

UTBYGGINGSAVTALE

for

Christian Krohgs gate 2

Gnr. 208 bnr. 101



Illustrasjon: Haugen/Zohar arkitekter, Oslo Works

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Christian Krohgs gate 2 AS

Org.nr.: 987 663 898

heretter betegnet CK2.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Andre ytelser:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 1.3.2 som skal opparbeides av CK2. Tiltakene er regulerte til felles/privat formål, og det er tinglyst en allmenn bruksrett innenfor åpningstiden til eiendommen på arealene.
Anleggsbidraget:	Det totale bidraget CK2 skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget, Realytelsen og Andre ytelser.
BRA:	Bruksareal for bebyggelse beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggteknisk 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 Realytelsen.
BYM:	Oslo kommune v/ Bymiljøetaten. Bymiljøetaten er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.

EBY:	Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I tillegg til å være kommunens primære kontaktperson i Utbyggingsavtalen, er Eiendoms- og byfornyelsesetaten også kommunens representant i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
Eiendommen:	Gårds- og bruksnummer og eventuelt andre matrikkelenheter tilhørende Christian Krohgs gate 2 AS som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Justeringsavtaler:	Avtaler om overføring av justeringsrett og justeringsplikt for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med opparbeidelse av Realytelsen.
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som CK2 skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 5.1 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Omforent kostnadsberegning for Realytelsen utarbeidet av Bygganalyse AS, jf. vedlegg 8.
Realytelsen:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 5.3 som skal opparbeides av CK2.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Christian Krohgs gate 2, jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og 2 (reguleringsbestemmelser).
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.

3 BAKGRUNN OG FORMÅL

I kommuneplan «Oslo mot 2030» er det fattet et forutsigbarhetsvedtak hvor det forutsettes at det inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, og at det som hovedprinsipp er utbygger som skal bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak.

Realisering av Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlige rom i henhold til rekkefølgebestemmelsene som er vedtatt i Reguleringsplanen. Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere partenes rettigheter og plikter knyttet til gjennomføring av Reguleringsplanen, herunder finansiering, gjennomføring, overtakelse og ansvars- og risikoforhold.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

4.1 Reguleringsplanen

Planområdet for Reguleringsplanen fremgår av vedlegg 1, og omfatter gårds- og bruksnummer 208/101.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter matrikkelenhet 208/101. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

CK2 er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 5.1, som lyder som følger:

5.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal Akerselvaallmenningen fra Vaterlandsparken og over sporområdet på Oslo S, være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal Brugata og Lilletorget på strekningen fra Storgata til og med Vaterlands bru være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal Vaterlandsparken være sikret opparbeidet.

Erfaringsmessig anser Plan- og bygningsetaten vilkåret ”sikret opparbeidet” som oppfylt når:

- Utbyggingsavtalen er vedtatt,
- Kontantbidraget er innbetalt i henhold til punkt 6.2.3, og
- OK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene eller tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

Dersom Kontantbidragstiltakene ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet CK2 skal søke om igangsettingstillatelse, må CK2 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. CK2 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.2 Realytelsen

Realytelsen fremgår av rekkefølgebestemmelsen i Reguleringsplanen § 5.3, som lyder som følger:

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal gangareal/gangvei langs Akerselva mellom Vaterland bru og Hausmanns bru være opparbeidet.

Dersom Realytelsen ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet CK2 skal søke om midlertidig brukstillatelse, må CK2 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. CK2 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.3 Andre ytelser

Andre ytelser er beskrevet i Reguleringsplanen § 1.3.2, som lyder som følger:

1.3.2 "Borgens Gang"

Mellom Christian Krohgs gate og Akerselva skal det avsettes areal til innvendig passasje/portrom tilsvarende som den tidligere «Borgens Gang». Passasjen skal ha en bredde på minimum 2,5 meter og en høyde minimum lik underkant dekke i 2. etasje (underkant 3. etasje mot elven).

Utforming, belysning og bredde skal tydelig signalisere at passasjen er allment tilgjengelig.

6 CK2S PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

CK2 skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt ca. kr 44 400 000 - per 4. kvartal 2023 gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 5 000,- pr. m² BRA per 4. kvartal 2023.

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

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er 1 718,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

For eksisterende bebyggelse over terreng på Eiendommen som rives og gjenoppbygges eller er gjenstand for tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav b, d eller n er Kontantbidragets størrelse kr 601,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr 859,- pr. m² i igangsettingstillatelsen for disse arealene.

Foreløpig beregning av arealene er eksemplifisert i vedlegg 8.

Det skal gjøres fradrag i det første Kontantbidraget for omforent opparbeidelseskostnad dersom opsjon om etablering av UU-adkomst utenfor planområdet jf. punkt 6.3.1.1 utløses. Dersom fradraget overstiger beløpet som skal innbetales ved første Igangsettingstillatelse gjøres fradraget på påfølgende innbetaling(er).

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for ”veg i dagen”, med utgangspunkt i 4. kvartal 2023, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

CK2 plikter uten ugrunnet opphold å sende EBY kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA som omfattes av søknaden. OK skal deretter sende CK2 faktura innen 14 dager. Dersom CK2 ikke oppfyller plikten etter første punktum, forfaller Kontantbidraget ved Igangsettingstillatelse selv om faktura etter andre punktum ikke er utstedt.

Kontantbidraget for byggetiltak under terreng forfaller samtidig med første Kontantbidrag for byggetiltak over terreng.

Plikten til å betale Kontantbidraget gjelder selv om Kontantbidragstiltakene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

Dersom Igangsettingstillatelse ikke gis for det antall m² BRA det er søkt om over terreng, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til CK2 innen 30 dager etter påkrav fra Utbygger.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal CK2 betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 11.

6.2.5 Disponering mellom Kontantbidragstiltakene

OK har rett til å fritt disponere Kontantbidraget mellom Kontantbidragstiltakene.

6.2.6 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom OK ikke har igangsatt opparbeidelse av Kontantbidragstiltakene, jf. punkt 7.1.4 første ledd nedenfor, innen 20 år fra Utbyggingsavtalens vedtakstidspunkt, kan CK2 kreve Kontantbidraget tilbakebetalt. Dette gjelder ikke Kontantbidrag som er disponert til andre Kontantbidragstiltak, jf. punkt 6.2.5.

Krav om tilbakebetaling skal være skriftlig, og angi nøyaktig tidspunkt for og størrelse på innbetalt kontantbidrag.

Ved tilbakebetaling tillegges Kontantbidraget en rente beregnet slik: Nibor 6 måneders rente + 1 % rente p.a. fra faktisk innbetalingsdato til den dato tilbakebetaling skjer.

6.3 Realytelsen

6.3.1 Opparbeidelse

CK2 skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsen.

Realytelsen er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5, og er estimert å ha en kostnad på kr 23 988 290, jf. vedlegg 8. Kostnadsestimatet inkluderer ikke opparbeidelse utenfor planområdet, som ligger inne som en opsjon jf. punkt 6.3.1.1.

6.3.1.1 Opsjon om opparbeidelse av UU-adkomst utenfor planområdet

Dersom CK2 bygger og finansierer UU-adkomst ved å føre turveien videre under Hausmanns bru og opp langs Christian Krohgs gate 28, skal omforent opparbeidelseskostnad komme til fradrag i Kontantbidraget.

Opparbeidelse av turveien slik den er regulert i reguleringsplan S-3431, kan forutsette erverv av eiendom fra grunneier av gnr/bnr 208/113. Eventuelle kostnader til dette, i tråd med ekspropriasjonsrettslige prinsipper, er en del av opparbeidelseskostnaden.

Opsjonen må være utløst før søknad om første Igangsettingstillatelse. Partene må i forkant av dette enes om størrelsen på opparbeidelseskostnaden.

6.3.2 Byggeplan

Realytelsen skal opparbeides i henhold til Byggeplan godkjent av BYM, og opparbeidelsen kan ikke starte før Byggeplanen er godkjent. Dette gjelder også eventuell opsjon i punkt 6.3.1.1. Godkjennelse skal gis innen rimelig tid og kan ikke nektes uten saklig grunn. Partene er omforente om at det er viktig med god og tett dialog i prosessen med godkjennelse av Byggeplanen.

Byggeplanen skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok R700, utgave pr juni 2007, og ha en standard som følger av gjeldende Byggteknisk forskrift og Statens vegvesens håndbok N200, utgave pr. 01.11.2022.

Byggeplanen skal for øvrig baseres på Reguleringsplanen og til enhver tid være i samsvar med offentligrettslige forskriftskrav.

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

Etter godkjennelse inngår Byggeplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

6.3.3 Gjennomføring

CK2 er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater for bygging av Realytelsen.

CK2 plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere. Som ledd i dette skal Realytelsen meldes inn i kommunens søknadssystem SøkSys senest 3 uker før oppstart.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsen skal CK2 sende BYM en fremdriftsplan for opparbeidelse av Realytelsen til orientering.

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

BYM har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsen for befaring og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med CK2s entreprenør.

Er CK2s utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan CK2 likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre OK skriftlig har godkjent avviket. Er CK2s utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som CK2 har risikoen for, skal CK2 varsle BYM så snart CK2 blir klar over dette.

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

Etter at Utbyggingsavtalen er signert kan ikke CK2 uten samtykke fra OK ved EBY, tinglyse nye servitutter på arealer som skal overdras sammen med Realytelsene etter punkt 6.5.1. OK ved EBY kan stille vilkår i denne forbindelse.

