PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

ARNSTEIN ARNEBERGS VEI 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Megler:	Sem & Johnsen Nye Boliger AS Foretaksregisteret orgnr. 997812824
Type Oppdrag:	Prosjektsalg
Eieform:	Andel / eiertomt
Oppdragsnr:	21-24-0200
Omsetningsnr:	21-24-0112

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING POULSSONS KVARTER

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

Mellom Fornebuhøyden Utvikling AS, org.nr. 929 424 581

Heretter kalt **selgeren**, og

Nikolai Tefre Lunder — Fødselsdato: 12.10.1994

Carl Lundgrens vei 5, 0283 Oslo

Mob: 410 04 243, E-post: ntl@fredensborgfritid.no

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.

1. INNLEDNING

Poulssons Kvarter vil bestå av cirka 400 leiligheter når prosjektet står ferdigstilt. Prosjektet består av to delfelt, Poulssons Kvarter 1 ("PK 1") beliggende på reguleringsområdet BBB2 og Poulssons Kvarter 2 ("PK 2") beliggende på reguleringsområdet benevnt BBB1. PK 1 skal bygges ut først. Prosjektet vil bli bygget ut gjennom flere byggetrinn, og hvert byggetrinn vil ha flere salgstrinn.

PK 1 er planlagt bygget ut i ett byggetrinn. PK 1 består av fire bygg. Leilighetene i hvert bygg planlegges etablert som selvstendige borettslag.

PK1 består av cirka 195 leiligheter fordelt på 4 bygg, benevnt Rode, Eger, Collett og Eng. Leilighetene varierer fra 2-roms på cirka 35 m² BRA-i til den største 4-roms leiligheten på cirka 195 m² BRA-i. Alle leilighetene vil få private uteplasser i form av markterrasser, balkonger eller takterrasser. Felles underjordisk bod- og garasjeanlegg samt inn- og utvendige fellesarealer. Bod- og garasjeanlegget vil være felles for PK1 og PK2, men også tilgjengelig for andre enn beboerne i Poulssons Kvarter.

Det vil bli etablert flere fellesarealer i byggene, til glede for alle beboerne i Poulssons Kvarter. Rettigheter og plikter knyttet til disse fellesarealene sikres gjennom tinglyste bruksrettigheter og drifts- og vedlikeholdsavtaler, og er nærmere regulert i vedtektene.

Utbyggingsområdet består av gnr. 41 og bnr./del av bnr. 57, 99, 148, 161, 182, 183, 371, 372, 623, 844, 845, 947 og gnr 300 og bnr 2371 i Bærum kommune ("Eiendommen").

Samlet tomteareal er cirka 16 734 m². Eiendommene er planlagt sammenføyd til en eiendom og deretter fradelt slik at hvert bygg/borettslag får sitt eget bnr. Det skal også utføres enkelte makeskifter mot tilstøtende eiendom i nord for å rydde opp i eksisterende eiendomsgrenser for adkomstveier.

Leilighetene i hvert bygg er planlagt etablert som selvstendige borettslag ("Borettslagene").

Borettslaget Rode er planlagt etablert med 81 andeler

Borettslaget Eger er planlagt etablert med 51 andeler

Borettslaget Collett er planlagt etablert med 21 andeler

Borettslaget Eng er planlagt etablert med 41 andeler

Antall andeler i Borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»).

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten eller som vedlegg til denne. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget Eng ("Borettslaget") med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr. C6-107, én bod i bodanlegget, samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal. Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av 1 parkeringsplass(er) og kjøp av 0 lastesykkelplass(er) i felles garasjeanlegg.

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelse og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen

Kjøpesummen består av: kontantandel/innskudd (heretter "Egenkapital") og eventuell kjøp av parkeringsplass(er) (heretter "Kjøpesummen"). I tillegg til Kjøpesummen kommer andel fellesgjeld. Betaling av Kjøpesummen er regulert nedenfor i punkt 4.1. Fellesgjeld er omhandlet i punkt 3.2 (Fellesgjeld og Felleskostnader)

Egenkapital	kr	2 996 000,00
Parkeringsplass	kr	590 000,00
Lastesykkelplasser	kr	ingen
I tillegg kommer andel fellesgjeld	kr	4 494 000,00
Samlet kjøpesum	**kr**	**8 080 000,00**

Av Kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr 2 996 000,00, jf. brl. §§ 2-10 og 2-11

Kjøpesummen er fast (dvs. at Kjøpesummen ikke skal indeksreguleres pga. lønns- og prisstigning frem til overtakelse).

Kjøpesummen og omkostninger, jf punkt 3.3, skal være innbetalt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Fellesgjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader.

Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

3.2 Fellesgjeld og felleskostnader

I tillegg til beløpene som skal innbetales iht. oppgjørsbestemmelsene nedenfor, overtar Kjøper en andel fellesgjeld på kr 4 494 000,00. Beløpet er en andel av Borettslagets felleslån. Fellesgjelden er finansiert ved lån i OBOS-banken AS. Dette lånet har en løpetid på 40 år, (regnet fra hele lånet ble utbetalt til Borettslaget), hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Nedbetalingstiden er på 30 år. Lånet er et annuitetslån, og det er avtalt flytende rente.

3.3 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	500,00
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	740,00
Etableringsgebyr Borettslag	kr	12 500,00
Andelskapital	kr	5000,00
Dokumentavgift	kr	85 000,00
Til sammen	**Kr**	**103 740,00**

*Dokumentavgift påløper i forbindelse med overskjøting av tomt til Borettslagene. Ved overskjøting beregnes det dokumentavgift med 2,5 % av tomtens salgsverdi og ikke markedsverdi av leiligheten. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til ca kr 1 250 pr kvm BRA-i. Omkostninger inklusive dokumentavgift for den enkelte leilighet fremkommer av prislisten.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av borett med kr 500.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslaget, gebyrer til registrering av Borettslaget, stiftelse av sameiet og eventuelt realsameier, administrasjonskostnader til forretningsfører, eventuell dokumentavgift m.m.

Det tas forbehold om endringer i omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører vil på vegne av Borettslaget kreve inn oppstartskapital tilsvarende to måneders felleskostnader.

4. OPPGJØR

4.1 Betaling av vederlaget

Eiendommen er formidlet gjennom Sem & Johnsen Nye boliger AS heretter kalt megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:
Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS Org.nr: 999638996
PB 1613 Vika 0119 Oslo
Tlf: 22 83 22 00 E-post: oppgjor@sem-johnsen.no

heretter kalt "Oppgjør."

Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger. Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

Partene gir Oppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **93800886803** og merkes med KID **2124020021**. Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til **oppgjor@sem-johnsen.no** merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

Kjøpsgaranti iht Buofl § 46*	kr	9 850,00
Resterende del av kjøpesummen senest 7 dager før overtakelse	kr	3 586 000,00
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr	103 740,00
Til sammen	**kr**	**3 699 590,00**

*Kostnad for kjøpsgaranti faktureres kjøper direkte så snart garantien er etablert. Kjøper plikter å medvirke til etablering av kjøpsgaranti straks etter kontraktsinngåelse.

Egenkapitalen fra kjøper ink. eventuell kjøp av parkeringsplass(er) skal settes på klientkonto i meglers bank.

Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse/tinglysning av hjemmelsdokument, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysing av hjemmelsdokumentet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart Kjøpesummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger, inntil pantedokument er mottatt i tinglysningsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som Kjøpesummen og omkostninger.

Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)
- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11
- Borettslaget har hjemmel til eiendommen

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at hjemmelsdokument er gitt kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

4.2 Garanti

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidene starter.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum.

Garantien følger leiligheten, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert 30.01.2024, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Poulssons Kvarter, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Poulssons Kvarter, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for utbyggingsområdet med Bærumkommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Andelen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysingssperre i Eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

4.4 Tinglysing av hjemmel til andel i Borettslaget

Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt andelen.

5. Fremdrift

Detaljreguleringen ble vedtatt juni 2023. Rammesøknad for PK 1 ble sendt til kommunen 01. februar 2024. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i løpet av 4. kvartal 2024. Byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene og felles utomhus- og infrastrukturarealer, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet for overleveringen (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

6. Overtagelse

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor leiligheten besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra befaringen.

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring (”protokoll fra overtakelsesforretning”). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innforstått med at felles utomhus- og infrastrukturarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstillelse av arealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagenes vegne som foretar befaring og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for Borettslagene/alle leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdigattest. Takstmannen har rett til å nedkvittere tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale tilbakeholdt beløp for ferdigattest når denne foreligger.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget, jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofl.

Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at Borettslaget ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtagelsestidspunktet.

Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Ved overtakelse skal leiligheten leveres fra selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i leiligheten i perioden etter overtakelse.

7. Kontrollbefaring

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av leiligheten, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

8. Rett til tilleggsfrist

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

9. Selgerens ytelser

9.1 Utførelsen av arbeidet

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 Tilvalg og endringsarbeider

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,

ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,

iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den

avtalte ytelsen,

iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller

v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider. Alternativt vil fakturering av tilvalg og endringer følge produksjon og leveranse av tilvalg.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 Mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved leiligheten, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre

utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtagelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av leiligheten, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av leiligheten med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. Selgers sanksjoner

Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningssalg.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. Forbehold - Særlige bestemmelser

Selger tar forbehold om at makeskifteavtale mot tilstøtende eiendommer gnr/bnr. 41/161 og 41/218 etableres hensiktsmessig og som planlagt i forhold til infrastruktur/adkomst, og at avtalen etableres uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse for prosjektet, og at tillatelsene blir gitt med omsøkte dispensasjoner knyttet til oppfyllelse av rekkefølgekrav, og for øvrig uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om 60% solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten for BT1 (Rode, Eger, Collett og Eng), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 1. september 2025 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte forbehold, herunder antall solgte leiligheter og dato for heving av forbehold, vil gjelde for byggetrinn 1, selv om selger beslutter å gjennomføre prosjektet i to byggetrinn. Dersom selger beslutter å gjennomføre prosjektet i to byggetrinn kan det bli utarbeidet et eget salgsprospekt for byggetrinn 2 med blant annet egen frist for å påberope forbehold.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 15 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger vil når som helst ha rett til å justere kontantdel/innskudd for de usolgte andelene, parkeringsplassene, lastesykkelplasser og boder både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, lastesykkelplasser, plasser avsatt til bildeling og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere på Poulssons Kvarter.

12. Forsikring

Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selger vil for borettslagenes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

13. Felles for borettslagene og realsameiene

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for Borettslagene, Garasjesameiet PK 1, og Driftssameiet PK 1. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslagene til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at boligene/ leilighetene er ferdigstilt. Det samme gjelder realsameiene etter at disse er ferdigstilt/overlevert/overskjøtet. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslagene og realsameiene. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for Borettslagene og realsameiene før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene, Garasjesameiet og Driftssameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne/sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overlevering / ferdigstillelse/ overskjøtning. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens- /og eller trivselsregler for Borettslagene.

14. Annet

Ved befaring på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. brl. § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslaget er overtatt.

Dersom to eller flere personer utgjør Kjøper gir disse personene gjensidig fullmakt seg imellom til å forplikte hverandre i alle forhold knyttet til kontraktsforholdet i perioden frem til overtakelsesforretningen.

15. Tvister

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneting.

16. Bestemmelser - Tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke

holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. Bilag

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper
Bilag 2: Prisliste
Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert 30.01.2024
Bilag 4: Kart- og reguleringsbestemmelser
Bilag 5: Situasjonsplan med planlagt infrastruktur/adkomst
Bilag 6: Utkast til vedtekter for Borettslaget og sameiene
Bilag 7: Foreløpig budsjett for Borettslaget og sameiene
Bilag 8: Bustadoppføringslova
Bilag 9: Kontraktstegning

Dersom det er motstrid mellom romskjema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

18. Underskrifter

Denne kontrakt med bilag er signert elektronisk av partene ved bruk av BankID.

Selger	**Kjøper**
Fornebuhøyden Utvikling AS v. Henning Strand iht. fullmakt	Nikolai Tefre Lunder

Poulssons Kvarter



Oslo poulssonskvarter.no

Navnet bak kvartalet

Poulssons kvarter heiser navnet til Magnus Poulsson, en av landets mest innflytelsesrike arkitekter. Sammen med sin venn og samarbeidspartner Arnstein Arneberg, gir Magnus Poulsson en av de viktigste bidragene av en ny nasjonal arkitektur og er mannen bak arven av landets mest anerkjente byggverk fra første halvdel av 1900-tallet.

Til minne om Poulssons imponerende bakgrunn, med bygg som Oslo Rådhus, Tinghuset og Kunstindustrimuseet i Oslo, ønsker vi at det navn som gjenstår i Kværnerbyen skal bidra til å synliggjøre den store betydningen han har hatt for Norges kulturhistorie. Selv om bydelen i det hele tatt ikke har noen tilknytning til Poulsson, så er det likevel en fin måte å minnes en av landets mest betydningsfulle arkitekter på. Det er derfor gitt navnet Poulssons Kvarter denne nye bydelen skal hete.



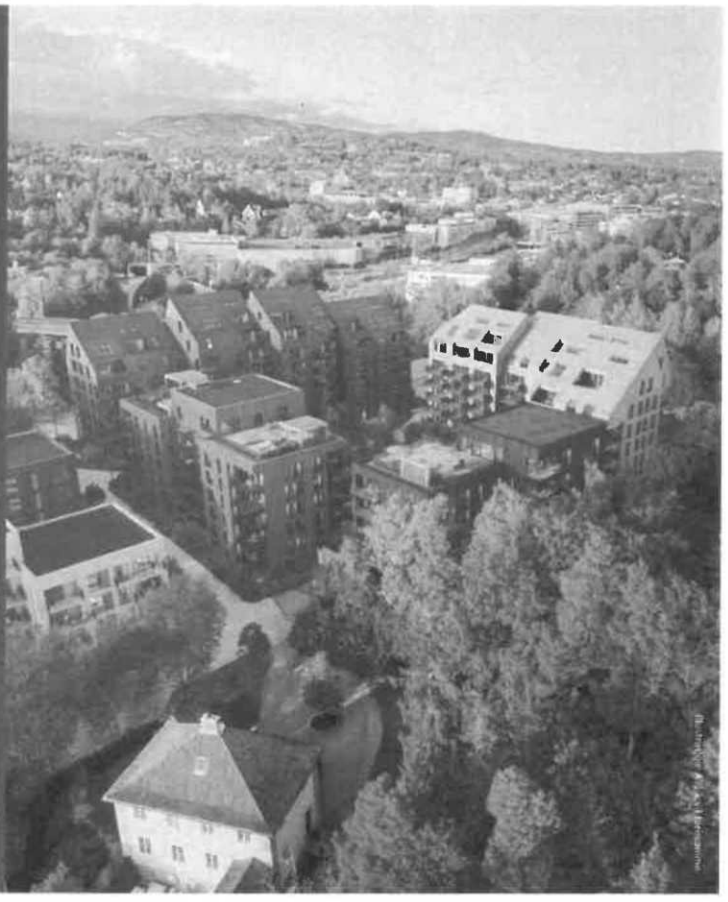
Velkommen til Poulssons Kvarter

Poulssons Kvarter har all du trenger, og ligger i umiddelbar nærhet til både sjø og sentrum. Prosjektet byr på en rekke kvaliteter både med tanke på materialitet, arkitektur, inngangspartier og fellesfunksjoner, men også gjennomtenkte planløsninger og gode kvaliteter i leilighetene. Her vil du finne deg en leilighet om du er en førstegangskjøper, en barnefamilie, eller flytter fra hus til leilighet.

