettingstillatelse, når betingelsene I. og II. over er oppfylt. Denne forpliktelsen innebærer blant annet om nødvendig å bidra til at BK kan oppnå dispensasjon fra rekkefølgekravet, f.eks. fordi Bærum kommune som byggesaksmyndighet ikke anser BK sin forpliktelse for sine eiendommer tilstrekkelig til at banen er sikret iht. reguleringsbestemmelser.

## **7 FORUTSETNINGER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN - BESTEVILKÅRSKLAUSUL**

Avtalen forutsetter at alle nødvendige vedtak om bygging av Fornebubanen, herunder hos staten, Fylkeskommunen og Oslo kommune, er fattet innen 31. desember 2021, og at denne beslutningen blir iverksatt og ikke reversert. Dersom denne forutsetningen ikke innfris, skal BK ha rett til å kreve tilbakebetalt sitt fulle innbetalte Grunneierbidrag, med tillegg av renter regnet fra faktisk innbetalingsdato til tilbakebetaling skjer. Rentesatsen skal utgjør 3 mnd. NIBOR tillagt 0,25%. Krav om tilbakebetaling skal være skriftlig og angi tidspunkt og størrelse på innbetalte Grunneierbidrag som kreves refundert, samt en beregning av rentebeløp. Avtaleforpliktelser og -rettigheter som forventningen om bygging av Fornebubanen har skapt for BK' medkontrahenter, er ikke Fylkeskommunens ansvar.

Partene legger til grunn at banen skal være i drift til Fornebu senest 7 år etter endelig vedtakelse om bygging av Fornebubanen. Dersom denne fristen ikke overholdes og BK har overholdt sine forpliktelser i henhold til Avtalen, er Fylkeskommunen forpliktet til å gjennomføre kompenserende tiltak til beste for brukerne på Fornebu, f.eks. styrking av alternativ kollektivtransport.

Partene er enige om at dette skal være eneste avtale om BK' bidrag til Fornebubanen. Dersom det skulle oppstå kostnadsoverskridelser i baneprosjektet eller behov for ytterligere finansiering av andre grunner, kan Fylkeskommunen derfor ikke fremme ytterligere krav mot BK om kontantbidrag eller realytelser.

Avtalen forutsetter at Fylkeskommunen inngår avtaler på tilsvarende vilkår som denne Avtalen med de øvrige KDP3-Grunneierne og som BK er kjent med. Det er Selvaag, som representant for Områdene KBA4.1 (delvis), S4.3\_A (delvis) og S4.3\_B (delvis), KLP, som representant for Områdene S4.3\_A (delvis), S4.3\_B (delvis) og S4.4\_A, Aker, som representant for Områdene S1.2, S1.3\_A, S4.3\_B (delvis) og S4.4\_B, OBOS-Aker som representant for Områdene B1.1 og S1.3\_B, Telenor Eiendom AS som representant for Området S3.2, Telenor Arena/Euforum Holding som representant for Området KBA1.3 og OBOS, som representant for Områdene KBA4.1 (delvis), KBA 7.1, B 7.2, B 7.3, B 7.4 A og B, S 8.4, B 9.1, B 9.2, B 9.3, B 9.4 og B 9.6. Dersom det inngås avtaler med andre av de nevnte KDP3-Grunneiere ovenfor enn BK, med lavere Bidragssats eller andre lempeligere vilkår (f.eks. om betalingstid), skal tilsvarende betingelser gjelde for BK i stedet for de vilkår som fremkommer av nærværende avtale. Fylkeskommunen skal fremlegge for BK kopi av grunneierbidragsavtaler med øvrige KDP3-Grunneiere, på forespørsel etter at disse er inngått. På samme måte har Fylkeskommunen rett til å fremlegge kopi av nærværende avtale for øvrige KDP3-grunneiere.

## **8 GRUNNEIERBIDRAG FRA ANDRE GRUNNEIERE I AKERSHUS SOM OPPNÅR MERUTNYTTELSE PGA. FORNEBUBANEN**

Denne Avtalen legger opp til at MNOK 100 innhentes fra utbyggere utenfor KDP3-området, jf. pkt. 2. Etter at Fylkeskommunen har oppnådd slikt bidrag, plikter Fylkeskommunen fortsatt å arbeide aktivt for at ev. fremtidige utbygginger i Akershus, herunder eiendommer innenfor KDP3-området som ikke er omfattet av Avtalen, som oppnår høyere utnyttelse pga. Fornebubanen, bidrar økonomisk til banen så langt dette er mulig. Dersom slikt bidrag oppnås, skal KDP3-bidraget reduseres tilsvarende.

## **9 FELT O 8.6/8.7\_A – BIDRAG FRA FYLKESKOMMUNEN**

Fylkeskommunen er selv eier av Felt O 8.6/8.7\_A innenfor KDP3-området. Felt O 8.6/8.7\_A er planlagt benyttet til videregående skole. Slik bruk utløser ikke plikt til å betale Grunneierbidrag, jf. definisjonen av Næringsareal i pkt. 0.

Dersom Felt O 8.6/8.7\_A senere, helt eller delvis, skulle bli omdisponert til annen bruk, f.eks. bolig- eller næringsarealer, skal eieren av Felt O 8.6/8.7\_A betale Grunneierbidrag på samme vilkår som KDP3-Grunneierne ellers er forpliktet til etter Avtalen. Bidraget fra Felt O 8.6/8.7\_A vil dermed føre til en tilsvarende reduksjon av de samlede bidrag fra de øvrige KDP3-Grunneierne med mindre det dreier seg om en ombygging med bruksareal (BRA) avsatt til samme formål innenfor KDP3, jf. pkt. 0.