6.3.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realytelsen skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før CK2 søker om brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir CK2 dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse av rekkefølgebestemmelsene før Realytelsen anses «opparbeidet», skal Realytelsen være opparbeidet og overtatt av OK innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal Realytelsen være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.3.5 Kommunal overtakelse av Realytelsen

Realytelsen, inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk av OK, ved overtakelsesforretning, jf. punkt 6.3.5.1 til 6.3.5.3 og punkt 6.5.1. CK2 skal innen overtakelsesforretning varsle OK om eventuelle heftelser CK2 anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og OK må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

Drift og vedlikehold av Realytelsen besørges av CK2 inntil overtakelse har funnet sted.

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

CK2 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.

CK2 skal i samarbeid med BYM og CK2s entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. CK2 skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt mellom CK2 og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før overtakelsesforretningen.

6.3.5.1.2 *Ferdigbefaring*

CK2 skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av Realytelsen før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og CK2s entreprenør deltar. CK2 skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

Levering av FDV- dokumentasjon

CK2 skal levere forvaltning-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV- dokumentasjon) til BYM. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres i elektronisk format senest tre uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- a) Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- b) spesifikasjoner av ferdig opparbeidede Realytelser,
- c) tegninger av ferdig opparbeidede Realytelser,
- d) bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg, og
- e) skjøtselsplan for trær, busker og gressarealer i samsvar med punkt 6.3.6.

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

6.3.5.1.3 *Innkalling til overtakelsesforretning*

CK2 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 Realytelser overtakelsesforretningen gjelder,
- b) eventuelle gjenstående arbeider,
- c) om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring,
- d) om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen, jf. punkt 6.5.1,
- e) om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til punkt 6.3.3 sjette ledd er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeider, jf. bokstav b), og
- f) om CK2 har oversendt MVA-dokumentasjon og oppdatert utkast til Justeringsavtale til EBY, jf. punkt 8.

6.3.5.2 Overtakelsesforretningen

6.3.5.2.1 *Generelt*

CK2, BYM og EBY plikter å møte ved overtakelsesforretningen. Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for Realytelsen.

Ved overtakelsesforretningen skal CK2 fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

CK2 og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av Realytelsen. BYM forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV-dokumenter.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt og overdratt til OK, jf. vedlegg 7.

6.3.5.2.2 *Protokoll fra forretningen*

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- a) Alle som er til stede,
- b) mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette,
- c) frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring,
- d) om Realytelsen overtas eller nektes overtatt,
- e) OKs begrunnelse for å nekte overtakelse og CK2s begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) om CK2 har oversendt MVA-dokumentasjon til EBY og status på signering av omforent utkast til Justeringsavtale, jf. punkt 8.

Protokollen undertegnes av partene som har vært til stede på overtakelsesforretningen. CK2, BYM og EBY skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

6.3.5.2.3 *OKs rett til å nekte overtakelse*

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

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

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

6.3.5.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til Realytelsen går over fra CK2 til OK, jf. punkt 6.5.1,
- b) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra CK2 til OK.

6.3.6 CK2s plikter etter OKs overtakelse av Realytelsen

CK2 plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer i henhold til godkjent skjøtelsesplan. 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 Realytelsen.

CK2 plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsen etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes CK2s anleggstrafikk.

6.4 Andre ytelser

6.4.1 Opparbeidelse

CK2 skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Andre ytelser, og sikre at det er tinglyst en allmenn bruksrett innenfor eiendommens åpningstider på arealene hvor Andre ytelser opparbeides.

Andre ytelser er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 6, og er estimert å ha en kostnad på kr 17 132 234, hvorav kr 5 139 670 er hensyntatt i Utbyggingsavtalen jf. vedlegg 8.

6.4.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før CK2 søker om midlertidig brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir CK2 dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Andre ytelser er opparbeidet, skal CK2 opparbeide Andre ytelser innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal CK2 opparbeide og ferdigstille Andre ytelser senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.5 Overdragelse av areal

6.5.1 Overdragelse av areal sammen med Realytelsen

Grunnen skal være overdratt til OK i tråd med punkt 6.3.5 senest ved overtakelsesforretningen.

CK2 er ansvarlig for å rekvirere delesak hos Plan- og bygningsetaten for fradeling av offentlige arealer. CK2 skal avklare fremgangsmåten (tilleggsparsell, arealoverføring, grensejustering, egenerklæring om offentlig eierskap mv.) med EBY før innsendelse av søknad om deling av grunneiendom. Overdragelse av offentlig vei skjer ved utstedelse av egenerklæring av eierskap fra OK jf. matrikkelloven § 24 fjerde ledd.

Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realytelsen skjer uten vederlag fra OK. Grunn tilhørende OK som er nødvendig for å gjennomføre Realytelsen skal forbli kommunal

eiendom, og overdras derfor ikke. CK2 kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsen i henhold til punkt 7.3.

CK2 er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og fradelingskostnader for arealer som overdras sammen med Realytelsen.

6.6 Plikter overfor tredjeparter

CK2 plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter på Eiendommen ikke er til hinder for gjennomføring av Utbyggingsavtalen.

7 OK SINE PLIKTER

7.1 Kontantbidragstiltakene

7.1.1 Opparbeidelse

OK skal for egen regning og risiko prosjektere, regulere og opparbeide Kontantbidragstiltakene.

OK har rett til å overføre ansvaret for prosjektering, regulering og opparbeidelse av Kontantbidragstiltakene til tredjepart.

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg 4.

Kontantbidragstiltakenes endelige plassering og avgrensning er, eller vil bli, avklart i egne detaljreguleringer som gjennomføres av OK eller tredjeparter. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er/vil bli veiledende beskrevet i respektive reguleringsplaner.

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillestidspunkt

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

- Detaljregulering for Kontantbidragstiltaket er vedtatt av Oslo bystyre.
- Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av Kontantbidraget i henhold til punkt 6.2.3 og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.

- Nødvendige bruksrettsarealer fra CK2 og andre grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte.

Innenfor fristen for ferdigstilling står OK fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge Kontantbidragstiltakene skal gjennomføres.

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

Dersom OK velger å overføre ansvaret for prosjektering, regulering og opparbeidelse til tredjepart, jfr. punkt 7.1.1, skal OK sørge for at forpliktelsene og rettighetene i dette punktet overføres til tredjepart gjennom egen avtale.

7.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde den ferdigstilte Realytelsen og Kontantbidragstiltakene i henhold til normal kommunal standard. OK står fritt til å organisere den nærmere gjennomføringen av drift og vedlikehold.

7.3 Bruksrett til kommunal grunn

CK2 skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. CK2 får tiltredelse til offentlige arealer gjennom BYMs ordinære søknadsprosesser, i henhold til enhver tid gjeldende betingelser i Oslo kommune.

8 JUSTERING AV MERVERDIAVGIFT

Når den offentlige infrastrukturen overdras til OK skal OK overta justeringsrett og justeringsplikt for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med opparbeidelse av Realytelsen regulert i Utbyggingsavtalen.

Partene har avtalt følgende fordeling av merverdiavgift som justeres:

CK2 betaler et beløp til OK som utgjør 30 % av justeringsplikten som overføres til OK.

CK2 har rett til å få utbetalt fra OK 70 % av årlig justeringsbeløp.

Utkast til Justeringsavtaler er vedlagt Utbyggingsavtalen som vedlegg 10. Partene er innforståtte med at endringer i utkast til Justeringsavtaler vil kunne skje som følge av endrede offentligrettslige krav og kommunens rutiner for utbetaling og fakturering. Før kommunal overtakelse av Realytelsen, jf. punkt 6.3.5, skal CK2 oversende oppdatert utkast til Justeringsavtale med korrekte beløp for påløpt merverdiavgift og den nødvendige dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift til EBY. CK2 har ansvaret for at den fremlagte dokumentasjonen er materielt og formelt korrekt. OK har ikke ansvar for avgiftstap som skyldes feil og mangler i/ved dokumentasjonen. Omforent utkast til Justeringsavtale skal signeres og dateres av CK2 i forbindelse med overtakelse av Realytelsen, og straks oversendes EBY i to eksemplarer for signering. EBY oversender deretter CK2 ett eksemplar av signert og datert Justeringsavtale innen rimelig tid.

Dersom endringer i merverdiavgiftsloven, kompensasjonsloven eller i annet relevant regelverk medfører at OK ikke lenger kan utøve sin justeringsrett, kan CK2 ikke kreve utbetaling fra OK.

Utbygger plikter å holde kommunen skadesløs dersom justeringsavtalen ikke signeres innen de frister som følger av punkt 8.

9 REFUSJON

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

Fordeling av kostnader og gjennomføringsansvar mellom OK og CK2 er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

10 BORTFALL

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

11 MISLIGHOLD

Mangler ved Realytelsen som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter CK2 å utbedre såfremt de er påberopt innen rimelig tid. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen.

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

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

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

12 TINGLYSING

OK kan kreve tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen som en heftelse på de matrikkelenheter som inngår i Eiendommen, herunder også fradelte matrikkelenheter og seksjoneringsplaner som opprettes i etterkant. CK2 forplikter seg til å medvirke til oppfyllelse av formkrav til tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen, herunder også særlige erklæringer eller avtaler inngått som følge av Utbyggingsavtalen.

OK samtykker til at Utbyggingsavtalen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån.

Hvis Utbyggingsavtalen er opphørt for en eller flere matrikkelenheter, plikter OK etter skriftlig krav fra CK2 å samtykke til sletting fra grunnboken. Det gjelder særlig der:

- CK2 har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. punkt 6.2.3, og
- CK2 har opparbeidet Realytelsen, jf. punkt 6.3.1, og overtakelse av Realytelsen er gjennomført i henhold til punkt 6.3.5.

Dersom Utbyggingsavtalen eller andre dokumenter mellom partene signeres ved bruk av elektronisk signatur, skal partene ved behov medvirke til signering på en papirbasert versjon av det samme dokument. Slik signatur skal gis innen rimelig tid etter at den andre parten skriftlig har anmodet om dette.