Alle byggene i Poulsons Kvarter er navngitt etter ikoniske hjem Magnus Poulsson har tegnet.

Lev livet på Fornebu. Velkommen hjem.

Oslo poulssonskvarter.no





Innhold



Midt i mellom



Poulssons Kvarter



Velkommen inn



Opplysninger



Fornebu

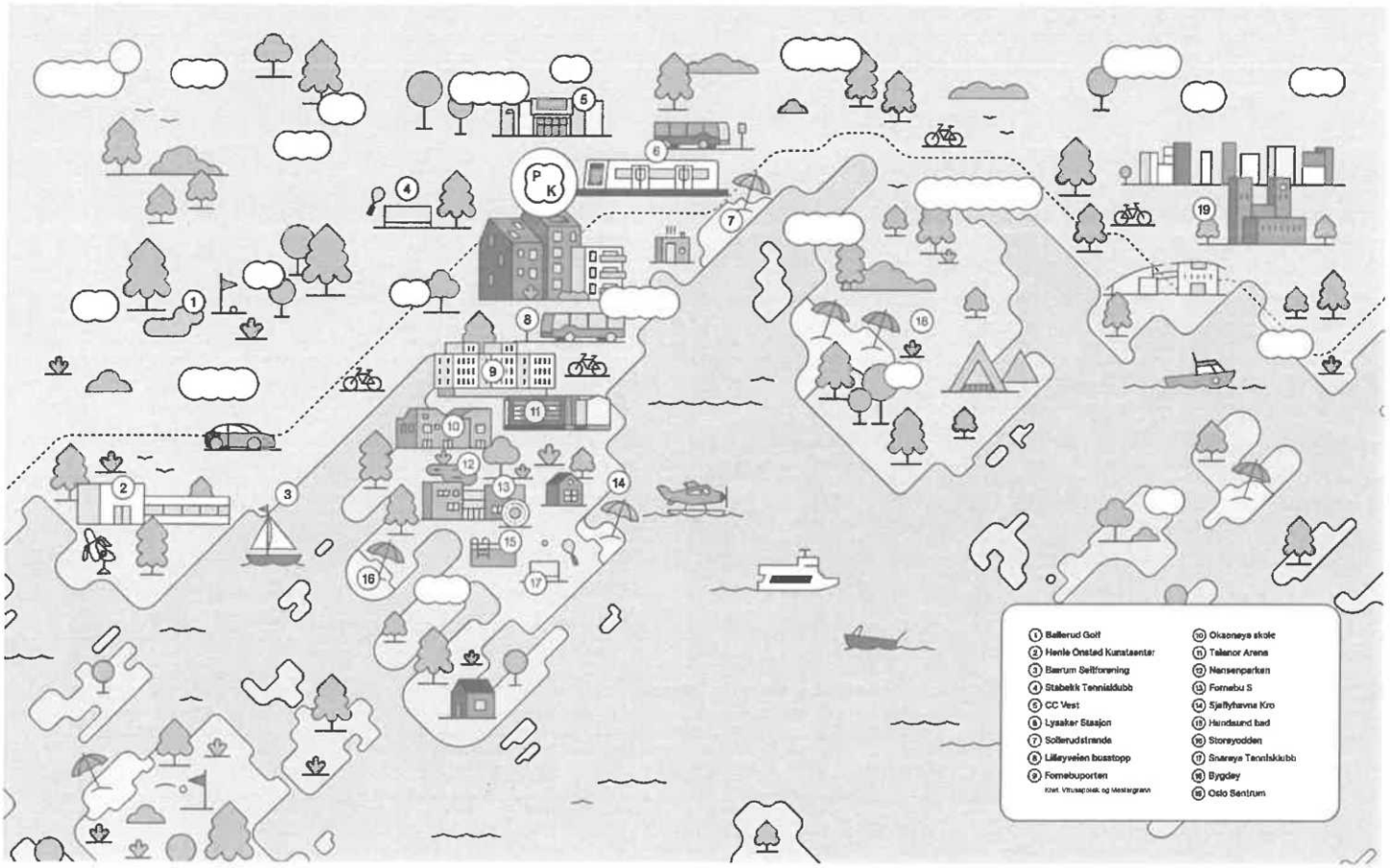
Oslo



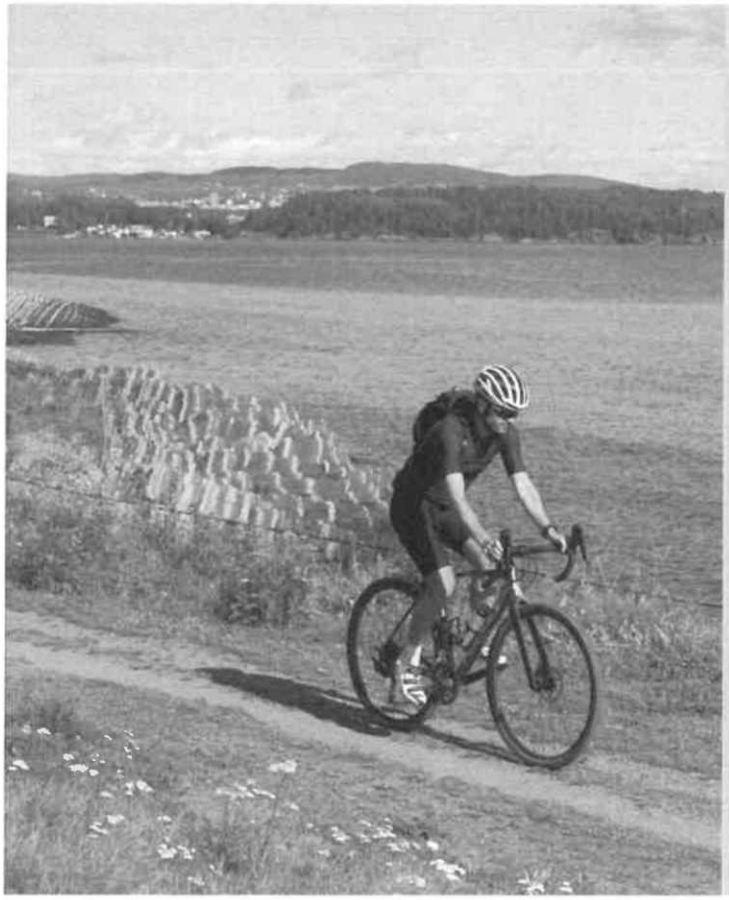
Midt i mellom sjø og sentrum

I Poulsonns kvarter vil du befinne deg midt i mellom både strandliv og fiverdagsliv. Sosialt og shopping. Det er kort avstand til fire strender som Storøyodden eller Sollerudstranda, shoppingmuligheter på CC Vest og Fornebu Sing gode kollektivtilbud. Sisser det ligger i Fornebuporten, inngangen til Fornebu, vil du ha svært god adkomst fra hovedveisystemet og den nye hovedsykkelruten, samt kort avstand til Oslo sentrum. Her trenger du ikke å velge, du får det beste av to verdener.




P
K
1 Ballerud Golf
2 Henie Onstad Kunstsenter
3 Bærum Seilforening
4 Stabekk Tennisklubb
5 CC Vest
6 Lysaker Stasjon
7 Solberudstranda
8 Lilleveien bussstopp
9 Fornebuporten
Kart: Virusspredk og Meklergrenn
10 Oksenøya skole
11 Telenor Arena
12 Nansenparken
13 Fornebu S
14 Sjølyst Kro
15 Hundsund bad
16 Storøyodden
17 Snarøya Tennisklubb
18 Bygdøy
19 Oslo Sentrum



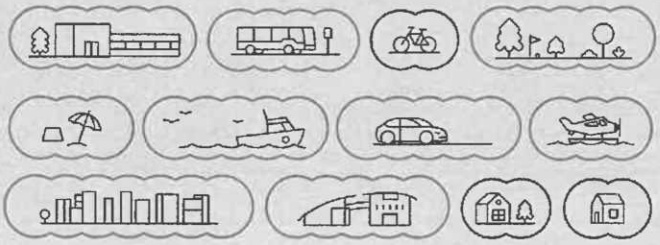


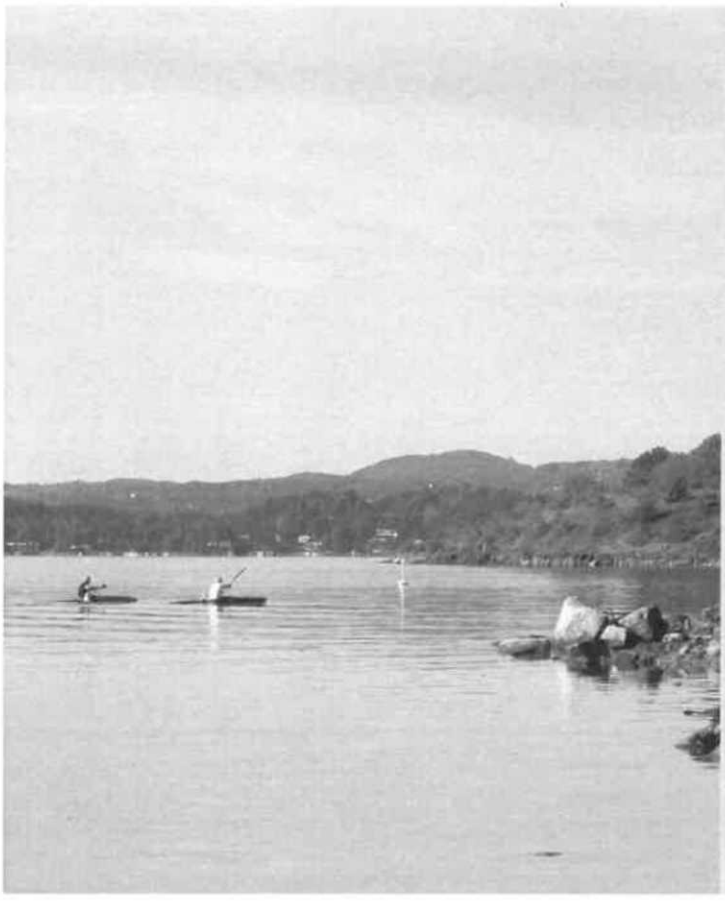
Noen trives med lyden av trikkeskinner og liv fra gatene. Andre ønsker stillhet og ro. Så har du de som trives med begge deler. Nettopp der har du Poulssons Kvarter. Midt mellom måkeskrik og møteplasser – med nærhet til sentrum.

I Poulssons Kvarter finner du bolger for alle livsfaser. Kanskje du akkurat har etablert familie, kanskje du ønsker å bytte hus med leilighet - eller kanskje du er i en helt annen situasjon. Her skal det være godt å bo for alle, for ung og gammel, uansett hvor du måtte befinne deg i livet.
I Poulssons Kvarter befinner du deg altså midt mellom måkeskrik og møteplasser, hverdagsliv og strandliv, sjøbris og shopping. Men hva betyr egentlig dette? Jo, det betyr at du har nærhet til alt du måtte trenge og ønske rett utenfor døra. Det betyr at butikker, kollektivtransport og kulturtilbud er like tilgjengelig som stranda, grøntarealer og turområder. Og det betyr at du kan hoppe på enten T-bane eller sykkel å komme deg inn til sentrum på kort tid.

Du kan på mange måter si at du i Poulssons Kvarter får det beste av to verdener. Eller i pose og sekk, om du vil. Slik at du det ene øyeblikket kan rusle en tur langs Lysakerelva, og det andre øyeblikket befinne deg på konsert i Oslo sentrum. For det er ikke alltid lett å skulle velge hvor man ønsker å bo. Noen tenker kanskje på å flytte helt ut av byen, til landlige strøk, andre klarer ikke se for seg et liv uten nærhet til kulturtilbud, spisesteder og det som gjør en by til en by.

Kanskje svaret da er et område hvor du slipper å velge. Et boligkvartal hvor det er like naturlig med søndagstur som søndagsbrunsj, et boligkvartal hvor du kan hoppe i sjøen før du hopper på bussen. For det handler ikke bare om at selve boligen du bor i skal tilfredsstille behovene du måtte ha, det handler også om å bo i et område som gjør livet både enklere og mer behagelig. Og akkurat der kan kanskje Poulssons Kvarter være boligkvartalet du ser etter.







Sjø

Park



Bli kjent med Fornebu

Et lite steinkast unna Oslo finner vi Fornebu. Plassen som tidligere kun var kjent som hele Norges flyplass. Nå derimot, nå det vokst frem en urban by så det naturnære området. Og på plasser som er under stadig utvikling, finnes det noe for enhver!





Til den naturglade

Mange flytter ut av sentrum for å komme nærmere naturen, og heldigvis trenger du ikke å reise særlig langt. På Fornebu finner du mange parker, stier og turområder. Start turen på Fornebu S og gå kyststien. Her får du belgeskvulp fra den ene siden og skjønn, grønn natur fra den andre. Eller ta søndagsturen til Nansenparken. Pakk sekken med litt niste, og ta en flott spasertur i den store parken med et hurtt av stier og store grønne plener.





Til badenymfen

Det er ikke bare fine naturopplevelser på land. Fornebu kan tilby. Her er du også omringet av sjøen. Fornebukysten har mange fine strender med endelose muligheter for å ta seg en dukkert. Storøyodden med gjødområder og pikkebord. Hundsund med store grøntområder eller lune Fornebubukta, for å nevne noen. Hvis været likevel ikke står til, og det heller frister å bade under tak, kan man ta turen til Hundsund bad.

Til den kulturinteresserte

Eller er du kanskje en av de som liker å bruke sansene dine og nyte kunst og kultur? For kunstglade sjeler finnes det en rekke ting å oppdage på Fornebu. På Flytårnet finner du galleriet, kunstbutikk, kafé, vinbar, en liten scene/eventlokale, rammeverksted, bilmuseum, historisk museum, ulike verksteder vintage og retro møbelforretning, og ca. 100 utøvende kunstnere. Ellers er Skanskas gjenvinningsanlegg verdt å få med seg, der en 160 meter lang støv- og støyskjerm av containere har blitt dekorert av kunstneren Kjell Varvin. Det er også kort vei til både Nordens ledende museum på modernisme og samtidskunst, Henie Onstad. Til slutt må den utendørs skulpturparken på Fornebuporten nevnes. Her finnes den største samlingen av keramiske arbeider i Skandinavia i dag.