I og med at Felt O 8.6/8.7\_A frem til nå har vært regulert til kun offentlig formål, regnes alt areal som senere omdisponeres til formål som faller inn under definisjonen av Bolig- eller Næringsareal i pkt. 0 som Merutnyttelse.

Dersom Fylkeskommunen helt eller delvis overdrar Felt O 8.6/8.7\_A til andre, skal forpliktelsen etter dette pkt. 9 videreføres til ny eier. Ny eier skal dermed ha samme forpliktelse til å betale Grunneierbidrag som øvrige KDP3-Grunneiere. Dersom Fylkeskommunen unnlater å overføre forpliktelsen på denne måten, hefter Fylkeskommunen selv for plikten til å betale bidrag.

## **10 INDEKSREGULERING**

Alle beløp i denne Avtalen er angitt i NOK (2014-kroner) som skal indeksreguleres. Ved hver betaling fra BK skal beløpet som er beregnet reguleres i samsvar med SSBs byggekostnadsindeks for veianlegg, men dog ikke over 2 % p.a., frem til det tidspunkt gjennomføring av Fornebubanen er endelig vedtatt. Fra første dag i måneden etter at banen er endelig vedtatt, skal BK' betalinger justeres basert på SSBs konsumprisindeks (KPI).

Utgangspunktet for reguleringen er snitt-indeksen for 2014 for justeringen etter SSBs byggekostnadsindeks og måneden for endelig vedtak av gjennomføring av Fornebubanen for konsumprisindeksreguleringen. Regulering skjer frem til sist kjente indeks ved utstedelse av faktura.

Dette innebærer at alle beregninger, justeringer, etterbetalinger og fradrag, gjøres i 2014-kroner. Indeksering gjøres i det enkelte fakturabeløp.

## **11 STYRINGSGRUPPE - PARTENES REPRESENTANTER**

Hver av Partene og øvrige KDP3-Grunneiere skal til enhver tid ha en representant som ivaretar og forplikter sin part i relasjon til Avtalen. Partene skal til enhver tid holde hverandre og øvrige KDP3-Grunneiere orientert om hvem som er deres representant.

I fellesskap utgjør representantene for Partene og øvrige KDP3-grunneiere en styringsgruppe for å holde oppsyn med oppfyllelsen av avtaleforpliktelsene, herunder innbetaling av Feltbidrag og justering av Bidragssatsen. Sekretariatsfunksjonen for styringsgruppen ivaretas av Fylkeskommunen.

Fylkeskommunens representant skal jevnlig innkalle styringsgruppen til møter for å gjennomgå den løpende oppfølging og oppfylling av Avtalen. Slike møter gjennomføres normalt kvartalsvis, og skal uansett minst gjennomføres en gang årlig.

Dersom en av Partene eller en annen KDP3-Grunneier krever justering av Bidragssatsen iht. pkt. 3.2 og pkt. 4 sjette avsnitt, skal øvrige KDP3-Grunneiere informeres om dette gjennom sin representant. Fylkeskommunen skal til enhver tid holde oversikt over hvor mye hver av KDP3-Grunneierne har betalt

i bidrag og hvilken Samlet Merutnyttelse som er gjeldende. Denne informasjonen skal være tilgjengelig for alle KDP3-Grunneirne.

## 12 TVISTELØSNING

Uenighet mellom Partene om forståelsen av nærværende avtale, skal søkes løst i minnelighet gjennom forhandlinger. Dersom det ikke oppnås enighet, er Partene innstilt på å gjennomføre frivillig advokatmekling, basert på Advokatforeningens retningslinjer for dette.

Oppnås det heller ikke enighet gjennom mekling, skal tvisten løses ved de ordinære domstoler med Asker og Bærum tingrett som rett verneting.

## 13 VEDLEGG

Denne Avtalen har følgende vedlegg:

1. Plankart med angivelse av KDP3-området
2. Utgangspunkt for Merutnyttelsen, fordelt på grunneiere og Felt
3. Oversikt over Merutnyttelse og KDP3-bidraget fordelt på Felt, Grunneiere og bolig/næring iht. KDP3
4. Regneark for beregning av justerte Bidragssatser
5. Regneark beregning av Feltbidrag og fordeling på Byggetrinn
6. Regneark etteroppgjør etter justert bidragssats
7. Oversikt over eiendommer/matrikkelenheter//dokumentnumre hvor Avtalen skal tinglyses per inngåelse av Avtalen

\* \* \*

Denne Avtalen er utferdiget i to (2) eksemplarer, hvorav ett eksemplar distribueres til hver av Partene.

Fornebu, 5. juni 2019

**Akershus fylkeskommune**

\_\_\_\_\_  
Anette Solli  
fylkesordfører

**Bærum kommune**

\_\_\_\_\_  
Lisbeth Hammer Krog  
ordfører

Avtalen er for begge parter betinget av at Akershus fylkeskommune vedtar avtalen på fylkestinget 17. juni 2019.

**BK tar forbehold om godkjenning av avtalen. Forbeholdet avklares senest 20. juni 2019.**