13 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Dersom det gjennomføres et eierskifte av Eiendommen skal Utbyggingsavtalen transporteres til den nye eieren. Transport av Utbyggingsavtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

OK kan kreve erstatning for eventuelt økonomisk tap OK lider som følge av at CK2 ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Meddelelser og påkrav til CK2 sendes til:

Entra ASA v/Nina Eriksen
Postboks 52 Økern
0508 Oslo
E-post: ner@entra.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK, sendes til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK v/ BYM, sendes til:

Bymiljøetaten

Postboks 636 Løren

0507 OSLO

E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no

16 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Kontantbidragstiltakene
5. Kartskisse – Realytelsen
6. Kartskisse – Andre ytelser
7. Kartskisse – Overdragelse av arealer
8. Kostnadsberegning og estimert anleggsbidrag
9. Firmaattest for Christian Krohgs gate 2 AS
10. Utkast til Justeringsavtaler

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

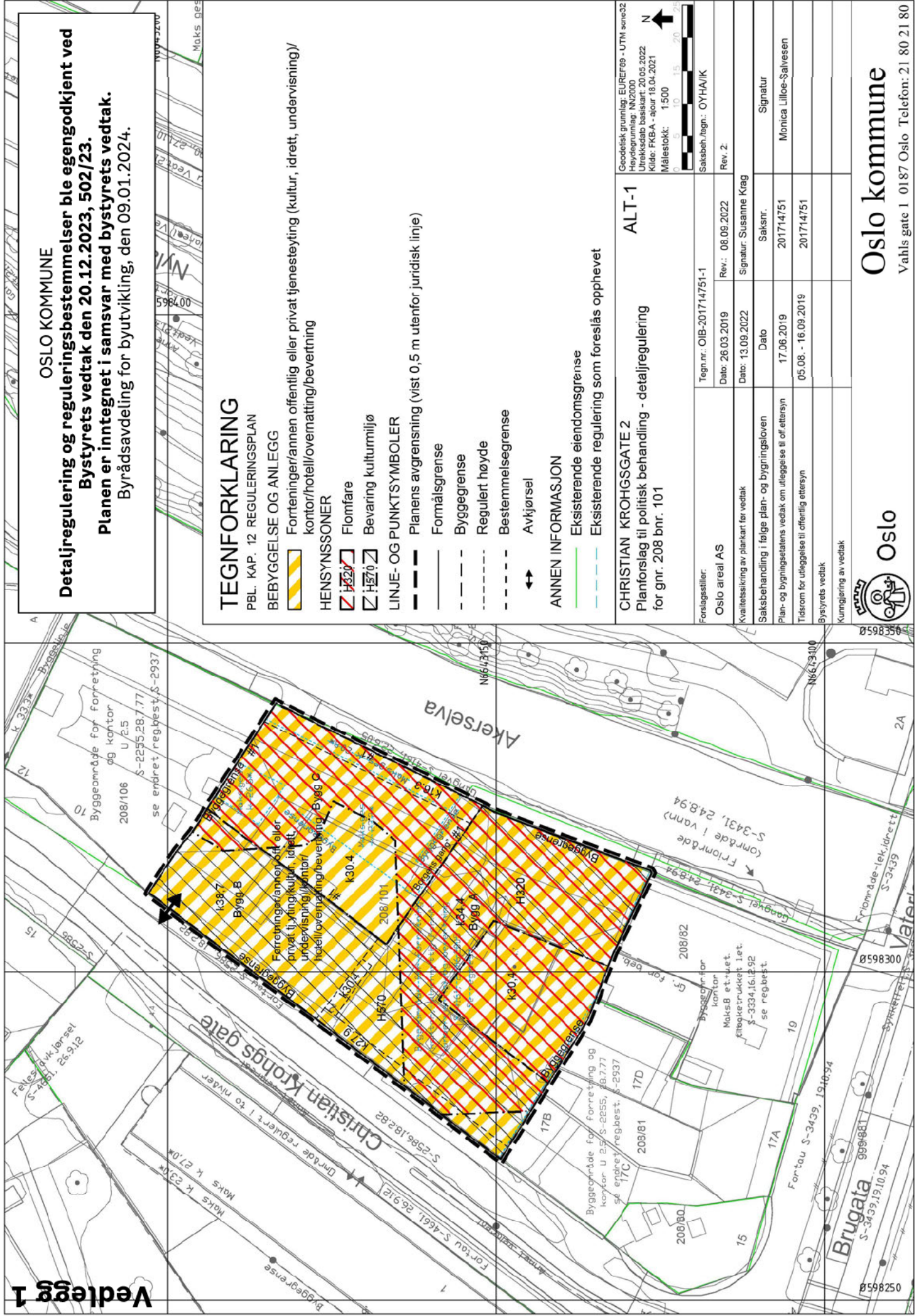
Dato:

Knut Rundhovde Sørngård
Christian Krohgs gate 2 AS

Hallgeir Østrem
Christian Krohgs gate 2 AS

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune



Vedlegg 1

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved Bystyrets vedtak den 20.12.2023, 502/23.
Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.
Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.01.2024.

TEGNFORKLARING

PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fortener/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, idrett, undervisning)/ kontor/hotell/overnatting/bevertning

HENSYNSSONER

- Flomfare
- Bevaring kulturmiljø

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning (vist 0,5 m utenfor juridisk linje)
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert høyde
- Bestemmelsegrense

↔ Avkjørsel

ANNEN INFORMASJON

- Eksisterende eiendomsgrense
- Eksisterende regulering som foreslås opphevet

CHRISTIAN KROHSGATE 2

Planforslag til politisk behandling - detaljregulering for gnr. 208 bnr. 101

ALT-1

Geodetisk grunnlag: EUREF89 - UTM sone32
Høydegrunnlag: NN2000
Utrekksdatabasistart: 20.05.2022
Kilde: FKBA - alor 18.04.2021
Målestokk: 1:500

Forslagsstiller:	Tegn.nr.: OIB-201714751-1	Rev.: 08.09.2022
Oslo areal AS	Dato: 26.03.2019	Rev. 2
Kvalitetssikring av plankart for vedtak	Dato: 13.09.2022	Signatur: Susanne Krag
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.
Plan- og bygningssetats vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	17.06.2019	201714751
Tidspunkt for utleggelse til offentlig ettersyn	05.08. - 16.09.2019	201714751
Bystyrets vedtak		
Kommisjonering av vedtak		



Oslo

Oslo kommune

Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 21 80 21 80

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Christian Krohgs gate 2

Gnr. 208, bnr. 101

Kartnr. OIB-201714751-1.

Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for bevaring, utvikling og transformasjon gjennom økt volum, utadrettede funksjoner mot Christian Krohgs gate og vestsiden av Akerselva, gjennomført slik at det viktige kulturmiljøet langs Akerselva kan ivaretas.

1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1.1 Utnyttelse og bruk

Området reguleres til næring (kontor, hotell/overnatting/ bevertning), forretning og annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, idrett, undervisning).

Maksimalt tillatt bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige = 22 000 m² BRA.

På bakkeplan mot Christian Krohgs gate skal det etableres publikumsrettet virksomhet, i tillegg tillates møterom for kontorformål i inntil 25 % av arealer på bakkeplan som er synlige fra gaten.

1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, formålsgrenser for bebyggelse og anlegg og regulert høyde som vist på plankartet. Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrense mot gate og elv.

Innenfor de øverste 4 meterne tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner og anlegg for takhager (pergola, utekjøkken mm) innenfor 25 % av underliggende takflate. Anlegg for solceller, som ikke stikker mer enn 1,5 m opp over underliggende bygningsgesims tillates utenom begrensingen på 25 %.

1.3 Utforming

1.3.1 Fasader og materialitet

Ny bebyggelse skal ha helhetlig og høy arkitektonisk kvalitet som gis et stedstilpasset uttrykk i materialbruk og utforming, samt hensyntar beliggenheten i et historisk bygningsmiljø.

Ny bebyggelse skal gis en utforming som samspiller med eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner, materialbruk og farger. Utforming av nye fasader mot gate og mot elv, der disse blir etablert over eksisterende bebyggelse som skal bevares, skal innordne seg fasaderytme og proporsjoner fra eksisterende fasade under. Fasadene mot elv skal videreføre det arkitektoniske uttrykket fra eksisterende fasade under. Nye fasader skal oppføres med hovedmateriale i tegl (pusset og/eller eksponert) og metallkledning, eller materialer med tilsvarende kvalitet, i tillegg til glass.

Materialer i bygg og anlegg skal være varig og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at tiltaket tåler intensiv bruk i mange år. Materialbruken skal bidra til rasjonell drift og enkelt vedlikehold. Materialene skal ha gode miljø- og helsemessige egenskaper og bidra til lave klimagassutslipp med god klimatilpasning.

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for utforming og materialbruk. Redegjørelsen skal også belyse forholdet mellom nye og eksisterende bygninger, herunder detaljering av overgang mellom nye og eksisterende bygningsvolum. Det skal også redegjøres for muligheten for ombruk av materialer fra planområdet.

1.3.2 "Borgens Gang"

Mellom Christian Krohgs gate og Akerselva skal det avsettes areal til innvendig passasje/portrom tilsvarende som den tidligere «Borgens Gang». Passasjen skal ha en bredde på minimum 2,5 meter og en høyde minimum lik underkant dekke i 2. etasje (underkant 3. etasje mot elven).

Utforming, belysning og bredde skal tydelig signalisere at passasjen er allment tilgjengelig.

1.3.3 Innganger

Hovedinnganger anlegges ut mot Christian Krohgs gate. Det skal etableres sekundære innganger fra elvesiden.