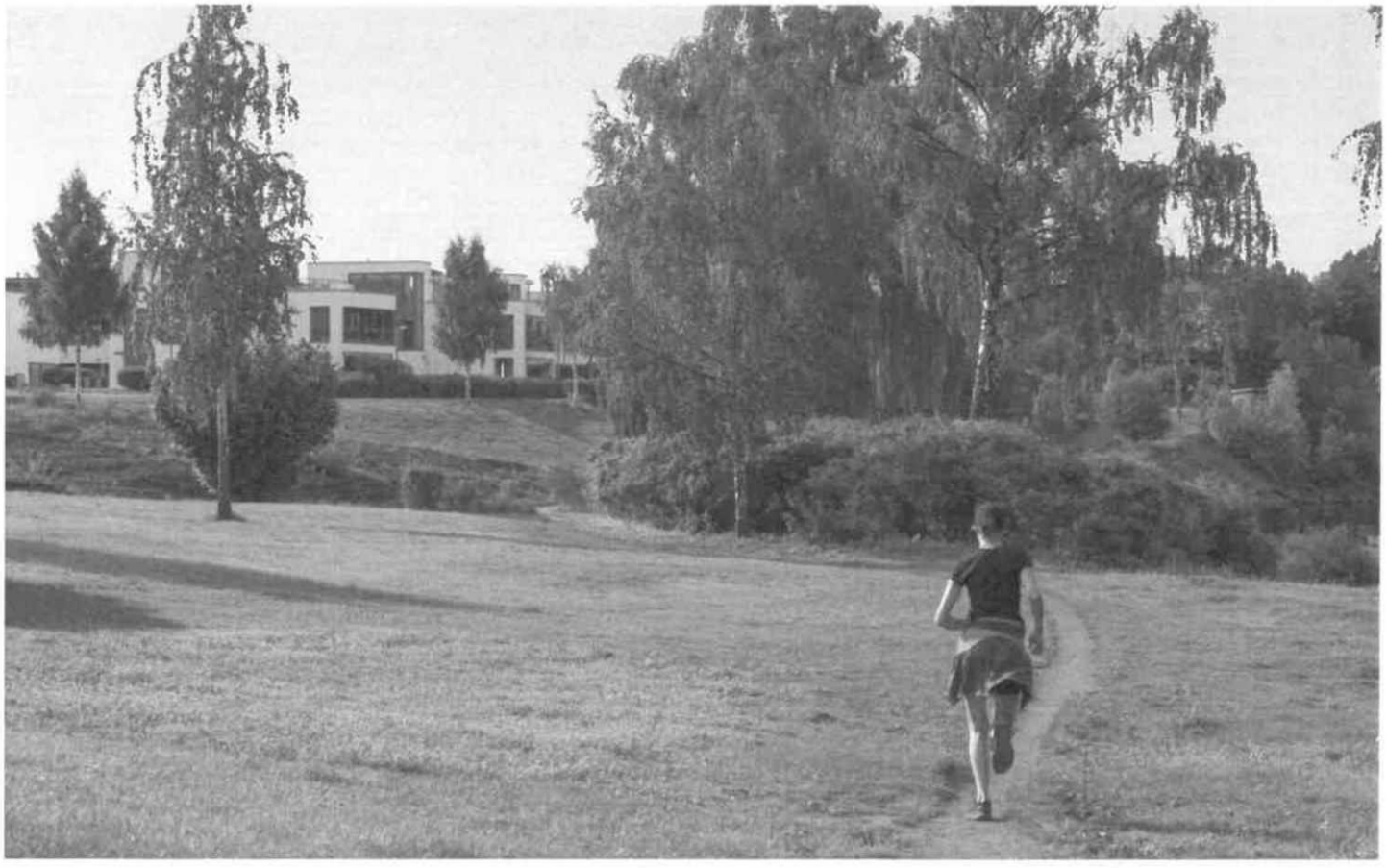


Til den rastløse

Er du av den mer rastløse typen, finnes det mange aktiviteter her i tillegg til turmulighetene. Både for store og små. For den idrettsglade er både Snarøya- og Stabekk tennisklubb, samt Ballerud golf, i nærheten. Det er gode shoppingmuligheter på både Fornebu S og CC Vest. Og så må vi jo Telenor Arena nevnes, hvor du finner Norges største arrangementer innen kultur, musikk, sport og messer.

Til den matglade

Enten en lang dag med aktiviteter finner det rek med litt mat i magen, og her har du mange muligheter. En favoritt er Bjelkhaven Krus en hyggelig med utsikt over den gamle hjelly havna og Oslofjorden. I tillegg finner du et bredt utvalg av både kafeer og restauranter rundt i området.









Grunner til å kjøpe ny bolig



Minimalt vedlikehold

Kjøper du nybygg får du et bekymringsfritt hjem, der alt fra hvitevarer til selve bygget er helt nytt og dekket av garantier. Dette betyr at du kan spare både tid og krefter, og slippe å tenke på oppussing.

Energi og miljøvennlige løsninger

Nye boliger bygges for å være både energieffektive og miljøvennlige. Med bedre isolasjon, bærekraftige materialer og energisparende teknologi, er de bedre for miljøet samtidig som de reduserer dine strømutgifter.

Skap et levende og sosialt nabolag

Boligmiljøet er det beboerne som skaper, og i nye boliger får du være med på å etablere miljøet sammen med andre nyinnflyttede naboer.

Personlige innredningsvalg

Nye boligprosjekter tilbyr deg friheten til å tilpasse og velge en rekke elementer etter egen smak, slik at du kan gi ditt drømmehjem et personlig preg.

Gjennomtenkte romløsninger

Nye boliger er nøye designet for optimal plassutnyttelse. Her finner åpne og luftige planløsninger, og praktiske rom som tilpasser seg dine behov.

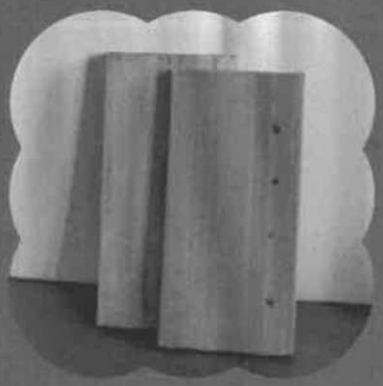
Moderne komfort og utstyr

Nye boliger kommer utstyrt med den siste innen sikkerhetsteknologi, effektive varme- og ventilasjonssystemer, og moderne løsninger i kjøkken og bad, for en komfortabel livsstil.



Arkitektur

Bokvalitet

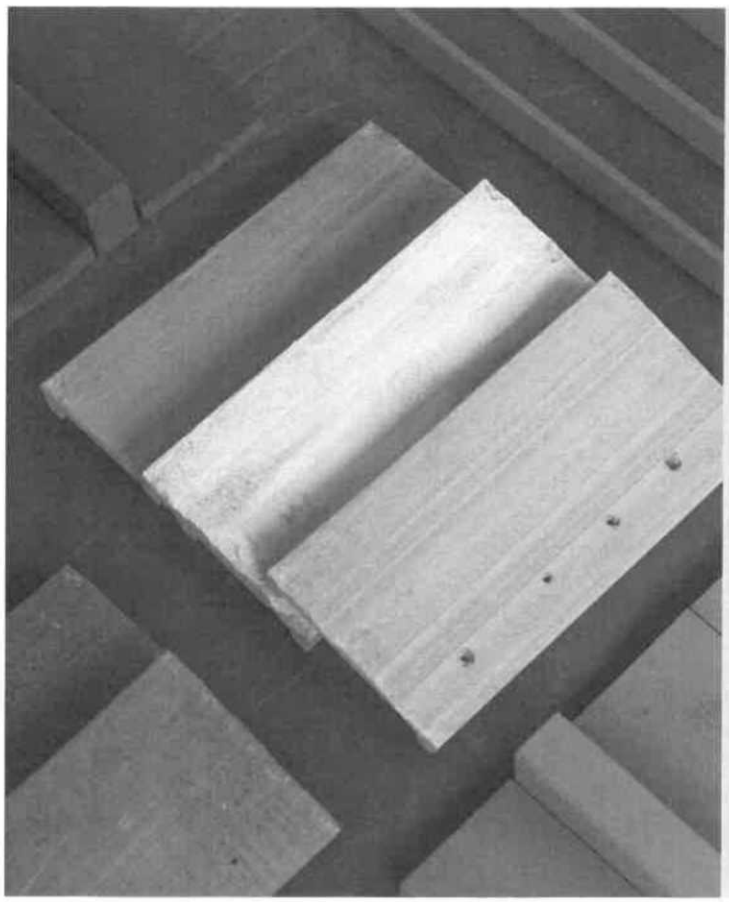


Velkommen til Poulssons Kvarter

Bak Poulssons Kvarter står et sterkt team av arkitekter, interiørarkitekter og landskapsarkitekter med høye ambisjoner for bokvalitet. Resultatet er et mangfold av spennende leiligheter, i et nærmiljø som balanserer det levende og det urbane, det historiske og det nyskapende.



Illustrasjon: Arkitektfirmaene



Poulssons Kvarter ligger kun 10 minutter unna Oslo sentrum med kollektivtransport. Likevel er tanken at dette skal være et nabolag som det er verdt å bruke mye tid i, og få mest mulig ut av hver dag uten å måtte flytte for mye på seg.

- Det har vært veldig interessant å dykke ned i hvorden folk ønsker å bo fremover. Mange har blitt klima- og miljøbevisste i sine valg, sier Hedda Leivestad, sivilarkitekt og assosiert partner hos Add Arkitekter (tidl. Dyrvik).

Den grunnleggende ideen med arkitekturen har vært å skape en naturlig sammenheng mellom omkringliggende boligområder, landskap, fjorden og parkområder. Elementer fra tidligere bebyggelse er tatt inn i nye fasader, og skaper en historisk forbindelse.

- En sentral del av prosjektet har vært å ta vare på stedets særpreg, og bygge rundt det grønne, sier Leivestad.

VI KOMMER TIL Å BENYTTE KLASSISK MATERIALITET FOR Å SKAPE EN LINK MELLOM DET GAMLE OG DET NYE

Hedda Leivestad,
sivilarkitekt Add Arkitekter

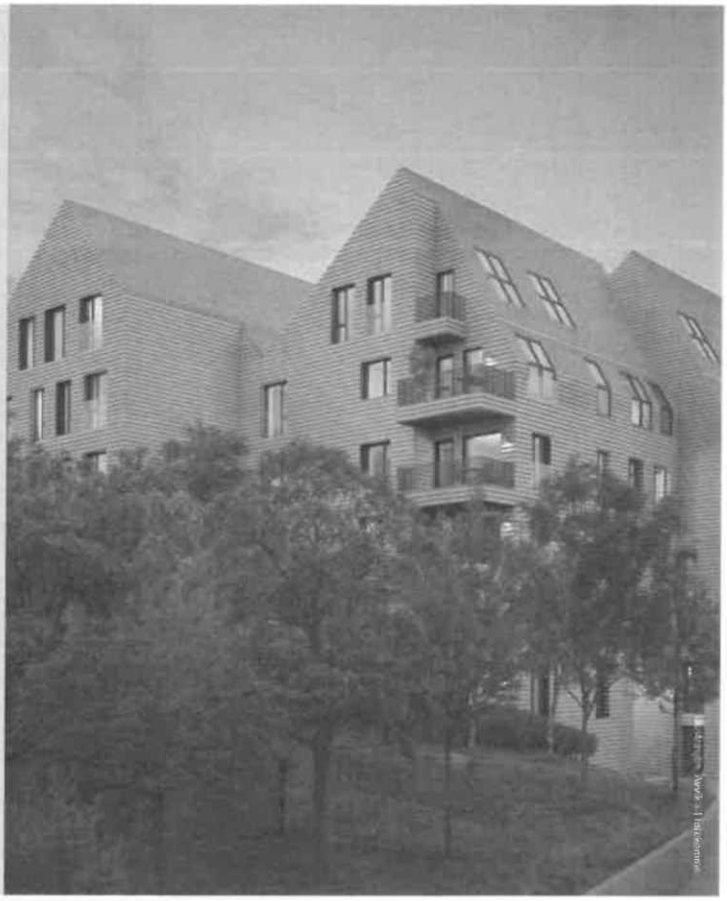


Arkitekt Hedda Lølvestad mener det flotte landskapet som skal bære bebyggelsen vil være tydelig til stede gjennom hele prosjektet. Valg av miljøvennlige materialer og fokus på bærekraft viser en fremtidsrettet tilnærming til design og utvikling.

- Vi kommer til å benytte klassisk materialitet for å skape en link mellom det gamle og det nye. Derfor bruker vi blant annet tre og bekledningstegl, som finnes i vegetasjonen og bebyggelsen rundt, og som er motstandsdyktig i et nordisk klima, sier hun.

Takformen tar med seg elementer fra de bevaringsverdige husene og Lagåsen i form av saltak. Flere av byggene i Poulssons Kvarter får saltak med lik bekledningstegl, og i samme farge, som både fasader og tak.







Både tilbaketrukket og påkoblet

I Poulssons Kvarter er det et stort spenn i boligene, alt i fra en luksuriøs toppetasje med fantastiske takterrasser til compact living leiligheter, med en visjon om å skape et levende, sosialt fellesskap.

- Mer enn noen gang tidligere har vi utforsket nye boformer og en bredde av boligtyper på samme sted, sier Leivestad.

Her finnes små leiligheter med velutstyrte fellesområder, spesielt utformet med tanke på førstegangskjøperen. Unge får mulighet til å eie sin egen leilighet, samtidig som de kan benytte seg av TV- og eventrom og andre sosiale møteplasser.

Arkitektene har sett for seg at de som kommer til å bo i Poulsons Kvarter hovedsakelig bor i området, eller har bodd i nærheten tidligere.

Nabolaget vil også være et godt valg for folk som er klare til å flytte ut av sentrum, eller vil bytte fra hus til leilighet.