1.3.4 Tak

Takene på ny bebyggelse skal behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og eventuelle ombygninger skal de tekniske anleggene på tak (heis, anlegg for solenergi, trappeoppbygg og ventilasjonsanlegg mv.), samt anlegg for takhager harmonere med den arkitektoniske utformingen.

Det skal etableres grønne tak med vegetasjon på minimum 40 % på den del av takflaten som ikke er glasstak over indre gårdsrom. Fordrøyende takarealer kan overbygges med åpne (permeable) terrassedekker el. lignende.

Grønne tak skal ha tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon og vekster i ulike høyder.

1.3.5 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn takplan av planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise takareal og redegjøre for utganger til tak, rømningsveier, grønn vegetasjon, oppholdsflater, anlegg for overvannshåndtering, møblering, evt. Pergolaer, konstruksjoner, installasjoner og anlegg for solenergi.

1.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

1.5 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

1.6 Sykkelparkering

Plasser for sykkelparkering:

- Minimum 300 stk.
- 50 % av sykkelparkering skal være tilpasset el-sykkel (lading).
- Minimum 10 plasser skal være tilpasset større lastesykler.

I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det etableres garderober og dusjfasiliteter og avsettes areal til vaskestasjon, reparasjoner og oppbevaring for ekstrautstyr for sykkel.

1.7 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan ledes i trygge flomveier, med utslipp til resipient. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer.

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

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

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

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til Akerselva, skal løsningen være godkjent av Bymiljøetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres senest ved igangsettingssøknad.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

1.8 Anlegg i grunn

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

Alle søknadspliktige tiltak i grunnen skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse.

1.9 Kommunale VA-ledninger

Anlegg i grunnen må lokaliseres og tas hensyn til. Det tillates ikke etablering av konstruksjoner som negativt påvirker Midgardsormen.

Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider, skal arbeider som har avstander mindre enn 4 meter fra senterlinje av Midgardsormen være godkjent av Vann- og avløpsetaten.

1.10 Fossilfri byggeplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og liknende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

1.11 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2 Faresoner/sikringssoner

2.1 Faresone - Flomfare H320

All ny bebyggelse og nye konstruksjoner opp til dimensjonerende nivå for 200-års flom skal tåle stormflo/flom eller være beskyttet mot vanninntrenging opp til samme høyde.

Dokumentasjon på flomsikring, og/eller tåleevne ved flom skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

Det tillates tiltak for sikring mot flom i fasader mot elv. Løsning skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

3 Hensynssoner

3.1 Hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø

Eksisterende fasader mot Christian Krohgs gate og Akerselva, samt hovedkonstruksjon innenfor hensynssonen tillates ikke revet.

Der fasade er endret tidligere, er tilbakeføring tillatt. Mindre endringer mot gate og elv innenfor hensynssonen kan tillates. For bygg B tillates fasadeendringer i gateplan som bedrer visuell kontakt mellom fortau og innvendige arealer. Indre fasader mot gårdsrom og innvendige konstruksjoner kan endres som tilpassing til nye bygningsvolum, tekniske føringsveier og kommunikasjonsareal. Før rammetillatelse kan gis, skal saken forelegges Byantikvaren for vurdering og uttalelse.

Bygninger innenfor hensynssonen tillates påbygget med inntil 4 etasjer, innenfor de kotehøyder som er angitt på plankartet. Eksisterende takkonstruksjon tillates revet.

Tverrfløyer og mindre konstruksjoner i bakgård kan rives. Det tillates nødvendige midlertidige demontering av fasadepartier mot gate og elv, dersom disse reetableres.

I bygg A, ut mot Christian Krohgs gate, kan hovedtrappen fra og med første til og med tredje etasje, historiske kontorer og møterom med tilhørende arealer i tredje etasje, samt dekorasjonsmalingen av Henrik Backer ikke rives eller fjernes uten Byantikvarens samtykke. Eventuelle nye konstruksjoner fra overliggende påbygg, som føres gjennom denne etasjen skal tilpasses etasjens originale interiørdetaljer.

Søknadspliktige tiltak i bygg A, ut mot Christian Krohgs gate, som påvirker hovedtrappen fra og med første til og med tredje etasje, historiske kontorer og møterom med tilhørende arealer i tredje etasje, samt dekorasjonsmalingen av Henrik Backer, skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

Dersom bebyggelsen grunnet brann eller annen uopprettelig skade eller hendelse må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner, volum, høyder, plassering, fasadematerialer og hoveduttrykk, samt tillatte påbyggsetasjer omfattet av denne bestemmelse.

4 Bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelsesområde 1

Innenfor bestemmelsesområde 1 forutsettes bebyggelse revet, og erstattet av ny bebyggelse.

Ny fasade mot elv skal, dersom eksisterende fasade rives, gjenetableres med tilsvarende fasade- og materialuttrykk som eksisterende fasade. I tillegg kan:

- Fasadeåpninger tillates ned mot gulvnivå i sokkeletasje mot elv, innenfor eksisterende fasades vindusrytme.
- Mindre økninger av åpninger og glassflater (inntil 40 % økning) tillates fra opprinnelig vindusareal pr. etasje.

Posisjonen til den tidligere «Borgens gang» markeres med høyere vindu (sammenhengende over to nederste plan) mot elv. Området er markert i plankart.

5 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal Akerselvaallmenningen fra Vaterlandsparken og over sporområdet på Oslo S, være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal Brugata og Lilletorget på strekningen fra Storgata til og med Vaterlands bru være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal Vaterlandsparken være sikret opparbeidet.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal tiltakets virkning på gytevandring samt sammensetningen av bunnlevende dyr og planter være dokumentert. Dokumentasjon skal inkludere plan for belysning, og dokumentere virkninger av belysning fra tiltaket på dyreliv i vassdraget.