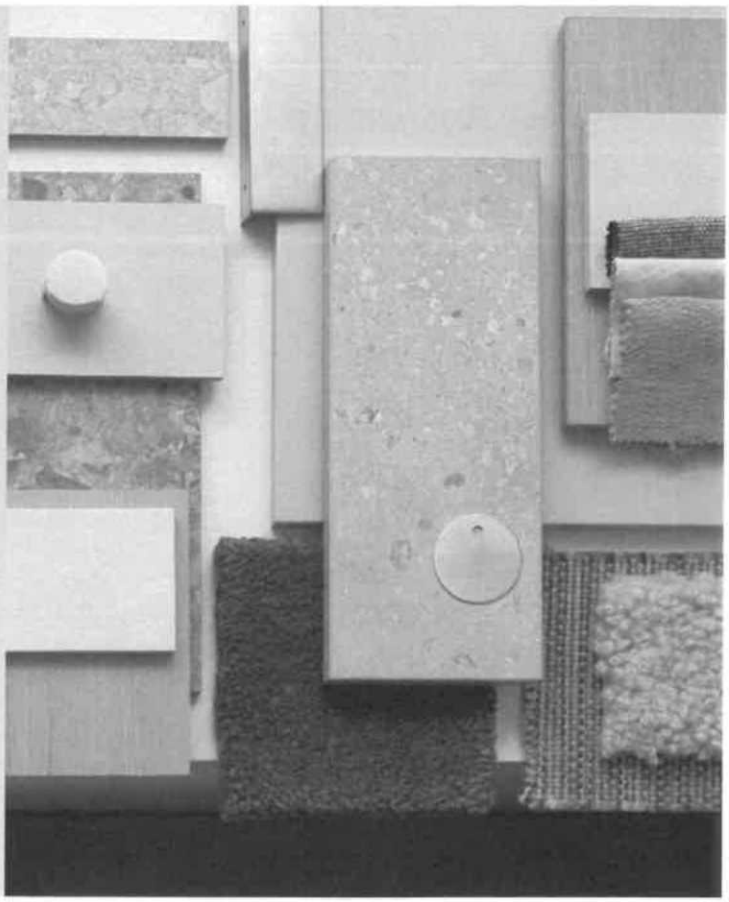
- Vi har tatt med elementer fra naturen utenfor inn i leilighetene, og valgt to konsepter for interiøret. Et lyst, beige, naturlig, og et mørkt, blågrått, urbant, forteller Merete Thranem Sundby, interiørarkitekt i Paulsen & Nilsen.

- Thranem Sundby vil særlig fremheve en vellykket kontrast mellom bruk av tre, som på en sober og delikat måte speiler naturen i omgivelsene, og en naturstein-inspirert keramisk flis, som henter opp det moderne og urbane.



VI HAR TATT MED ELEMENTER FRA NATUREN UTENFOR INN I LEILIGHETENE, OG VALGT TO KONSEPTER FOR INTERIØRET

Merete Thranem,
interiørarkitekt i Paulsen & Nilsen









INTERIØRDESIGNET ER TIDLØST OG NØYTRALT, NOE SOM GIR PLASS TIL FOLKS EGNE PERSONLIGHETER OG LIV

Dette unike boligkvartalet er tilpasset slik at menneskene i alle livsfaser skal kunne leve sin hverdag, med områdelbar nærhet til det som betyr mest for dem. Det er kort vei til butikker, arbeidsplasser, fritidsaktiviteter, kulturtilbud, men her er stø og ekog like tilgjengelig.

Interiørdesignet er tidløst og nøytralt, noe som gir plass til folks egne personligheter og liv. Det skal opplevés like aktuelt om 15 år som i dag. Å lenke boligkvartalet har vært særdeles hele veien, sier Thranem Sundby.

Det har vært jobbet mye med planløsningene for å få maksimalt ut av tilgjengelig plass, og bygge på de naturlige forutsetningene i omgivelsene.



Illustrasjon fra leil. Ca 507. Avvik vil forekomme.

Mellom gamle trær og en ny t-banestasjon

Poulssons Kvarter byr på en rekke forskjellige leiligheter og beliggenheter, som alle borger for en enklere, mer aktiv og sosial hverdag i nærmiljøet.

- Vi har vært inspirert av det grønne og luftige preget fra villaområdet som lå her tidligere. Nå er hagene blitt til parker og gårdsrom med kvartalsstruktur med det samme naturlignende preget, sier landskapsarkitekt i SLA, Camilla Lutro Kristensen.

Høydeforskjellene i landskapet åpner for gode lysforhold, og utsikt mot fjorden og Fornebulandet.

- Bomiljøet skiller seg ut gjennom måten vi har fått den urbane arkitekturen til å harmonere med eksisterende topografi og satt byggene inn i en grønn kontekst der parken har sterk kobling til gårdsrommet, sier Lutro Kristensen.

Leilighetene som ligger på bakkeplan har markterrasser og enkel tilgang til uteoppholdsarealene. Ved tilrettelegging for barnefamiljer har det vært en bevisst tanke at barna skal kunne utforske, leke og utvikle seg med natur rett utenfor døren i trygge rammer.

- Naturen skal hele tiden være synlig, samtidig som vi bygger store kvartaler hvor forskjellige mennesker skal kunne utfolde seg sammen, men også kunne trekke seg tilbake, sier Lutro Kristensen.

Uteområdene er fullt av plasser for sosiale sammenkomster og felles aktiviteter, men like fullt lune, skjermede steder hvor man kan være uforstyrret av annen aktivitet enn sin egen. Det aller meste er tilgjengelig til fots eller på sykkel. Stedet har svært gode kollektivforbindelser, og en flunkende ny t-banestasjon er på vei.

BOMILJØET SKILLER SEG UT GJENNOM MÅTEN VI HAR FÅTT DEN URBANE ARKITEKTUREN TIL Å HARMONERE MED EKSISTERENDE TOPOGRAFI

Camilla Lutro Kristensen, landskapsarkitekt i SLA



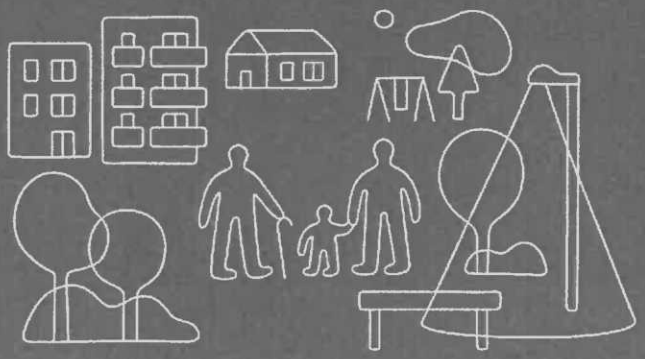


Nabolaget som forener generasjoner

Gode nabolag har beboere i alle aldre og livssituasjoner, og som har lyst til å bo der lenge. Derfor er både fellesområder og leligheter utformet på en måte som skal være enkelt tilgjengelig for alle.

Det er også mulig å gjøre egne tilpasninger i byggeperioden for å sette sitt personlige preg på boligen.

Vårt kundeteam har bred erfaring og mange praktiske løsninger. Det er også mulig å legge til flere smarte løsninger for godt voksne og beboere med funksjonsnedsettelse.







Illustrasjon: Arvik vil fotosyntese

Utomhusplan

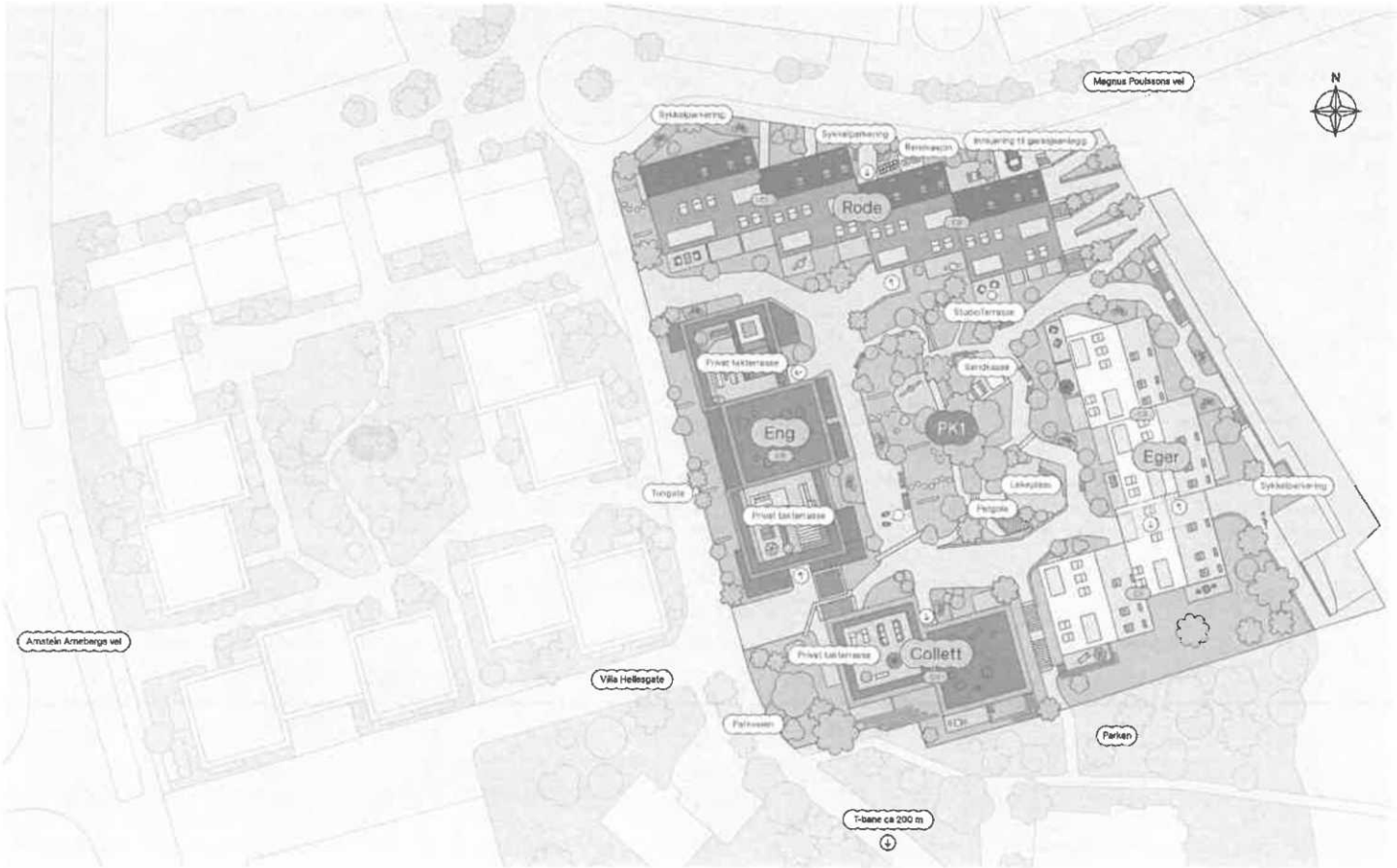
Frodig gårdsrom

Landskapsarkitekten er inspirert av det grønne og luftige preget fra det tidligere villaområdet på tomten til Poulssons Kvarter. Nå er innpene blitt til parker og gårdsrom med kvartalsstruktur med det samme naturpregede preget. Høydeforskjellene i landskapet åpner for gode bydomrom og utsikt mot fjorden og Fornebulandet.

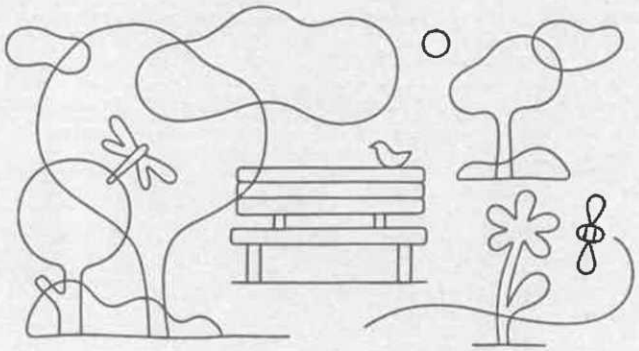
Utemiljøene skal bl.a. bestå av sosiale soner for sammenkomster og felles aktiviteter, men ikke fullt skjermede steder for egen aktivitet og ro. Byggene som omkranser gårdsrommet har fått navn etter noen av Magnus Poulssons arkitektoniske verk.



Illustrasjon: Arvk vil forekomme



Grønne kvaliteter



Miljøvennlig mobilitet

Når et helt nabolag planlegges rundt miljøvennlige transportløsninger, ligger alt til rette for en grønnere livsstil. Poulssons Kvarter er strategisk plassert nær kollektivtransport og tilbyr moderne mobilitetsløsninger, sykkelparkering med service- og vaskemuligheter og delebilordning for beboerne.

Bærekraftige materialer

I planleggingen av Poulssons Kvarter har vi prioritert bruk av materialer som er både varige og vedlikeholdsfrie, for å redusere behovet for reparasjoner og utskiftninger i løpet av byggets levetid. I tillegg har vi satt strenge krav for innkjøp og valg av materialer med fokus på å begrense



Effektiv oppvarming

I Poulssons Kvarter vil alle leiligheter være energieffektive, godt isolert og med effektiv fjernvarme. Minimum 75% av leilighetene vil få energiklasse A eller B, resterende leiligheter leveres med energiklasse C. Som beboer betyr det lavere strømregning og mindre CO2-utslipp.

Sosiale og frodige uteområder

Poulssons Kvarter får godt planlagte uterom, som utformes i tråd med Fredensborg Bolig sin veileder for uteområder. Uteområdene utvikles med omtanke for både beboere og miljøet. I de frodige og grønne uteområdene velges bestandige utemøbler. Sosiale soner i bakgården legger til rette for hyggelig samvær med nye naboer.

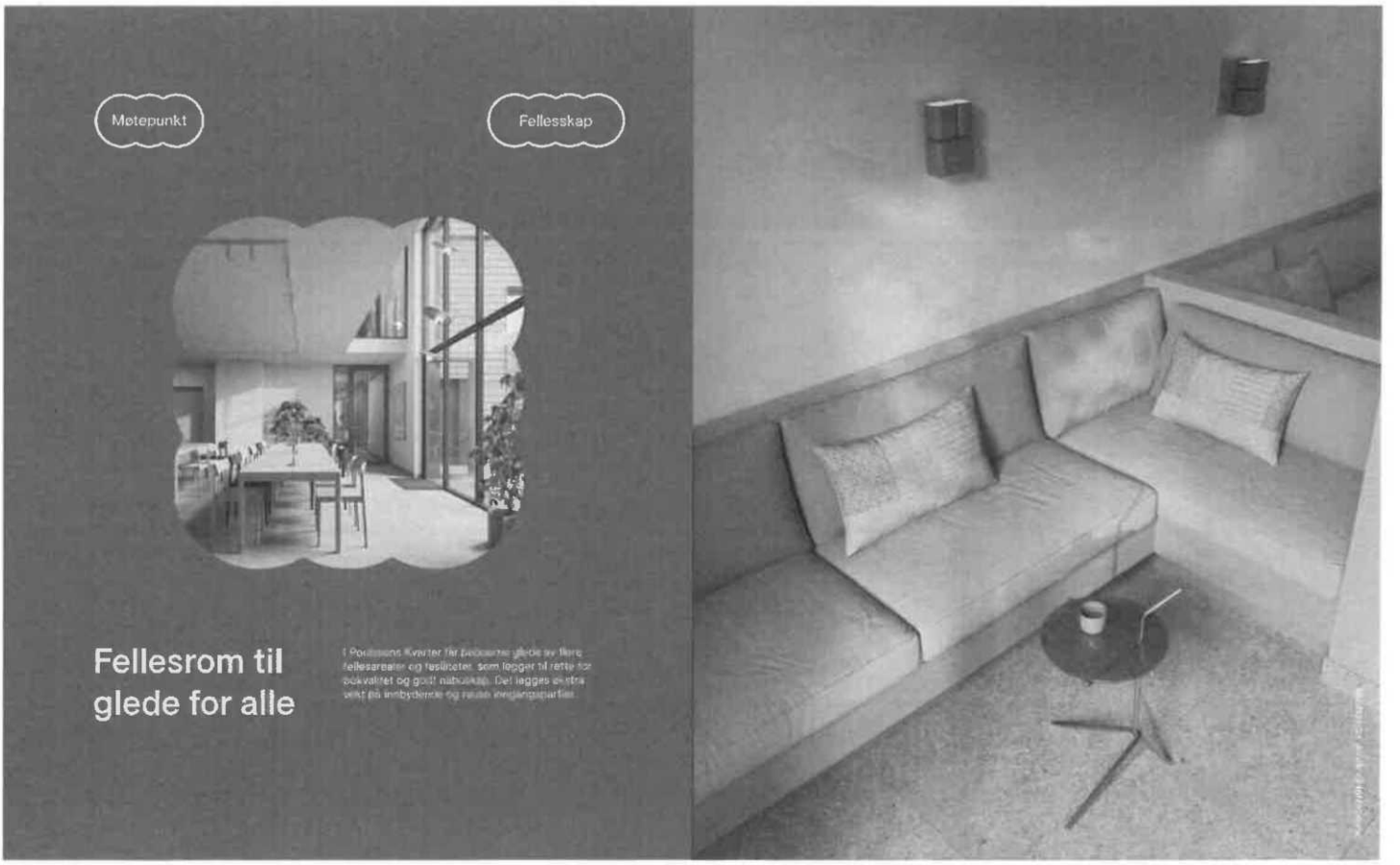
forurensning, miljøgifter og utslipp. Eksempler på dette er gjenbruk av eksisterende teglstein og materiell fra dagens næringsbygg, samt prioritere trevirke fra bærekraftige kilder.

Naturbevaring og økt biologisk mangfold

Vi er opptatt av lokal natur og forsøker å sikre biologisk mangfold i utviklingen av Poulssons Kvarter. Med sedumtak og nyttehager legger vi til rette for et levende og bærekraftig miljø som fremmer lokalt plante- og dyreliv.

Sedumtak består av plantearten bergknapp, en hardfør plante som tåler vinterkulde og holder seg godt. Tekene absorberer overvann og bidrar til renere luft, samtidig som de er naturlig habitat for pollinatorer, sommerfugler og insekter.











Poulssons Kvarter tilbyr et mangfold av fellesfasiliteter for å skape et levende og sosialt nabolag. Det luftige inngangspartiet er ikke bare en port til hjemmet ditt, men også et naturlig samlingspunkt for naboene, med shuffleboard og koselige sitteplasser for avslappede samtaler og hyggelige øyeblikk.

Skal du feire en spesiell anledning, står fellesrommet til disposisjon. Komplett med kjøkken, sitteplasser og terrasse er fellesrommet perfekt for alt fra bursdagsfeiringer til uformelle sammenkomster.

For de som foretrekker å jobbe eller studere utenfor hjemmet, tilbyr byggene også moderne kontorhuber. Her kan hjemmekontor-entusiaster og skippertaks-studenter finne et rolig og produktivt miljø, med alt de trenger for å få ting gjort. Velkommen til et nabolag hvor fellesskapet står i fokus.

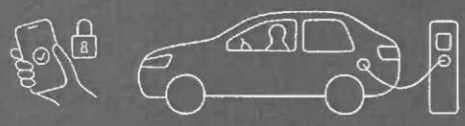






Mobilitetskonsepter

Å kunne bevege seg enkelt fra A til B, er avgjørende for en friksjonsfri hverdag. I Poulssons Kvarter legger vi til rette for at du skal kunne velge de transportmidlene som passer deg best.



For deg som trenger bil iblant

I Poulssons Kvarter tilbys en egen bildelingstjeneste. Delebilene vil være tilgjengelige i borettslagets parkeringshus og enkelt tilgjengelig for booking via app.

Ladeplasser for elbil

Parkeringsplassene i Poulssons Kvarter leveres med elolllader, hvilket gjør det enkelt å velge utslippsfri bil.

Den smarte garasjen

Fellesgarasjen i Poulssons Kvarter utstyres med smarte og digitale porter som forenkler adkomst og besøk. Systemene forenkler tilgangsstyringen og muliggjør leveranse av tjenester som dekkskift, bilvask og annet.



Tilrettelagt for syklisten

For hverdagssyklisten ønsker vi å gjøre parkering og vedlikehold enkelt. Sykkelfasilitetene planlegges i tråd med Fredensborg Bolligs veileder og det blir tilgang på innendørs sykkelparkering, løsninger for sykkelvask og service.

Mikromobilitet

På uteområdene i Poulssons Kvarter blir det planlagt egne oppstillingsplasser for elsparkesykler. Slik at også dette tilbudet blir tilgjengelig, uten å være til hinder eller sjenanse for andre beboere.

Pakkeboks og varesentral

Poulssons Kvarter tilrettelegges for morgendagens varelevering. Her planlegges det for pakkebokser og varesentral i samarbeid med Fornebu HUB og Bytjenester.

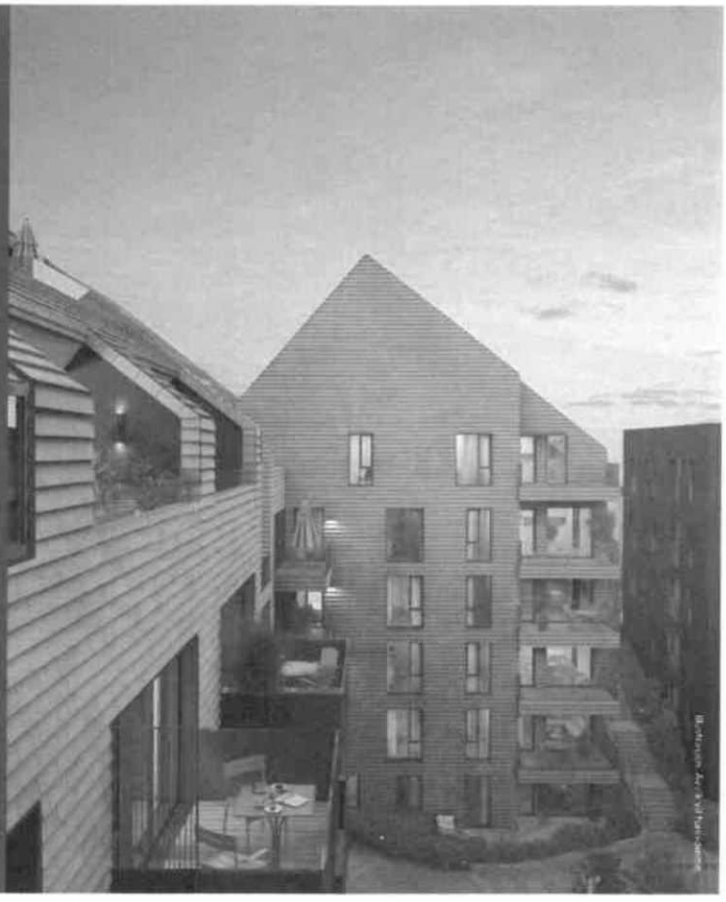
Materialer

Farger



Velkommen inn

Boligkvartalet er tilpasset slik at mennesker i alle livsfaser skal kunne leve sin hverdag, med uteområder nærmest til det som betyr mest for dem. Interiørdesignet er stilrent og nøytralt, noe som gir plass til fulles egne personlighetet og liv.





Illustrasjon fra leil. C1 702. Avvik vil forekomme.

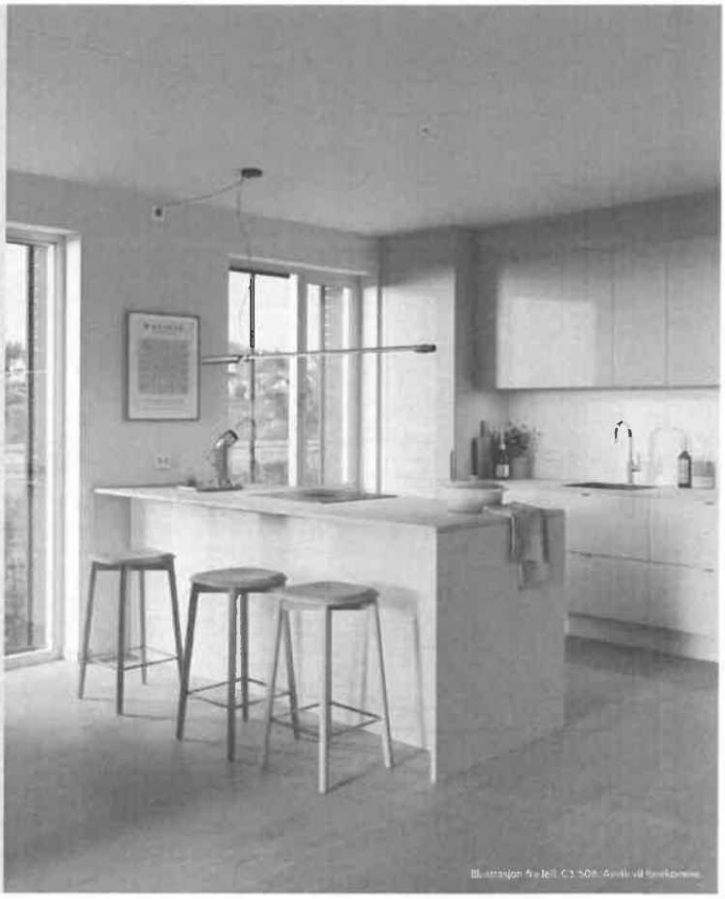


Illustrasjon fra leil. C1 702. Avvik vil forekomme.





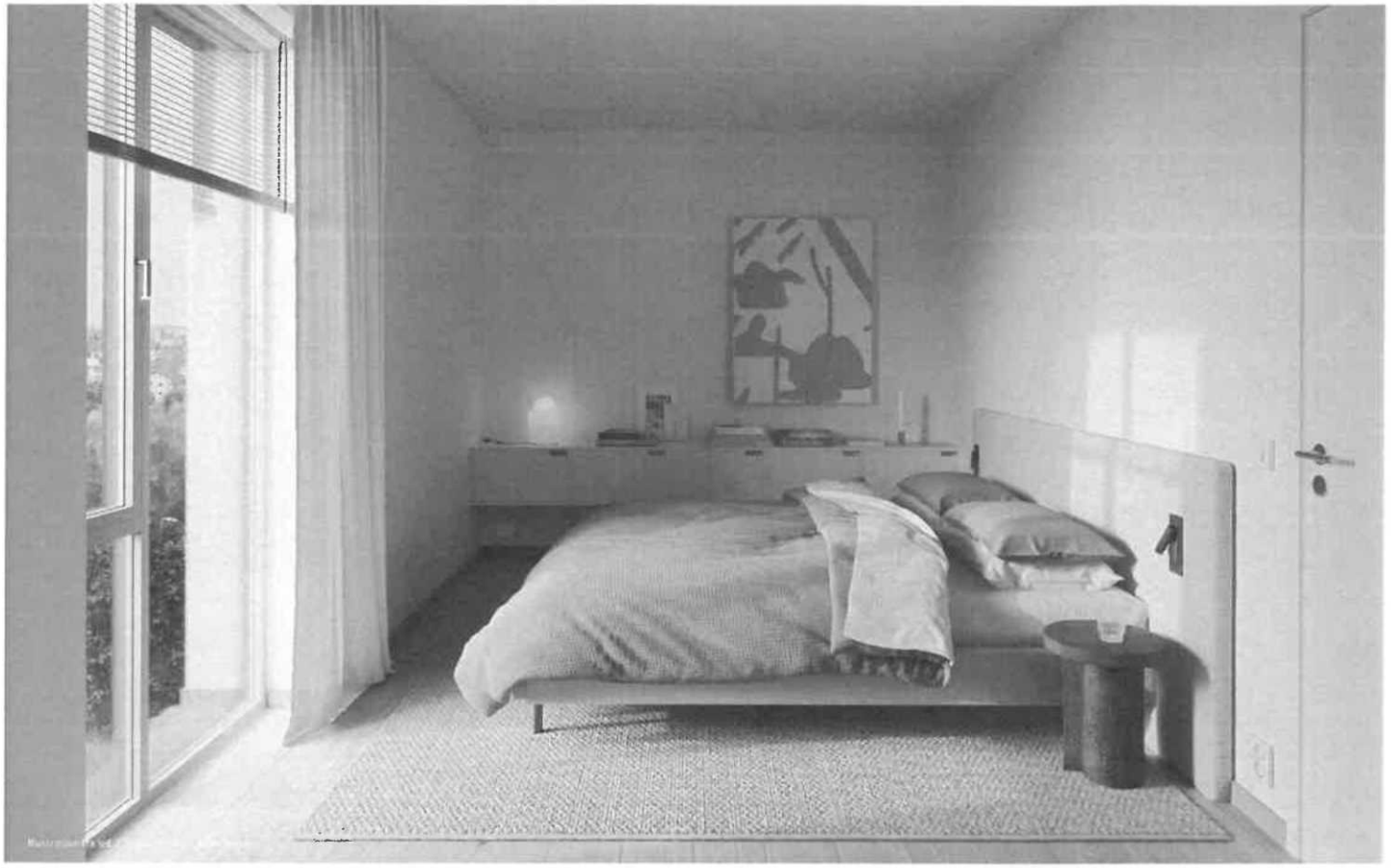












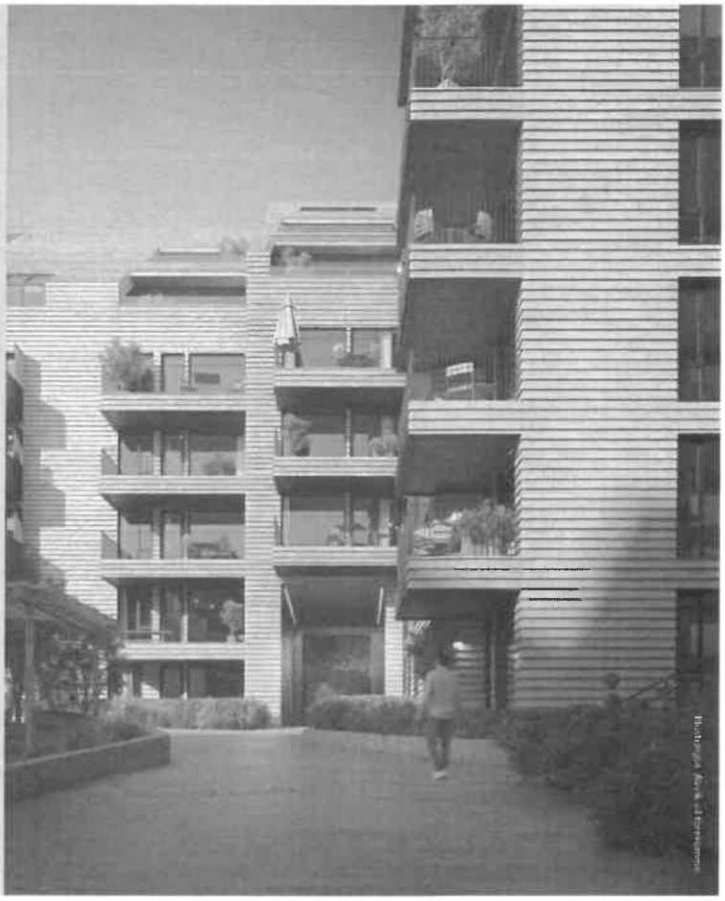




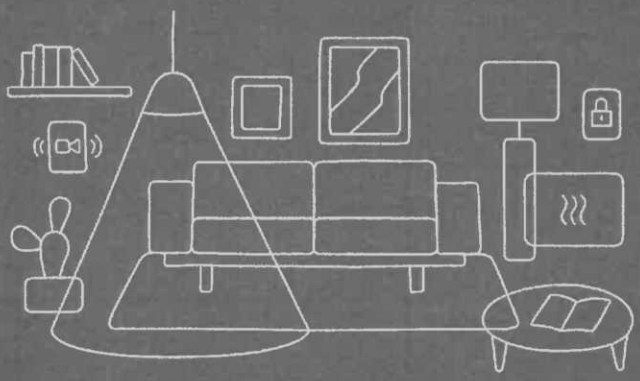








Fremtidsrettet bokomfort



I Poulsons Kvarter forenes teknologi og komfort på måter som gjør livet både enklere og mer behagelig. Her kommer noen eksempler som vi tror du vil sette pris på hver eneste dag.