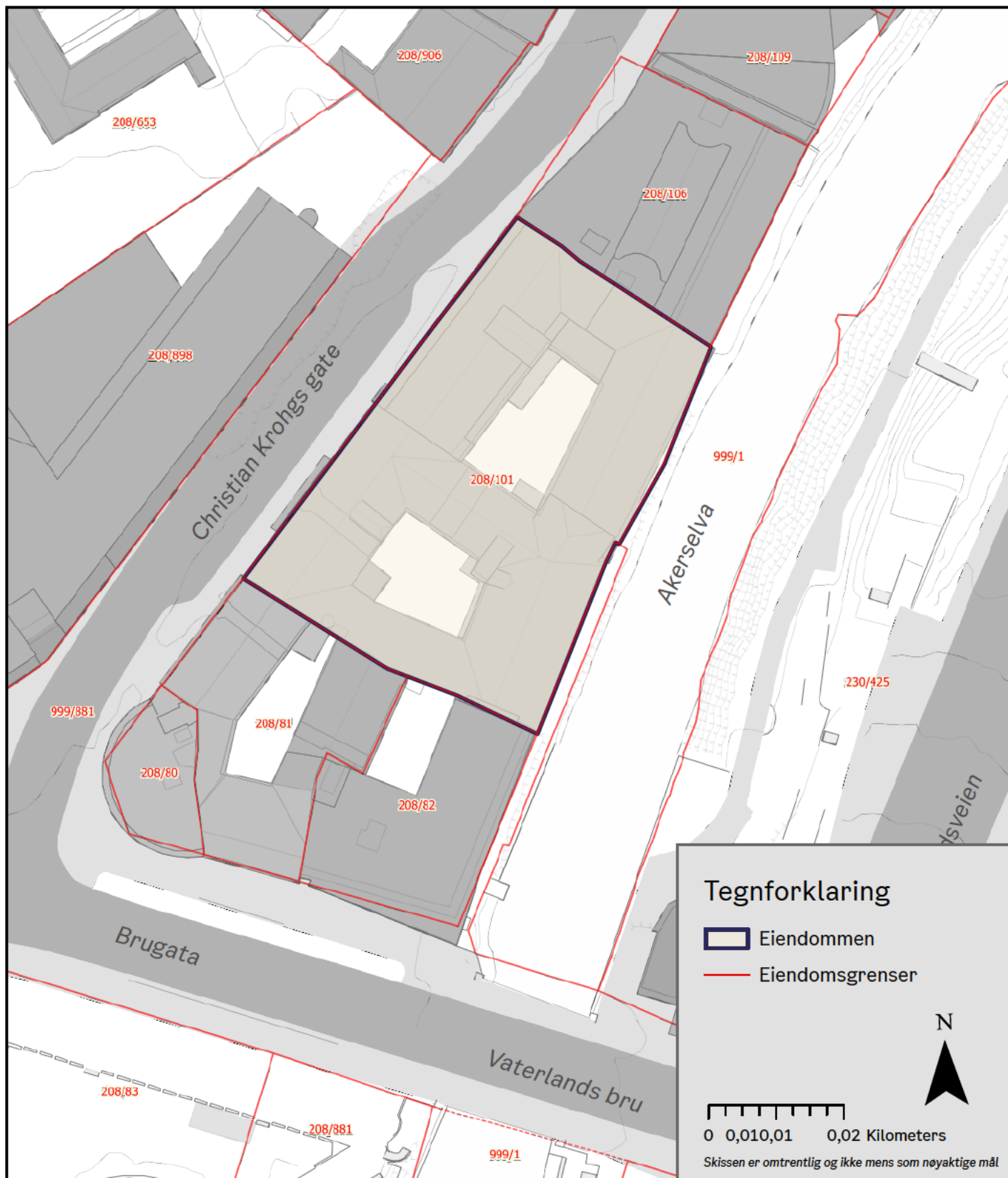
5.3 Før bebyggelse tas i bruk

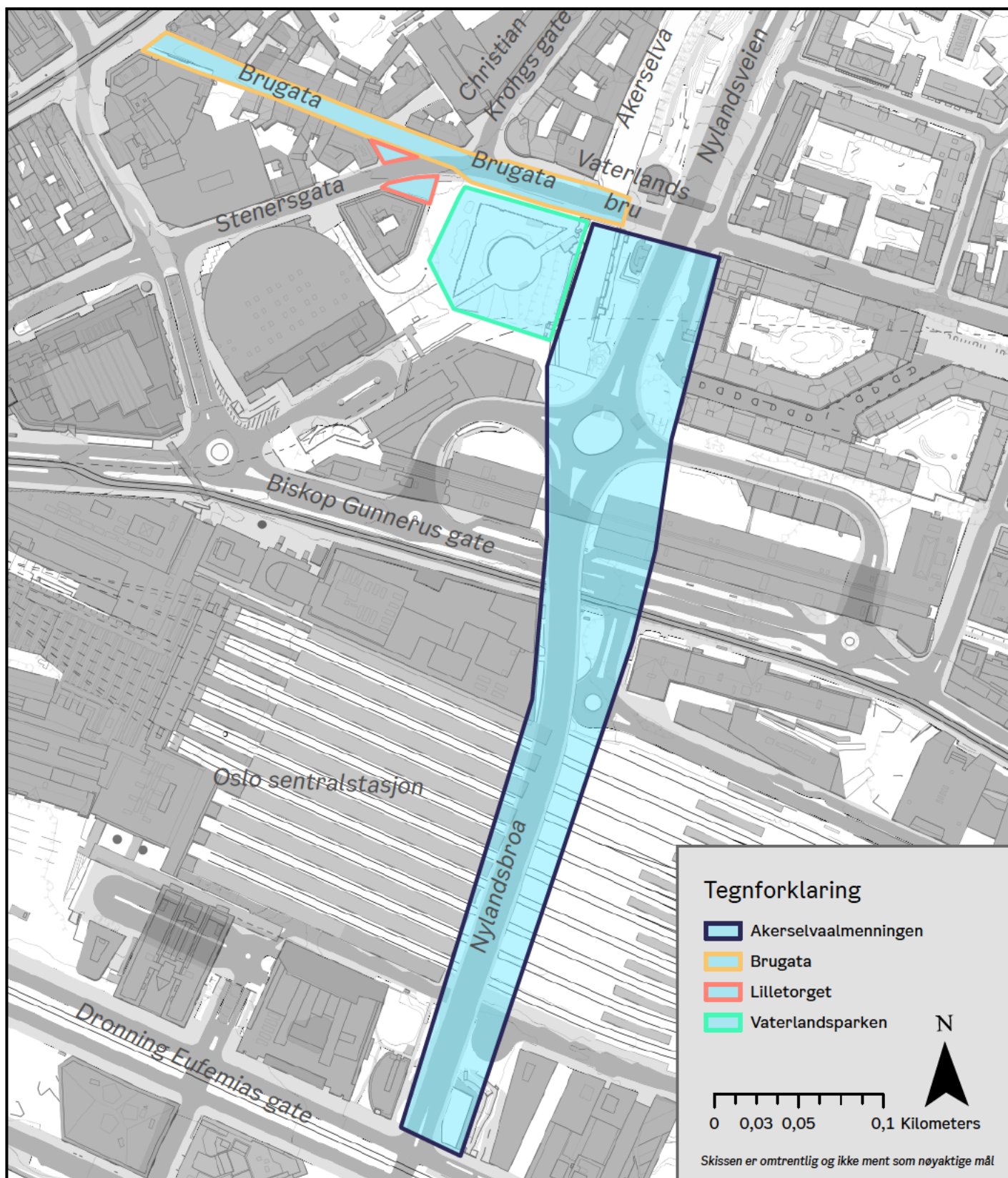
Før det gis brukstillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal gangareal/gangvei langs Akerselva mellom Vaterland bru og Hausmanns bru være opparbeidet.

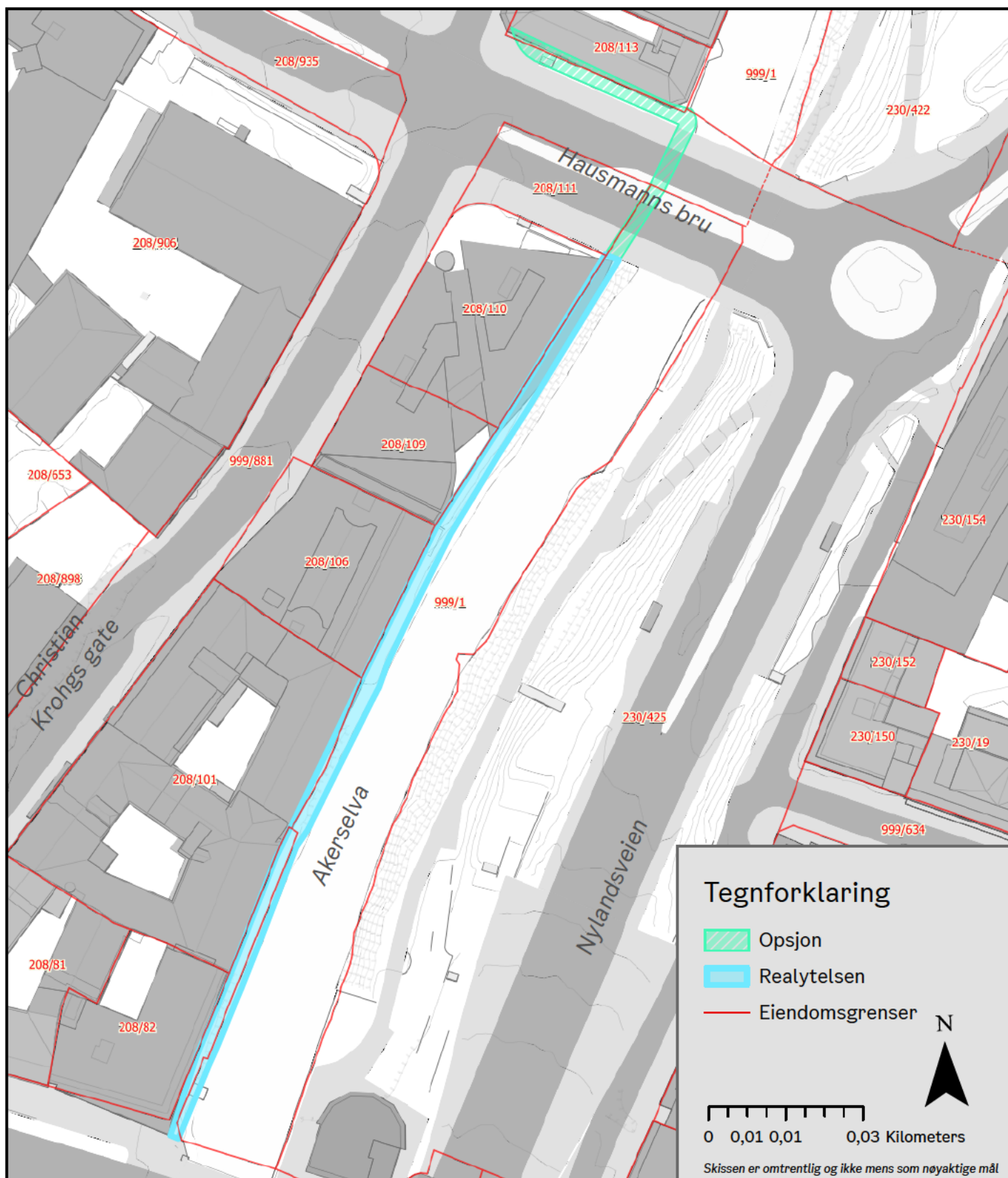
OSLO KOMMUNE

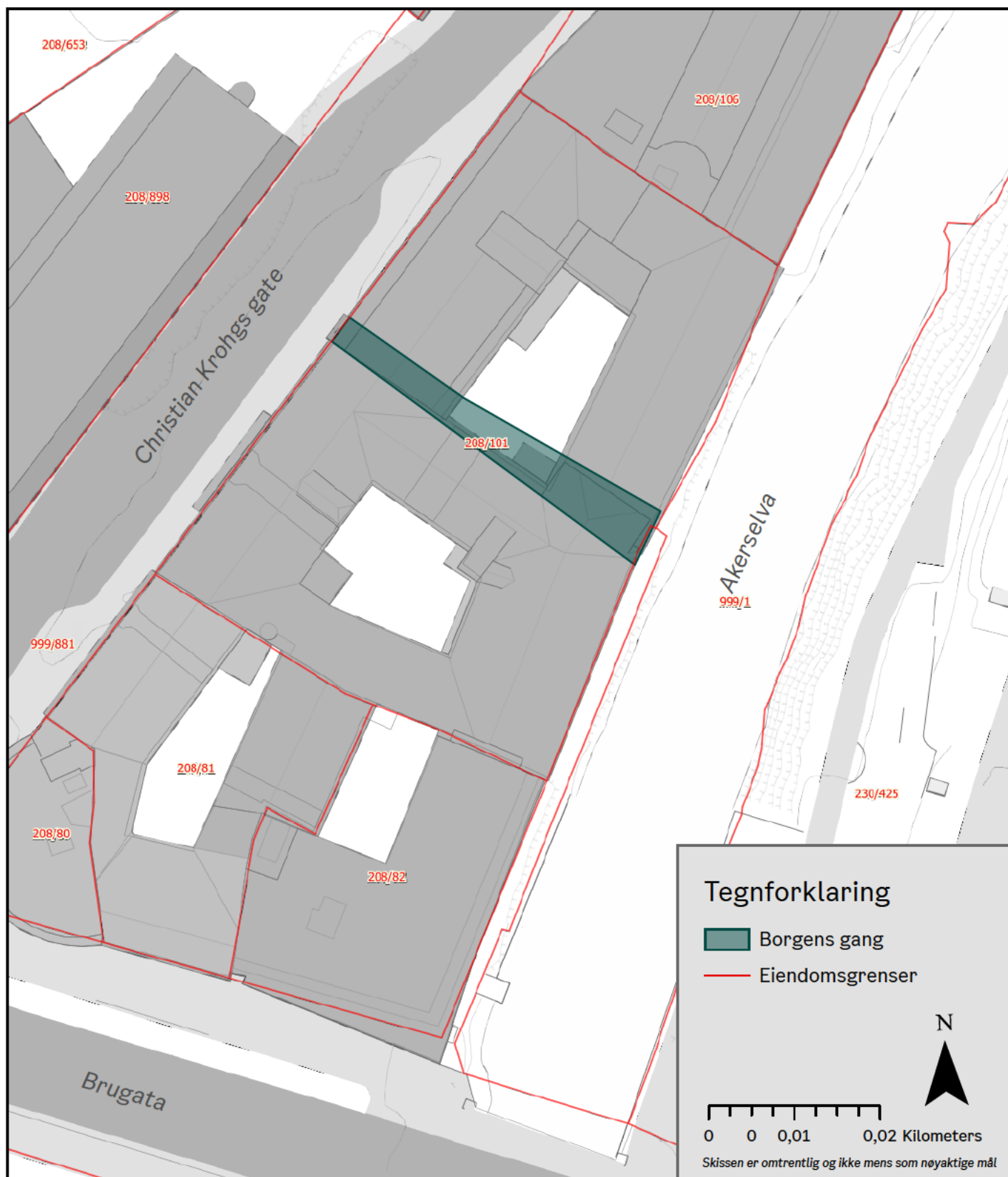
**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved
Bystyrets vedtak den 20.12.2023, 502/23.
Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

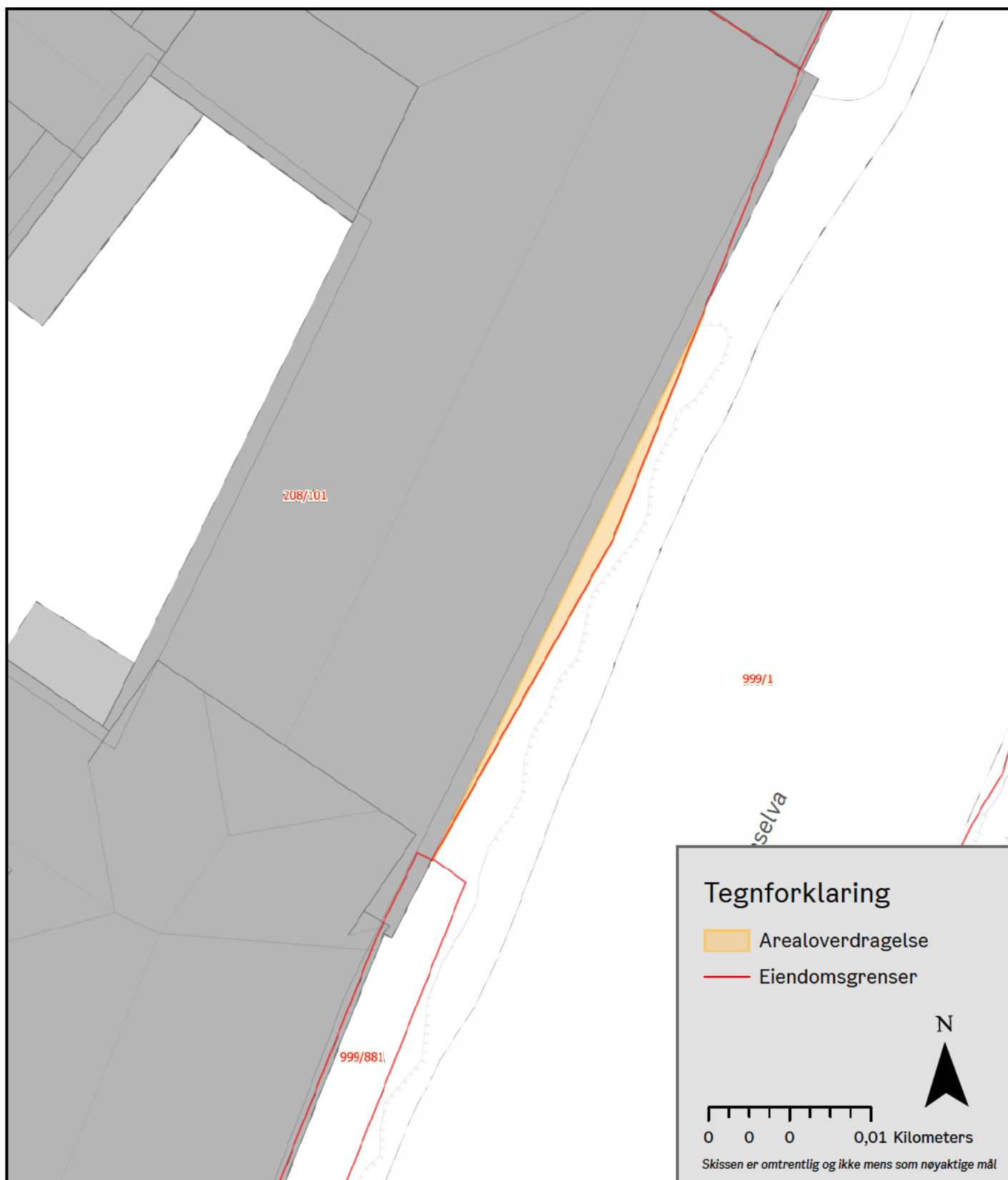
Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.01.2024











Vedlegg 8

Christian Krohgs gate 2 - anleggsbidrag

	BRA (m2)	kr per BRA (kr/BRA)	Belastningsgrad (%)	Estimert bidrag (kr)	Forholdstall bidrag	Fradrag for Realytelse og Andre ytelser (kr)	Estimert kontantbidrag (kr)	Kontantbidrag per m ² BRA (kr/BRA)
Nybygg over terreng	7 509	5 000	100 %	37 545 000	85 %	24 642 495	12 902 505	1 718
Transformasjon	3 558	1 750	35 %	6 226 500	14 %	4 086 736	2 139 764	601
Nybygg under terreng (ikke BRA)	243	2 500	50 %	607 500	1 %	398 730	208 770	859
SUM	11 310			44 379 000		29 127 960	15 251 040	

Realytelse	Estimert kostnad
Gangvei Akerselva	23 988 290
SUM	23 988 290

Andre ytelser	Estimert kostnad	Andel inkludert i anleggsbidraget	Beløp inkludert i anleggsbidraget
Passasje "Borgens gang"	17 132 234	30 %	5 139 670
SUM	17 132 234		5 139 670

Oppsummert		
Totalt anleggsbidrag	Totalt fradrag	Totalt kontantbidrag
44 379 000	29 127 960	15 251 040



Firmaattest

Organisasjonsnr: 987 663 898
Navn/foretaksnavn: CHRISTIAN KROHGS GATE 2 AS
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14A
0185 OSLO

Brønnøysundregistrene
02.07.2025



Organisasjonsnummer: 987 663 898

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 23.12.2004

Registrert i
Foretaksregisteret: 29.12.2004

Foretaksnavn: CHRISTIAN KROHGS GATE 2 AS

Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14A
0185 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Postadresse: Postboks 52 Økern
0508 OSLO

Aksjekapital NOK: 1 100 000,00

Styre:
Styrets leder: Knut Rundhovde Sørngård
Gartnerveien 32 B
1356 BEKKESTUA

Styremedlem: Hallgeir Østrem
Carine Blyverket

Signatur: To styremedlemmer i fellesskap.

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

Vedtektsfestet formål: Erverve, utvikle og drive faste eiendommer samt enhver annen virksomhet i tilknytning til dette.

Avtale om overføring av justeringsplikt for merverdiavgift

1. Parter

Avtalen er inngått mellom

[NN]

[Org.nr.]

[Forretningsadresse],

heretter betegnet «[NN]»,

og

Oslo kommune

Org.nr. 958 935 420

Rådhuset

0037 Oslo

v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (undernummer 874 780 782)

heretter betegnet «OK».

2. Bakgrunn

Denne avtalen har grunnlag i [UTBYGGINGSAVTALE/PBE-VEDTAK] vedtatt [DATO], punkt[ene] [SETT INN], samt bystyrets vedtak av 21.06.2023, sak 237.

Dersom det er inngått utbyggingsavtale skal det henvises til avtalens MVA-bestemmelser. For tiltak hvor det ikke er gitt ett pålegg etter pbl. § 18-1 må det henvises til rammetillatelsen(e) og reguleringsplanens bestemmelser/plankart som angir realytelsen OK har overtatt.

I noen saker har flere utbyggere benyttet Rundskriv40-metoden for å finansiere og opparbeide tiltakene, og ønsker å fordele MVA forholdsmessig mellom seg. I slike tilfeller kan følgende tekst også inngå i punkt 2:

Anlegg angitt i punkt 5 nedenfor er opparbeidet i fellesskap mellom [Utbygger 1] og [utbygger 2], hvor sistnevnte er part i Utbyggingsavtalen. Som følge av dette er det inngått [X] justeringsavtaler med Oslo kommune for deres respektive økonomiske andel knyttet til opparbeidelsen

3. Formål med avtalen

Formålet med avtalen er å overføre plikt til justering av merverdiavgift fra [NN] til OK, jf. lov 19. juni 2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) § 9-3 og lov 12. desember 2003 nr. 108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner mv. (merverdiavgiftskompensasjonsloven) § 16 med tilhørende forskrifter.