Digital styring av lys og varme

Hjemmet utstyres med et avansert digitalt system som enkelt lar deg kontrollere lys og varme. Dette er ikke bare praktisk og komfortabelt, men også energieffektivt. Med trådløs fjernstyring kan du flytte brytere og lamper etter behov og ønske, noe som gir deg full frihet til å tilpasse belysningen i hjemmet ditt.

Nøkkelfri adgang

Sikkerheten i ditt nye hjem ivaretas med et nøkkelfritt adgangssystem. Du kan enkelt låse opp hoveddøren ved hjelp av en adgangsbrikke eller din egen mobiltelefon. Dette systemet tilbyr et ekstra lag av sikkerhet og bekvemmelighet, og fjerner behovet for nøkler i hverdagen.

Styr huset med telefonen

Styr lys, varme, sikkerhet og andre hjemmefunksjoner fra hvor som helst, når som helst, gjennom din smarthus-app. Foretrekker du en mer analog tilnærming, kan du selvfølgelig fortsatt også bruke de veggmonterte panelene og bryterne.

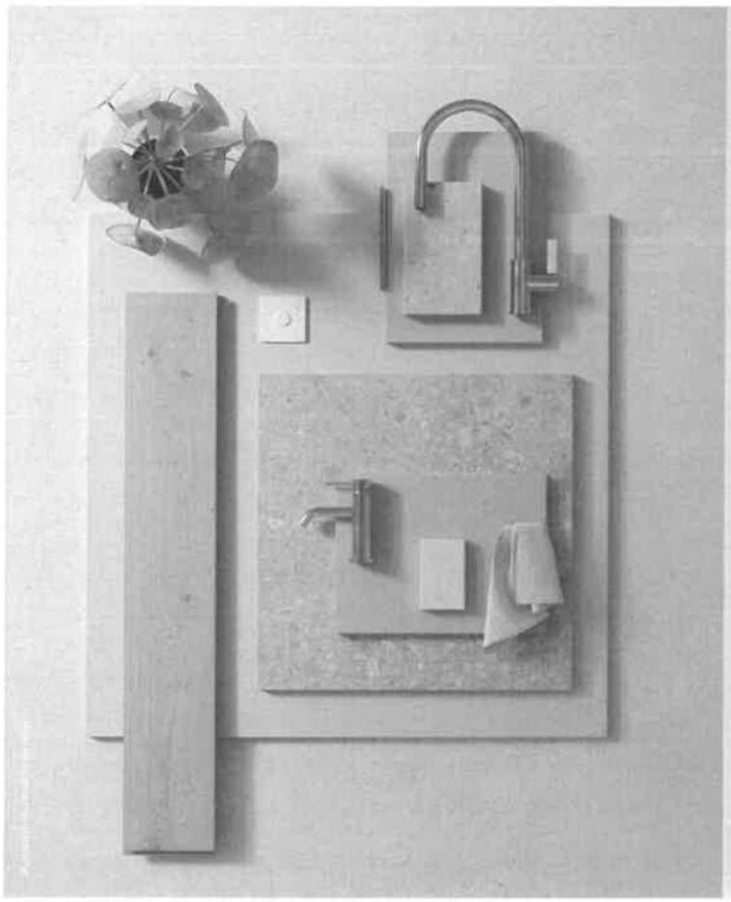
Integrert videokommunikasjon

Med den digitale porttelefonen med integrert kamera kan du både se, snakke med, og låse inn besøkende som står ved hovedinngangen, via mobiltelefon eller nettbrett.

Fremtidsrettede løsninger

De digitale løsningene i ditt nye hjem designes for å være fleksible og kan tilpasses over tid. Dette betyr at du kan oppgradere eller legge til funksjoner etter eget ønske etter innflytting.







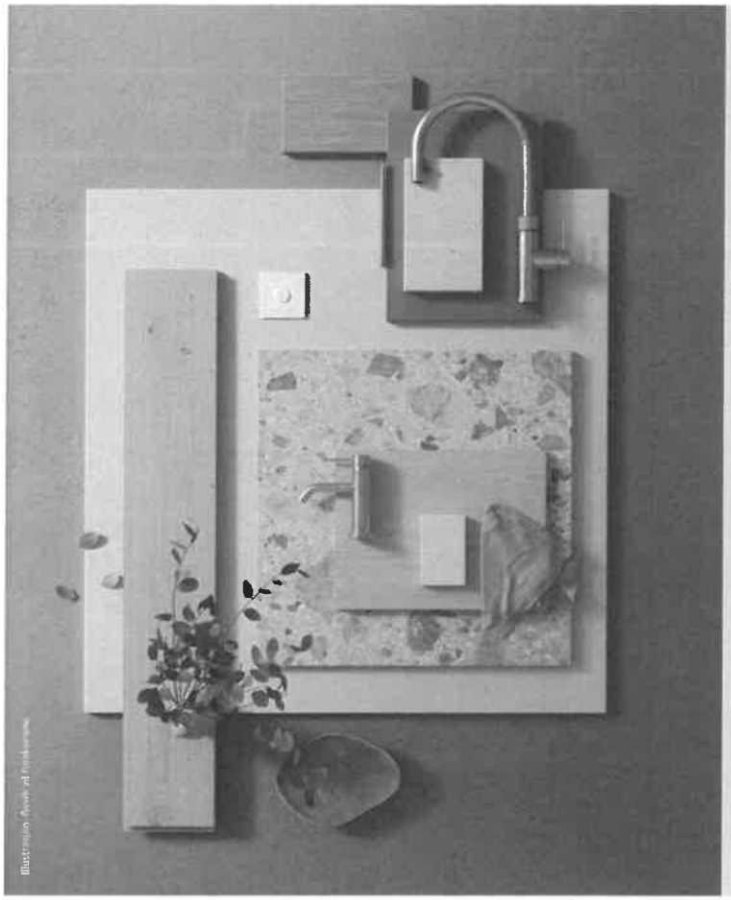
Standard

Soft

Duse og naturlige toner i beige legger til rette for en avslappende og lun atmosfære og lar detaljer tre frem. I standard interiørkonsept får du kjøkken i en delikat beige farge sammen med laminat benkeplate i naturstein imitasjon. Kjøkkenet får integrerte hvitevarer fra Siemens og benkeventilator fra Bora. Armatur og øvrige detaljer i krom utførelse. Enstavs hvitpigmentert eikeparkett i øn matt utførelse sammen med lyse gråbeige vegger skaper et dempet og rolig uttrykk i leiligheten.

Badet skal være en kilde til ro og avslapping, og er utstyrt med innredning i samme utførelse som kjøkken. På badet får du eksklusiv storformatflis inspirert av naturstein i lyse nyanser. Ved at samme flis legges på gulv og vegg skaper det et helhetlig og smaktullt uttrykk. Speilet leveres i samme bredde som servant med belysning på vegg. Armatur og øvrige detaljer får en stilren krom utførelse.







Tilvalg

Mineral

I tilvalgskonseptet står naturlige fargetoner og den nordiske stilen sentralt. Kjøkken i en gråblå tone kombinert med lys slett eik på øy. Benkeplate i lys kompositt som fortsetter opp på veggen som en naturlig avslutning. Eiken gir en varm og delikat kontrast til det dempede kjøkkenet. Armatur og øvrige detaljer leveres i børstet nikkel, som holder fast ved det varme uttrykket. Eiken fortsetter på gulvet, som sammen med den lyse veggfargen lager gode rammer for resten av interiøret i leiligheten. Lekre tilleggsfarger i dette konseptet er lyse gråblåtoner og teksturer i varme toner.

Det samme uttrykket fortsetter inn på baderommet med innredning i eik. Vi tilbyr en stilfull og praktisk løsning hvor vaskemaskinen blir skjult og integrert i servantskap. Storformatfliser inspirert av naturstein med fargetoner fra havet på gulv, kombinert med lys beige storformat veggfliser. Sammen skaper dette et moderne og harmonisk uttrykk på badet. Speilet leveres i samme bredde som servant med belysning på vegg. Armaturer og øvrige detaljer børstet nikkel.







Rom

Kvaliteter



Opplysninger

På de neste sidene finner du informasjon til kjøper, en oversikt over hvilke kvaliteter som leveres, og til slutt kjøpekontrakten. Hvis du har spørsmål hjelper gjerne våre meglere deg med disse.



Kvalitets-beskrivelse

TEKNISK FORSKRIFT
Leilighetene bygges etter TEK 17.

MILJØ OG BÆREKRAFTIGE MATERIALVALG
Det legges vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både ved materialvalg og gjennom utførelse. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.

Materialvalget på Poulssons Kvarter foretas med omtanke for å redusere prosjektets miljøpåvirkning. Her velges varige materialer for å redusere behovet for vedlikehold og utskiftninger gjennom byggenes levetid. Videre stilles det strenge krav til valg av materialer for å sikre et godt inneklima.

Poulssons Kvarter, får kombinert skjermtegl og trepanel på fasader og sedum/kalkmark og bekledningstegl på tak. Trebaserte produkter har lav klimapåvirkning og det dokumenteres at alt trevirke i prosjektet kommer fra lovlig hogst og bærekraftige kilder. Tegl er en ideell klimaskjerm, siden materialet krever minimalt med vedlikehold og er motstandsdyktig i det nordiske klimaet. Skjermteglen og bekledningsteglen er bærekraftige løsninger med tanke på produktenes lange levetid, i tillegg er teglen designet for demontering etter endt levetid. Prosjektet har ambisjon om å ombruke materialer som finnes på tomten i dag. Tegl og andre materialer fra bygg som skal rives søkes ombrukt i prosjektet. Teglen planlegges blant annet brukt i utomhusanlegget som belegningsstein og kantstein i gårdsrom.

GENERELT
Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og himling, samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

INNERVEGGER
Innervegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon. For leiligheter med hybel leveres vegger med ekstra lydisolering med dobbel gips på en side.

KJØKKENINNREDNING
Kjøkkeninnredning fra Sigdal, HTH eller Svane i beige utførelse. For leiligheter med en takhøyde på inntil 260 cm i kjøkken, leveres det foring til tak i samme farge som kjøkkeninnredningen.

Integrerte hvitevarer fra Siemens og Bora koketopp med integrert benkeventilator (omluft). Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen.

HIMLINGER
Himlinger leveres i betong sparklet og malt med synlig v-fuge eller gips. Innvendig takhøyde er ca. 250 cm netto. Leilighetene 103-106 i Rode får netto takhøyde på ca. 380 cm i oppholdsrom som soverom, stue og kjøkken. Der det forekommer nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet kan takhøyden være minimum 220 cm.

Toppleilighetene i Rode og Eger får skråtak i nest øverste og øverste etasje.

Både nedforet gipshimling, skråtak og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. Nedforede himlinger leveres i farge NCS S 0500-N klassisk hvit.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse på sjakter.

Badene leveres som prefabrikkerte baderomskabiner, med sparklet og malt gipshimling. Enkelte av badene i toppleilighetene med skråtak kan få plassbygde bad.

DØRER OG VINDUER
Vinduer, terrasse- og balkongdører leveres med energiglass. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til terrasser og balkonger. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Vindusvask av utvendig dobbelfasade mot Magnus Poulssons vei må utføres av profesjonelle, kostnaden for dette er hensyntatt i borettslagenes budsjetter. Toppleilighetene i Rode og Eger har i tillegg takvinduer vendt inn mot gårdsrommet. Pga. høyde og tilgjengelighet må kjøpere påregne å leie inn profesjonell hjelp til vask av takvinduer. Kostnaden for dette må bekostes av den enkelte leilighetseier.

Innvendige dører eller skyvedører som anvist på plantegning. Det leveres fabrikkmalte, hvite foringer og gerikter i samme farge. Spikerhull sparkles og males. Dørterskel og feielist i eik, tilnærmet lik utførelse som parkett. Dørvridere i børstet stål. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Vindusamyg og balkongdører leveres listefritt med sparklet og malt gipsforing. I rom med parkett blir det levert fotlist i tilnærmet lik farge og materiale som parketten. Synlig innfesting av gulvlist.

Dører leveres i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit. Innvendig vindusprofil i farge RAL 7044.

LEILIGHETER MED HYBEL
Enkelte av leilighetene har mulighet for hybel. Selger prosjekterer og "tilrettelegger for" en hybelløsning, gjennom sin standardleveranse, i standardleveransen inngår opplegg for vann og avløp, skjult i vegg, klart for tilkobling. Tomrør for el-leveranse kjøkken klargjøres i vegg med blindlokk. Lydisolerende vegger mellom hybel/soverom, og resten av leilighetene.

Dersom kjøper ønsker å overta leiligheten med ferdig innredet hybel, kan "Hybelpakken" bestilles som tilvalg, mot tillegg i pris. I Hybelpakken inngår kjøkkeninnredning (Sigdal, HTH eller Svane) med omluftsventilasjon (kullfilter). Kjøkken med integrert kjøl/frys og ovn i høyskap. Integrert koketopp og vaskemaskin i benkeskap, levert i omfang som vist på plantegning. Lydisolerende dører mot entre, med låssylindere. Egen xComfort Bridge for intern varme- og lysstyring på hybel. Hybelpakken selges komplett.