Avtalen er utformet i samsvar med de krav som stilles til overføring av justeringsplikt i forskrift 15. desember 2009 nr. 1540 til merverdiavgiftsloven (merverdiavgiftsforskriften) §§ 9-3-2 og 9-3-3.

4. Vedlegg

Denne dokumentasjonen er sendt til OK fra [NN] og gjelder som forutsetning for inngåelse av justeringsavtalen:

1. Signert overtakelsesprotokoll for anlegg som skal inngå i justeringsavtalen
2. Justeringsoppstilling; oppstillingen skal være i samsvar med reglene fastsatt i merverdiavgiftsforskriften § 9-3-3, og den skal signeres av overdrager og mottaker. Eventuelle fullmaktsforhold for rett til å signere må dokumenteres
3. Prosjektregnskap
4. Revisors bekreftelse på prosjektregnskapet og justeringsoppstillingens pkt. 6
5. Firmaattest

5. Gjenstand for justering

OK overtar justeringsplikten for den inngående merverdiavgiften som [NN] har fradragsført ved oppføring av anlegg som er regulert i [utbyggingsavtalen/vedtaket] og som skal overtas av [etat]. Følgende anlegg overdras:

Tiltak som er opparbeidet direkte gjennom vedtak i byggesak (eksempelvis § 18-1) overtas som hovedregel av PBE. Det er i slike tilfeller ikke utarbeidet en vanlig overtakelsesprotokoll, men overtakelsen er bekreftet gjennom brev fra PBE. Dette brevet skal vedlegges justeringsavtalen.

1. *[Kort beskrivelse av anlegg som omfattes, eksempelvis turvei, fortau og annen veigrunn inkludert lysmaster. Det kan også omfatte andre arbeider i tiltaket, som overvannshåndteringsstiltak, kabler etc., under forutsetning av at disse inngår i tiltaket som overtas].*

Anlegget skal i sin helhet benyttes i OK sin [kompensasjonsberettigede/avgiftspliktige] virksomhet.

Anlegget ble ferdigstilt [dato/mnd./år]

Anlegget er ifølge overtakelsesprotokoll overdratt til OK den [dato] («Overdragelsestidspunktet»).

Hvert tiltak som overtas skal listes opp. Dette er det utbygger som skal gjøre, og det skal samsvare med justeringsoppstillingen(e). Benytt reguleringsplanens eller utbyggingsavtalens

betegnelse (eks. o_Turvei 1) osv. i opplistingen. Det skal sendes inn egen justeringsoppstilling per tiltak. Tiltakene vil nok i all hovedsak benyttes i OK sin kompensasjonsberettigede virksomhet, og det skal angis av utbygger i justeringsoppstillingen. Avgiftspliktig virksomhet er i hovedsak aktuelt der tiltaket helt eller delvis tilfaller virksomheter som Vann- og avløpsetaten. Sjekk dette med ØKO eller utbygger hvis du er usikker.

6. Betaling

[NN] betaler et beløp til OK som utgjør 30 % av justeringsplikten som overføres OK. Justeringsforpliktelsen som overføres OK følger av justeringsoppstillingen i vedlegg til denne avtalen.

Beløpet forfaller ved påkrav 14 dager etter Overdragelsestidspunktet.

7. Revisors bekreftelse

[NN] skal fremlegge en skriftlig bekreftelse fra statsautorisert revisor om riktigheten av innholdet i prosjektrengskapet som ligger til grunn for overføringen av justeringsplikten, samt justeringsoppstillingen pkt. 6 og 7.

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

8. Partenes ansvar og risiko

[NN] har ansvaret og risikoen for at alle opplysninger og all dokumentasjon som er gitt i vedlegg til denne avtalen, er materielt og formelt korrekt. [NN] skal bære en eventuell avgiftsbelastning som oppstår på OK sin hånd som følge av feil eller mangler ved denne informasjonen/dokumentasjonen.

Dersom det etter signering av denne avtale avdekkes feil eller mangler ved de opplysninger eller dokumentasjon som er gitt i vedleggene, skal [NN] straks informere OK og også foreta retting. [NN] dekker kostnadene ved slik retting.

OK bestemmer om det skal tas forvaltningsmessige eller rettslige skritt for å avklare OK sin berettigelse til å utøve justering etter denne avtale. Dersom forvaltningsmessige eller rettslige skritt er aktuelt, skal [NN] orienteres og gis anledning til å komme med uttalelse i saken.

Dersom det oppstår en tvist med avgiftsmyndighetene skal kostnadene, herunder også idømte sakskostnader, fordeles mellom OK og [NN] etter samme fordelingsnøkkel som tilbakeført MVA fordeles etter. Dersom tvisten skyldes at [NN] har misligholdt sine plikter etter denne avtale, kan OK kreve erstattet kostnadene som er påført OK som følge av misligholdet.

9. Avklaring fra Skatteetaten

OK kan kreve skriftlig avklaring fra Skatteetaten før justeringsplikten overføres. Ansvaret for og kostnadene til slik avklaring bæres av [NN].

10. Vernetting

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtalen, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Oslo tingrett som vernetting.

11. Partenes oppbevaringsplikt

Både [NN] og OK plikter å oppbevare hver sin gjenpart av denne avtalen med vedlegg i signert stand i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

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

12. Underskrifter

Ved signering av avtalen forplikter [NN] å overlevere signert avtale med vedlegg til OK senest innen 14 dager før [NN] sin frist til levering av skattemelding for merverdiavgift for den avgiftsterminen hvor anlegget ble overdratt til OK (Overdragelsestidspunktet).

Dersom fristen for overlevering ikke overholdes, kan justeringsplikten ikke overføres til OK.

Denne avtale er utarbeidet i 2 – to – originaleksemplarer og signert av begge parter.

Sted/dato

Signaturberettiget

[NN]

Sted/dato

Eskil Bråten

Oslo Kommune

Avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift

6. Parter

Avtalen er inngått mellom

[NN]

[Org.nr.]

[Forretningsadresse],

heretter betegnet «[NN]»,

og

Oslo kommune

Org.nr. 958 935 420

Rådhuset

0037 Oslo

v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (undernummer 874 780 782)

heretter betegnet «OK».

7. Bakgrunn

Denne avtalen har grunnlag i [UTBYGGINGSAVTALE/PBE-VEDTAK] vedtatt [DATO], punkt[ene] [SETT INN], samt bystyrets vedtak av 21.06.2023, sak 237.

Dersom det er inngått utbyggingsavtale skal det henvises til avtalens MVA-bestemmelser. For tiltak hvor det ikke er gitt ett pålegg etter pbl. § 18-1 må det henvises til rammetillatelsen(e) og reguleringsplanens bestemmelser/plankart som angir realytelsen OK har overtatt.

I noen saker har flere utbyggere benyttet Rundskriv40-metoden for å finansiere og opparbeide tiltakene, og ønsker å fordele MVA forholdsmessig mellom seg. I slike tilfeller kan følgende tekst også inngå i punkt 2:

Anlegg angitt i punkt 5 nedenfor er opparbeidet i fellesskap mellom [Utbygger 1] og [utbygger 2], hvor sistnevnte er part i Utbyggingsavtalen. Som følge av dette er det inngått [X] justeringsavtaler med Oslo kommune for deres respektive økonomiske andel knyttet til opparbeidelsen

8. Formål med avtalen

Formålet med avtalen er å overføre rett til justering av merverdiavgift fra [NN] til OK, jf. lov 19. juni 2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) § 9-3 og lov 12. desember 2003 nr. 108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner mv. (merverdiavgiftskompensasjonsloven) § 16 med tilhørende forskrifter.

Avtalen er utformet i samsvar med de krav som stilles til overføring av justeringsrett i forskrift 15. desember 2009 nr. 1540 til merverdiavgiftsloven (merverdiavgiftsforskriften) §§ 9-3-4 og 9-3-5, jf. § 9-3-3.

9. Vedlegg

Følgende dokumentasjon er sendt til OK fra [NN], og gjelder som en del av denne justeringsavtalen:

6. Signert overtakelsesprotokoll for anlegg som skal inngå i justeringsavtalen
7. Justeringsoppstilling; oppstillingen skal være i samsvar med reglene fastsatt i merverdiavgiftsforskriften § 9-3-5, jf. § 9-3-3, og den skal signeres av den som overdrar justeringsretten. Eventuelle fullmaktsforhold for rett til å signere må dokumenteres.
8. Prosjektregnskap
9. Revisors bekreftelse på prosjektregnskapet og justeringsoppstillingens pkt. 6 og 7.
10. Firmaattest

10. Gjenstand for justering

OK overtar justeringsretten for den merverdiavgift som er påløpt ved oppføring av anlegg som er regulert i [utbyggingsavtale/vedtaket], og som skal overtas av OK v/ [etat]. Følgende anlegg overdras:

Tiltak som er opparbeidet direkte gjennom vedtak i byggesak (eksempelvis § 18-1) overtas som hovedregel av PBE. Det er i slike tilfeller ikke utarbeidet en vanlig overtakelsesprotokoll, men overtakelsen er bekreftet gjennom brev fra PBE.

1. [Kort beskrivelse av anlegg som omfattes, eksempelvis turvei, fortau og annen veigrunn inkludert lysmaster. Det kan også omfatte andre arbeider i tiltaket, som overvannshåndterings tiltak, kabler etc., under forutsetning av at disse inngår i tiltaket som overtas.].

Anlegget/anleggene skal i sin helhet benyttes i OK sin [kompensasjonberettigede/avgiftspliktige] virksomhet.