DIVERSE
Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til garderobe som vist på plantegning.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter. Leilighetene leveres byggrengjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

FELLESAREALER I PROSJEKTET
Leveranse og kvaliteter på overflater for innvendige fellesareeler som disponeres av alle beboerne i Poulssons Kvarter vil bli besluttet under detaljprosjekteringen. For mer informasjon om planlagte fellesareeler, henvises det til "Informasjon til kjøper".

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER
Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Det er utarbeidet tre interiørkonseptер, hvorav ett leveres som standard, kjøper kan velge ett av de to andre konseptene mot et tillegg i pris.

Poulssons Kvarter skal oppføres med bærekraftige materialer. For å sikre ansvarlig innkjøp av materialer med lave utslipp til miljøet vil det kunne medføre enkelte føringer for hvilke produkter kjøpere har anledning til å velge gjennom tilvalg/endringer, herunder for eksempel valg av kjøkkenfronter og benkeplater.

Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg gjøres gjennom en digital plattform. Alle leilighetskjøpere vil få mulighet til et personlig tilvalgsmøte med prosjektets kunderådgiver.

Kjøper kan også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. En endring skiller seg fra tilvalg ved at dette er endringer/forandringer i boligen som medfører endring i tegning og teknisk underlag. Eksempel på endring kan være flytting av vegger eller dører. Endring kan også være andre bestillinger som ikke følger prosjektets tilvalgsmeny. Ønsker om endringer kan medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Dersom endringer kan gjennomføres må disse prises i hvert enkelt tilfelle, og godkjennes av entreprenør, ofte lang tid i forveien. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Kostnadene skal blant annet dekke utarbeidelse av pristilbud, omprosjektering, oppdatering av tegninger, oppfølging og koordinering på byggeplass m.m. Disse endringene medfører arbeid i flere ledd, og kostnaden kan derfor bli betydelig.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir noen begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller tilstøtende leiligheter, herunder også endringer som krever at prosjektet må omsøkes eller som kan resultere i forsinkelser for prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Fristene som oppgis er endelige, og kjøper er selv ansvarlig for å iverksette bestillinger innenfor de gitte frister. Overskrides fristene vil leiligheten bli levert i henhold til prosjektets kvalitetsbeskrivelse og standard leveranse.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kunderådgiver. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider. Alternativt vil fakturering av tilvalg og endringer følge produksjon og leveranse. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkssummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrukket påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris. Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

Våre priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeider. Sammenligning av priser man får oppgitt i butikk for tilsvarende vare blir misvisende da montering, tilpassing, transport, vask, emballasjehåndtering, koordinering, kvalitetssikring etc. ikke er medregnet i butikkenes utsalgspris.

TEKNISKE ANLEGG

DIGITAL PORTTELEFON
Det leveres et digitalt portsystem fra Defigo med touchskjerm og videooverføring. Systemet er koblet opp mot beboers mobiltelefon eller nettbrett og man åpner hovedinngangsdøren direkte fra en av disse enhetene. Det vil være mulighet for å bestille touchskjerm fra Defigo til leiligheten som tilvalg.

ELEKTRISK ANLEGG OG SMARTHUS
Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med innfelte hvite brytere og kontakter fra xComfort. Rammer leveres fra Elko Plus eller tilsvarende. Automatsikringer i eget sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/ bryter, plasseres i leilighet eller i felles trappeoppgang. Endelig plassering av sikringsskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringsskap og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres downlights i entré, gang, WC og på bad, som angitt i romskjemaet. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights, herunder plassering av eventuelt sprinklerhoder og ventilasjonsanlegg. Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en enkel stikkontakt på markterrasse, balkong, terrasse og takterrasse. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

Det vil bli installert et trådløst styringssystem i alle leiligheter, type xComfort. Trådløse brytere og termostater kobles til lysküder og varmeløyfer. Dette gir fleksibilitet i forhold til plassering/montering av brytere. Ved installasjon av xComfort leveres en gateway (bridge) som gjør at lys og varmeklider kan styres via en app på mobile enheter (telefon eller ipad). xComfort er kompatibelt med andre DIY (do it yourself) plattformer som Google Home, Apple og Amazon. Dette gjør det enkelt og integrere egne løsninger med systemet slik at du enkelt får samlet og styrt alle funksjoner fra en og samme app.

Dersom kjøper ønsker, kan brytere (dimmere og termostater) leveres umontert, slik at kjøper selv kan velge ønsket plassering.

TV/BREDBÅND
Det leveres ett stk. komplett data- og TV-punkt i stue. Opplegg og tilkobling bestilles av utbygger. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/ bredbånd.

For leiligheter med hybellesning vil data- og TV-punkt til hybelen kunne velges som tilvalg.

SANITÆRUTSTYR/RØRLEGGER
Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingsskap til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Kjøper må være klar over at skapet må plasseres slik at det er lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå. Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på et bad som vist på plantegning.

BRANN
Det monteres røykvarslere og pulverapparat i henhold til forskrift. Vanntåkeanlegg eller sprinkling for leiligheter, og i fellesarealer og eventuelt balkonger, i henhold til gjeldende krav. Synlige sprinklerhoder vil bli plassert forskriftsmessig.

OPPVARMING OG TAPPEVANN
Oppvarming og varmt tappevann planlegges via fjernvarme.
Leilighetene i Rode oppvarmes med viftekonvektor plassert i tak i entré med utblåsing i stue/kjøkken, øvrige bygg leveres med vannbåren gulvverme i stue/kjøkken. Individuell forbruksmåler plassert i fordelerskap i hver leilighet. Bad og WC blir levert med elektrisk eller vannbåren gulvvarme. Det leveres egen vannmåler for varmt tappevann til hver leilighet. Det leveres ikke egne målere til hybler. Målerne er trådløse tilrettelagt for fjernavlesning.

VENTILASJONSANLEGG
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres sentralt ventilasjonsanlegg. Det leveres omluftsventilasjon (kullfilter) til kjøkken integrert i koketopp.

BYGNINGER

UTVENDIG
Alle bærekonstruksjoner er av tre, betong og stål. Fasadene vil bestå av skjermtegl og trepanel iht. arkitektens fargevalg. Aluminiumsbelegte trevinduer/- dører iht. arkitektens fargevalg. Rode og Eger får saltak med takvinduer og beiledningstegl.

MARKTERRASSER, BALKONGER, TERRASSER OG TAKTERRASSER
Toppleilighetene i byggene Rode og Eger får integrerte terrasser og takterrasser, delvis inntrukket i takkonstruksjonen som vist på tegning. Terrassebord på markterrasser, balkonger, terrasser og takterrasser. Rekkverk på balkonger leveres med plater eller glass og spilerekkverk i stål eller aluminium. Håndløper i lakkert/malt stål eller aluminium iht. arkitektens fargevalg. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Det leveres utekran på takterrassene i Eng og Collett. Alle typer markterrasser og balkonger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkonger må påregnes.

POSTKASSER
Postkasser er planlagt etablert ved inngangspartiet i første etasje. Endelig plassering besluttes under detaljprosjekteringen.

HOVEDINNGANGSDØR
Hovedinngangsdør med dørpumpe i glass/ aluminium med døråutomatikk og i henhold til arkitektens fargevalg.

FELLESANLEGG

UTOMHUS
Det vil bli opparbeidet et grønt og frodig utomhusareal, med blant annet regnbed, sandkasse, lekeplass, sosiale soner med pergola, sittebenker og interne gangveier. Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på fellesarealer i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene. Det leveres 12 frostsikre

utekraner på fellesarealet.

Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. En foreløpig utomhusplan for Poulsons Kvarter - PK 1 er inntatt i prospektet. Utomhusplanen vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke å anse som bindende for selger.

GARASJEANLEGG
Garasjeport med motordrift, "Parqio" smart system eller tilsvarende løsning med skiltgjenkjenning eller app med automatisk åpning for inn-/utkjøring. Innkjøring med plass til 1 bil i bredden.

Overflater i betong støvbindes i lys farge, skjolder vil forekomme. Asfalt- eller betongdekke/ belegningsstein. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Kondens vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen blir 220 cm. I områder med tekniske føringer langs vegg e.l., dvs. utenom kjøresone, kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner / føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret. Snøsmelteanlegg i hjulspor i nedkjøringsrampe frem til garasjeport.

Parkeringsplassene vil ha en minimumsstørrelse på 2,6 meters bredde og 5,0 meters lengde.

INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM
Det leveres 60x60 cm flis på gulv i inngangspartiet i første etasje. Gangarealer i øvrige etasjer leveres med gulvbelegg og fotlist 15x45 mm. Trapper med malte og sparklede opptrinn. Gulvbelegg i inntrinn. Trappenese vil bli levert med en kontrastfarge. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Det leveres systemhimling i henhold til arkitektens himlingsplan. Underside av trapp males. Rekkverk og håndløper i trapp leveres i malt/lakkert utførelse i stål eller aluminium.

HEIS
Heis fra parkeringsanlegget/inngangspartiet og opp til alle leilighetsplan. Heiskupéer vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom.

SYKKELPARKERING/SYKKELVASK
Det er planlagt sykkelparkering og lastesykkelparkering i garasjeanlegget og på utvendig fellesareal. Overflater innvendig i betong som støvbindes i lys farge, skjolder vil forekomme.
Det leveres ca. 90 plasser for sykkelparkering med mulighet for lading av elsykler. Det er avsatt areal i kjeller til sykkelvask og enkle sykkelreparasjoner med tilgang til vask og strøm.

Det vil bli mulighet for kjøp av lastesykkelplass.

BODER
Gulv i gang- og bodarealer leveres som malt betong, epoxy eller tilsvarende. Vegger og himlinger støvbindes i lys farge. Bodvegger leveres med tette vegger i gips, tre eller metall mot fellesareal. Innvendige skillevegger mellom boder kan leveres som nettingvegger. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres med hengelås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i boder (ventilasjonsrør eller lignende). Bod i garasjeanlegget egner seg kun for oppbevaring

av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

TEKNISK ROM
Gulv leveres som malt betong, epoxy eller tilsvarende overflate. Vegger og himling støvbindes i lys farge.

BØTTEKOTT
Det leveres ett bøttekott i bod- og garasjeanlegget med varmt- og kaldtvann samt utslagsvask. Endelig plassering bestemmes under detaljprosjekteringen. Overflate på gulv leveres som malt betong, epoxy eller belegg. Vegger og himling støvbindes i lys farge.

LÅSSYSTEM
Det planlegges for et nøkkelfritt låssystem for hovedinngangsdører, fellesarealer og leilighetsdører.

Til hovedinngangsdøren leveres et låssystem fra Defigo, med brikke eller appstyrt åpningssystem. På innvendige fellesdører leveres et smartair-system, med adkomst via kort/brikke eller mobil. Til leilighetsdørene planlegges det å levere et system med adkomst via kode, brikke eller mobil.

Valg av leverandører/produkt og endelig løsning besluttes under detaljprosjekteringen.

RENOVASJON
Det planlegges tilknytning til avfallssuganlegg og det vil bli etablert avfallsnedkast langs med Magnus Poulssons vei som vist på utomhusplan.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE
Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoareelet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det ses bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om brukan er i strid med byggteknisk forskrift.

Alle arealer er oppgitt uten desimaler, og hvor det er rundet av nedover til nærmeste hele tall.

FDV DOKUMENTASJON
Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET
Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, der- og vindusutforming/inndeling, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen og romskjema i prospektet.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i entré og på soverom, vaskemaskin på bad og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Leilighetene er bygget etter TEK 17. Det gjøres oppmerksom på at forslag til møblering vist på illustrasjoner og plantegninger ikke nødvendigvis gjenspeiler krav om tilgjengelighet. Eksempel på dette kan være på et soverom, hvor tilgjengelighetskravet er ivaretatt ved møblering av en enkeltseng, men illustrasjonen/ plantegningen kan likevel vise en dobbeltseng.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.
Dersom det er motstrid mellom romskjema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 15. februar 2024



Romskjema standard leveranse

ROM:	FAST INNREDNING:		GULV:		VEGGER:		TAK:		ELEKTRO:		VARME OG VENTILASJON:	
ENTRE/GANG	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap	Innvendig trapp:	Trapper, opptrinn, underside av trapp, spilerekkverk og håndlister leveres i RAL 7044. Fliser av type Norr Vit RR 01 leveres på inntrinn.	Entréder:	Slett utførelse, malt i henhold til arkitektens fargevalg.	Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N	Belysning:	Downlights med dimmer.	Oppvarming:	Ingen oppvarming
							Taklist:	Listfri overgang med myk fuge				
KJØKKEN	Kjøkken-innredning:	Kjøkken fra Sigdal, HTH eller Svane i farge beige. Vegg mellom overskap og benkeskap males i samme farge som vegg. Minimum en skuffeseksjon med bestikkinnlegg, demping på skuffer og dører. Kildesortering i benkeskap.	Gulv:	14 mm eikeparkett hvitpigmentert matt lakk, børstet 180 mm med fas.	Farge:	Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R	Himling:	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N.	Belysning:	Belysning under overskap. Det leveres strøm til kjøkkenøy.	Oppvarming:	Viftekonvektor
	Håndtak:	Overskap: Push-funksjon Underskap: Edge antrasitt, 40 mm.	Fotlist:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.	Vinduer/ balkong-dører:	Vindusamyg og balkongdør leveres listfritt, i samme farge som vegg.						
	Benkeplate:	Laminat med sandsten finish, 20 mm. Rett forkant.	Terskel:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.	Dører/ gerikter:	Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males.					Benke ventilator med kullfilter:	Bora S Pure PURSU 60 cm.
	Vask:	Intra Omnia 600 SF			Dør-vrider:	Børstet stål						
	Blandebatteri:	Tapwell, ARM180 i krom										
	Hvitevarer:	Benkeventilator med kullfilter: Bora S Pure, PURSU, 60 cm. Innbyggingsovn: Siemens iQ100, 60 x 60 cm, HB510ABR0S. Integrert kombiskap: Siemens iQ100, KI87VNSE0. Helintegrert oppvaskmaskin: Siemens iQ300, SN63HX60AE.					Taklist:	Listfri overgang med myk fug mellom tak og vegg.				
STUE									Data/TV:	Data og TV-punkt i stue.	Oppvarming:	Viftekonvektor
SOVEROM	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap.									Oppvarming:	Ingen oppvarming
GARDEROBE/SOVEROM	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap.										
HYBEL/SOVEROM		Opplegg for vann og avløp, skjult i vegg, klart for tilkobling.			Vegg mot hybel:	Lydisolerende vegger mellom hybel/sove-rom, og resten av leiligheten.				Tomrør for el-leveranse kjøkken klargjørse i vegg med blindlokk.		
BOD							Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N.	Belysning:	Taklampe med bryter.		
							Taklist:	Listfri overgang med myk fuge.				