Anlegget ble ferdigstilt [dato/mnd./år].

Anlegget er ifølge overtakelsesprotokoll overdratt til OK den [dato] («Overdragelsestidspunktet»).

Hvert tiltak som overtas skal listes opp. Dette er det utbygger som skal gjøre, og det skal samsvare med justeringsoppstillingen(e). Benytt reguleringsplanens eller utbyggingsavtalens

betegnelse (eks. o_Turvei 1) osv. i opplistingen. Det skal sendes inn egen justeringsoppstilling per tiltak. Tiltakene vil nok i all hovedsak benyttes i OK sin kompensasjonsberettigede virksomhet, og det skal angis av utbygger i justeringsoppstillingen. Avgiftspliktig virksomhet er i hovedsak aktuelt der tiltaket helt eller delvis tilfaller virksomheter som Vann- og avløpsetaten. Sjekk dette med ØKO eller utbygger hvis du er usikker.

6. Utbetaling

OK fremmer krav om justering av merverdiavgift i omsetningsoppgave/ kompensasjonsoppgave for 6. termin hvert år fra og med 6. termin [ÅR]. Årlig justeringsbeløp utgjør 1/10 av inngående merverdiavgift for det/de anlegg det er inngått avtale om overføring av justeringsrett for.

[NN] har rett til å få utbetalt 70 % av årlig justeringsbeløp fra OK.

[NN] skal hvert år i perioden 01. mars – 01. april sende OK påkrav på [NNs] andel av årlig justert beløp. Påkravet kan kun omfatte årlig beløp som er justert, eksempelvis kan det i 2025 sendes påkrav for beløpet for 2024. Påkravet skal sendes elektronisk som EHF, til Eiendoms- og byfornyelsesetatens organisasjonsnummer. Kopi av justeringsoppstillingen skal være vedlagt påkravet.

Påkravet skal ha minimum 30 dagers forfallsfrist. Mottaker er OK v. Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Eiendoms – og byfornyelsesetaten
Fakturasentralen
Postboks 6532 Etterstad
0606 Oslo
Org.nr. 874 780 782

Påkravet skal merkes med OKs referanse 79522270, og saksnummer [MVAO-saksnummer] skal oppgis som beskrivelse.

Dersom tekniske utfordringer innebærer at EHF-løsningen ikke kan benyttes, skal påkravet sendes til postmottak@eby.oslo.kommune.no.

[NN] har ikke krav på utbetaling dersom OK etter inngåelsen av denne avtale ikke kan utøve justeringsretten på grunn av endret faktisk bruk på kommunens hånd, kommunens rettslige disposisjoner over tiltaket eller regelendringer.

Dersom [NN] etter avtalens inngåelse, opphører ved avvikling, fusjon eller på annen måte, skal utbetaling skje til det selskapet [NN] utpeker. [NN] plikter å orientere OK om opphør og ny betalingsmottaker uten ugrunnet opphold. Transport av avtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

7. Revisors bekreftelse

[NN] skal fremlegge en skriftlig bekreftelse fra statsautorisert revisor om riktigheten av innholdet i prosjektregnskapet som ligger til grunn for overføringen av justeringsretten, samt justeringsoppstillingen pkt. 6 og 7.

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

8. Partenes ansvar og risiko

[NN] har ansvaret og risikoen for at alle opplysninger og all dokumentasjon som er gitt i vedlegg [SETT INN] til denne avtalen, er materielt og formelt korrekt. [NN] skal bære en eventuell avgiftsbelastning som oppstår på OK sin hånd som følge av feil eller mangler ved denne informasjonen/dokumentasjonen.

Dersom det etter signering av denne avtale avdekkes feil eller mangler ved de opplysninger eller dokumentasjon som er gitt i vedleggene, skal [NN] straks informere OK og også foreta retting. [NN] dekker kostnadene ved slik retting.

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

OK bestemmer om det skal tas forvaltningsmessige eller rettslige skritt for å avklare OK sin berettigelse til å utøve justering etter denne avtale. Dersom forvaltningsmessige eller rettslige skritt er aktuelt, skal [NN] orienteres og gis anledning til å komme med uttalelse i saken. Dersom det oppstår en tvist med avgiftsmyndighetene skal kostnadene, herunder også idømte sakskostnader, fordeles mellom OK og [NN] etter samme fordelingsnøkkel som tilbakeført MVA fordeles etter. Dersom tvisten skyldes at [NN] har misligholdt sine plikter etter denne avtale, kan OK kreve erstattet kostnadene som er påført OK som følge av misligholdet.

9. Avklaring fra Skatteetaten

OK kan kreve skriftlig avklaring fra Skatteetaten før latent justeringsrett utøves og utbetaling til [NN] foretas. Ansvaret for og kostnadene til slik avklaring bæres av [NN].

10. Lovendringer mv.

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

Det samme gjelder ved Skatteetatens praksisendring.

11. Vernetting

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtalen, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Oslo tingrett som vernetting.

12. Partenes oppbevaringsplikt

Både [NN] og OK plikter å oppbevare hver sin gjenpart av denne avtalen med vedlegg i signert stand i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

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

13. Notifisering

OK har til enhver tid rett til å ta opp hvorvidt avtalen er i overensstemmelse med statsstøtteregele. Dersom avtalen er i strid med statsstøtteregele, vil [NN] ikke ha noen rettslige krav på utbetaling fra OK.

14. Underskrifter

Denne avtale er utarbeidet i 2 – to – originaleksemplarer og signert av begge parter.

Sted/dato

Signaturberettiget

[NN]

Sted/dato

Eskil Bråten

Oslo Kommune

Verifisering

Tittel: Signering av fremforhandlet utkast til utbyggingsavtale for Christian Krohgs gate 2

ID: 55bbcd50-5804-11f0-965f-0d9df4be2873

Status: Signert av alle

Opprettet: 2025-07-03

Signaturer

Knut Sørngård
kso@entra.no
Signert: 2025-07-03 14:57 BankID [REDACTED], Knut Sørngård

Hallgeir Østrem
ho@entra.no
Signert: 2025-07-03 15:13 BankID [REDACTED], Hallgeir Østrem

Filer

Filnavn	Størrelse	Kontrollsum
Utbyggingsavtale for Christian Krohgs gate 2.pdf	503.8 kB	358a be87 5db9 94bc 232b 77b7 b465 1e2f 9f98 d6cd 7b40 0007 b902 2375 5380 fa28
Vedlegg 1 - Reguleringsplankart.pdf	2.1 MB	01a2 7943 4f03 0151 1e56 896e b693 a682 4049 2fa4 7434 a4ed 4e80 b4e5 6e0d 5e67
Vedlegg 2 - Reguleringsbestemmelser.pdf	62.8 kB	2524 9971 04d6 cd4c 6886 c79c c710 7b2e 2c7c 0d59 b487 7c2f 3c6f c112 7961 fb63
Vedlegg 3 - Eiendommen.pdf	696.1 kB	69e3 d2e7 3ea7 df04 993b c6b6 c289 4ab0 f83b 5c75 85f8 e60c cfd6 631d 0f20 b5fa
Vedlegg 4 - Kontantbidragstiltakene.pdf	1.2 MB	2f0e c097 cfe8 6b06 9d71 b345 3e8a 10bd 3870 8ed6 b0af 1c62 0535 300d 5e1f def0
Vedlegg 5 - Realytelsen.pdf	897.0 kB	494e fa13 fc63 6c5d 1b9b 69b4 f936 90ba ab37 5cd6 6995 7346 d185 d29f 1942 37f2
Vedlegg 6 - Andre ytelser.pdf	602.2 kB	59de 9a14 58bb 707b 5642 5d17 c08e 43b3 5843 0480 dd1f 7c1b a1d0 4b32 b4d0 7f97
Vedlegg 7 - Overdragelse av arealer.pdf	343.7 kB	9f02 fba1 b376 12f8 661e 051c 8288 6944 4e53 084a 05ff 1bec 4576 72f2 69d0 b771
Vedlegg 8 - Kostnadsberegning og estimert anleggsbidrag.pdf	89.9 kB	473f 0a85 1452 7674 303c 01af cdbb 1ca3 804d 9332 3a9c f04c 96ce d06b 90c6 9b50
Vedlegg 9 - Firmaattest.pdf	110.9 kB	3f33 1aae 1c83 6c9d d479 dc8e 9eea c9d5 08c0 3082 6b61 4b63 8f4a d6e3 171b 5eb1
Vedlegg 10 - Utkast til justeringsavtaler.pdf	176.4 kB	25da a4fc 86f4 0079 96af 0101 0cce 2759 e2f1 c6ae 844f 9e5b dcb6 4a60 4d55 8e8f

Hendelser

Dato	Klokkeslet	Hendelse
	t	
2025-07-03	13:53	Opprettet via API.
2025-07-03	14:57	Signert Knut Sørngård Fullført med: BankID av Knut Sørngård, [REDACTED]. IP: [REDACTED]
2025-07-03	15:13	Signert Hallgeir Østrem Fullført med: BankID av Hallgeir Østrem, [REDACTED]. IP: [REDACTED]



Verifikasjon utstedt av Egreement AS

Denne verifiseringen bekrefter hvilke parter som har signert og inneholder relevant informasjon for å verifisere identiteten til partene samt relevante hendelser knyttet til signeringsprosedyren. Egne datafiler er vedlagt og inneholder tilleggsinformasjon av teknisk art for å bekrefte at dokumentene og signaturene er autentiske og gyldige (du må bruke en PDF-leser som kan vise vedlegg for å åpne filene). Hash er et fingeravtrykk gitt til hvert enkelt dokument for å verifisere dokumentets identitet. For mer informasjon, se den vedlagte dokumentasjonen.

Verifikasjon, versjon: 1.19