ROM:	FAST INNREDNING:		GULV:		VEGGER:		TAK:		ELEKTRO:		VARME OG VENTILASJON:	
BAD	Baderoms-innredning:	Baderomsinnredning inntil 60 cm bredde med skuffer og heltrukken servant i samme bredde som innredningen. Farge beige.	Fliser:	Norr, Vit RR 01. Format: 60x60 cm.	Fliser:	Norr, Vit RR 01. Format: 60x60cm.	Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N.	Belysning:	Downlights med dimmer. Glasskuppel på vegg på bad. Plassering varierer i henhold til utforming på bad.	Oppvarming:	Vannbåren eller elektrisk gulvvarme.
			Fug:	Fargetilpasset fliss								
	Armatur:	Tapwell EVM072 krom	Flis i dusjsone:	Norr, Vit RR 01. Format: 60x60cm.			Taklist:	Listfri overgang med myk fuge.				
	Speil:	Utenpåliggende speil med skjult innfesting i samme bredde som baderomsinnredningen.	Sluk:	Nedsenk med ensidig fall til renne- eller hjørnesluk.	Dører/ gerikter:	Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males.			Vask/tørk:	Det leveres opplegg for vaskemaskin og stikkontakt til tørketrommel på ett bad (bad 1), eventuelt på vaskerom for leiligheter som har dette.		
	Toalett:	Vegghengt toalett med soft close utan synlig innfestning.	Terskel:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.	Dør-vrider:	Børstet stål						
	Spyleknapp:	Tapwell DUO112 krom										
	Dusjvegger:	Dører i klart glass, detaljer i krom.										
	Dusjarmatur:	Tapwell TVM7200 krom.										
WC	Servant:	Servantbredde i omfang som vist på plantegning.	Flis:	Norr, Vit RR 01. Format: 60x60cm.	Farge:	Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R						
	Armatur:	Tapwell EVM072 krom	Fug:	Fargetilpasset fliss	Dør-vrider:	Børstet stål						
	Speil:	Utenpåliggende speil med skjult innfesting i samme bredde som servant.	Fotlist:	Sokkflis	Dører/ gerikter:	Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males.						
	Toalett:	Vegghengt toalett med soft close utan synlig innfestning.	Terskel:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.								
	Spyleknapp:	Tapwell DUO112 Krom	Sluk:	Sluk leveres på vaskerom.								
VASKEROM												

Vi gjør oppmerksom på at produkt- og leveranseprosifikasjoner er veiledende. Ved utgåtte produkter eller at produkter ikke er BREEAM godkjent, vil alternativene være tilsvarende produkter som beskrevet.



VI SKAPER BEDRE HJEM

Ved å være best på det vi gjør og ha våre kunder, ansatte og samfunnet i fokus skaper vi bedre hjem.

ANSVARLIGE

Vi er sannferdige, forutsigbare og sause. Tar ansvar for hverandre og samfunnet vi lever i.

NYTENKENDE

Vi utfordrer etablerte sannheter og er ikke redd for å gjøre feil. Skaperkraft og innovasjon ligger i vår natur.

UTHOLDENDE

Vi slår oss aldri til ro og tror på kontinuerlig forbedring.

Fredensborg Bolig er en landsdekkende boligbygger og har 13 000 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus, Bergen og Trondheimsregionen.

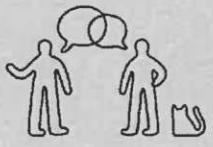
FREDENSBORG
BOLIG



Verdt å vite om borettslag

Det er flere måter å organisere et boligsameie. Etter vår erfaring er borettslag totalt sett den beste organiseringen for beboerne. Borettslag har jevnt over et mer stabilt bomiljø, færre forsikringssaker og ryddigere fellesøkonomi enn andre eieformer. I tillegg slipper kjøperen "flytteskatt", altså dokumentavgift, hvis du en dag skal selge leiligheten videre.

Så hva er egentlig et borettslag, og hva er verdt å vite?



Frittstående borettslag

Leilighetene i Poulssons Kvarter blir organisert som et frittstående borettslag. Dette betyr at eierne ikke må være medlemmer i et boligbyggelag, slik man må være i tilknyttede borettslag. Dermed er det heller ingen forkjøperett ved salg av boliger. OBOS, Norges største boligbyggerlag, er valgt som forretningsfører. Dette sikrer trygghet og stabilitet i driften av borettslaget.



Finansiering av borettslaget

Borettslaget er eid av de som bor der. Det finansieres dels gjennom et felleslån sikret mot borettslagets eiendom, og dels gjennom innskudd fra boligkjøperne. Innskuddet, pluss boligens andel av fellesgjelden danner boligens totalpris. Hver beboer eier en andel i borettslaget og har rett til å bruke sin bolig og fellesarealene.





Felleskostnader

Som eier betaler du månedlige felleskostnader. Disse dekker renter og avdrag på fellesgjelden, samt kostnader for vaktmester, vedlikehold, strøm i fellesområder og offentlige avgifter. Fellesgjelden påvirker felleskostnadene, men de kan reduseres ved å betale ned din andel. Per februar 2024 har borettslaget sikret en rente på 5,45% med 40 års løpetid og 10 års avdragsfrihet.

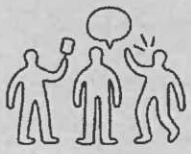
Utleie

Du kan leie ut boligen din midlertidig, for eksempel ved flytting grunnet jobb eller studier, men husk at borettslagets styre må godkjenne utleieperioden og leietakeren. I perioden selger er representert i styret, vil det være en fleksibel utleiepraksis, med mulighet for å leie ut i opptil 3 år fra overtakelsen.

Beslutninger i borettslaget

Hvert år holdes en generalforsamling der alle boligeiere kan delta, foreslå tiltak og stemme over saker. Et styre velges for å håndtere daglig drift, og de må følge borettslagsloven og generalforsamlingens vedtekter. OBOS tilbyr rådgivning til styret om drift og økonomi.

For mer informasjon om IN-ordningen og valg av fellesgjeld, se "Informasjon til kjøper".



Informasjon til kjøper

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER
21-24-5005

GENERELT OM PROSJEKTET
Poulssons Kvarter vil bestå av cirka 400 leiligheter når prosjektet står ferdigstilt. Prosjektet består av to delfelt, Poulssons Kvarter 1 ("PK 1") beliggende på reguleringsområdet BBB2 og Poulssons Kvarter 2 ("PK 2") beliggende på reguleringsområdet benevnt BBB1. PK 1 skal bygges ut først. Prosjektet vil bli bygget ut gjennom flere byggetrinn, og hvert byggetrinn vil ha flere salgatrinn.

PK 1 består av fire bygg. Leilighetene i hvert bygg planlegges etablert som selvstendige borettslag. PK 1 er planlagt bygget ut i ett byggetrinn.

Det er Add arkitekter som har tegnet Poulssons Kvarter.

Informasjonen som fremgår av dette prospektet gjelder for alle bygg i PK 1. Plantegningene for leilighetene finner du i eget vedleggshefte.

POULSSONS KVARTER - PK 1
PK 1 består av cirka 195 leiligheter fordelt på 4 bygg, benevnt Rode, Eger, Collett og Eng. Leilighetene varierer fra 2-roms på cirka 35 m² BRA-i til den største 4-roms leiligheten på cirka 195 m² BRA-i. Enkelte av leilighetene har mulighet for hybel. Alle leilighetene vil få private uteplasser i form av markterrasser, balkonger, terrasser eller takterrasser. Felles underjordisk bod- og garasjeanlegg samt inn- og utvendige fellesarealer. Bod- og garasjeanlegget vil være felles for PK1 og PK2, men også tilgjengelig for andre enn beboerne i Poulssons Kvarter.

Det vil bli etablert flere fellesarealer i byggene, til glede for alle beboerne i Poulssons Kvarter. Rettigheter og plikter knyttet til disse fellesarealene sikres gjennom tinglyste brukarettigheter og drifts- og vedlikeholdsavtaler, og er nærmere regulert i vedtektene.

STUDIO POULSSON
27 av leilighetene beliggende i den øne delen av Rode, fra første til og med femte etasje, inngår i konseptet "Studio Poulsson". Her tilbys det studioleiligheter fra cirka 20-24 m² BRA-i. Beboere i Studio Poulsson vil i tillegg til egen boenhet få eksklusiv bruksrett til enkelte fellesarealer i bygget gjennom ulike dele- og fellesskapsløsninger. Bruk av arealene, drift og vedlikehold m.m. er nærmere definert i vedtektene. Det utarbeides et eget salgsprospekt for Studio Poulsson når disse leilighetene kommer for salg.

SELGER
Selger er Fornebuhøyden Utvikling AS, org.nr. 929 424 581, et selskap indirekte eid 50% av Fredensborg Bolig AS og 50% av Joh Johansen Eiendom AS. Fredensborg Bolig AS, org. 919 998 296, skal lede prosjektgjennomføringen.

Hjemmelshavere for eiendommene er Vest NewCo AS, org.nr. 932 409 682, Magnus Poulssons vei 7 AS, org.nr. 961 632 285, Jørn Arve Longem, Bærum kommune, org.nr. 935 478 715 og Teleplan Eiendom, org.nr. 998 424 097. Vest Newco AS vil stå som hjemmelshaver for alle eiendommene etter sammenføyning.

ENTREPRENØR
Entreprenør er ikke bestemt.

AREALER OG PRISER
Arealer og priser per leilighet og diverse øvrig informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene på solgte leiligheter kan ikke justeres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter, parkeringsplasser, lastesykkelplasser og boder.

EIENDOMMEN
Utbyggingsområdet består av gnr. 41 og bnr./del av bnr. 57, 99, 148, 161, 182, 183, 371, 372, 623, 844, 845, 947 og gnr 300 og bnr 2371 i Bærum kommune ("Eiendommen").
Samlet tomteareal er cirka 16 700 m².
Eiendommene er planlagt sammenføyd til en eiendom og deretter fradelt slik at hvert bygg/ borettslag får sitt eget bnr. Det vil bli utført enkelte makeskifter mot eiendom i nord for å etablere fornuftige eiendomsgrenser m.h.t. infrastruktur og adkomst.

Utomhusarealer vil være fellesareal for Borettslagene, og er planlagt fradelt som en egen eiendom. Eventuelt nytt bnr. vil foreligge når deleforretningen er gjennomført.

Garasjeanlegget er planlagt fradelt som en egen anleggseiendom, med eget bnr.

Det tas forbehold om at sammenføyningen og deleforretningene blir godkjent, samt endelig størrelse på felles utomhusarealer og Eiendommen/eiendommene etter fradeling.

FELLESAREALER I PROSJEKTET
Det vil bli levert minimum 300 m² innvendige fellesarealer. Fellesarealene kan disponeres av alle beboerne i Poulssons Kvarter.

I oppgang C2 tilhørende "Rode" leveres et større gjennomgående inngangsparti. Området planlegges som en sosial sone med sittegrupper, hjemmekontor, barlesning, shuffleboard, kaffestasjon, integrerte postkasser og beplantning.

Tilgang til selvbetjent pakkeboksløsning for post- / varemottak.

I første etasje i samme oppgang kommer et selskapslokale med kjøkken, garderobe og WC-fasiliteter og direkte adkomst til markterrasse. Selskapslokalene kan benyttes til bursdager eller andre sosiale sammenkomster.

I tillegg planlegges det å levere sykkelverksted/ vask i prosjektet. På PK 2 planlegges det et felles treningsrom og en mulig gjestehybel.

Enkelte fellesarealer i Rode er eksklusive for "Studio Poulsson", og er forbeholdt beboerne som har kjøpt leilighet i "Studio Poulsson". Arealene omfatter bl.a. et fellesvaskeri i første etasje, en innredet mesaninetasje, med sosial sone samt TV- og eventrom med egat kjøkken. Beboerne disponerer i tillegg en mørkterrasse ut mot bakgården. For nærmere beskrivelse av leveranse til Studio Poulsson henvises det til eget salgsprospekt som vil bli utarbeidet for dette konseptet.

Endelig omfang, kvaliteter, leveranse og funksjon av fellesarealer besluttes nærmere under detaljprosjekteringen.

BORETTSLAGENE I PK 1
Leilighetene i hvert bygg er planlagt etablert som selvstendige borettslag ("Borettslagene").

Borettslaget Rode er planlagt etablert med 81 andeler

Borettslaget Eger er planlagt etablert med 51 andeler

Borettslaget Collett er planlagt etablert med 21 andeler

Borettslaget Eng er planlagt etablert med 41 andeler

Antall andeler i Borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»).

Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er ikke forkjøperett for andelseierne i Borettslagene. Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate brukan av hele leiligheten til andre innenfor de rammer som følger av borettslagsloven og vedtektene.

ETABLERING AV BORETTSLAGENE, OVERDRAGELSE AV EIENDOMSRETT M.M.
Borettslagene vil bli etablert og stiftet av selger. Tomteselskapet Vest NewCo AS, et heleid datterselskap av selger, fisjonerer ut tomten som Borettslagene skal eie i fire tomteselskaper. Borettslagene erverver aksjene i hvert av de utfisjonerte tomteselskapene. Deretter fusjonerer tomteselskapene med hvert sitt borettslag. Den praktiske gjennomføringen innebærer at Borettslagene blir eier av hver sin tomt. Selger vil inngå avtale om overdragelse av de ferdige oppførte byggene til de respektive Borettslagene før overtakelse. Grunnbokshjemmelen til eiendommen vil bli overskjøtet direkte til Borettslaget.

Borettslagenes bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi ved tidspunktet for erverv av henholdsvis tomt og bygningsmasse. For bygningsmessens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra selger. For tomten vil Borettslagene videreføre tomteselskapets skattemessige inngangsverdi

gjennom fusjonen, som vil være vesentlig lavere enn markedsverdien per i dag.

Selger innestår for at Borettslagene per overlevering ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden for Borettslagene, samt leverandørgjeld tilknyttet ordinære driftskostnader for Borettslagene.

Boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende totalentreprenør, og overfor Selger gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som påhviler selskapet etter bustadsoppføringslova, som igjen vil sikres gjennom lovpålagt garanti.

PARKERINGSPLASSER OG BODER - GARASJESAMEIET PK 1
Det vil bli bygget et underjordisk bod- og garasjeanlegg. Bod- og garasjeanlegget er planlagt å bestå av parkeringsplasser, boder, sykkelparkeringsplasser, lastesykkelplasser, gjesteparkeringsplasser, plasser reservert til bildeling, avsatt plass til sykkelvask/ enkelt sykkelverksted, tekniske rom, m.m.

Det følger ikke med parkeringsplasser eller lastesykkelplasser til leilighetene. Det er et begrenset antall parkeringsplasser og lastesykkelplasser i prosjektet, ledige plasser kan kjøpes til fastpris, se prisliste. Merk at de større leilighetene vil kunne ha fortrinnsrett til kjøp av parkeringsplasser.

Alle parkeringsplasser leveres komplett med lademulighet for elbil. Det vil bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få ladmulighet.

Det følger med én bod til hver leilighet enten i leiligheten eller i bodanlegget i garasjekjeller. Størrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om det er bod i leiligheten eller ikke. Samlet areal på boder i kjeller og leilighet vil være hhv. min. 5,0 m² (leilighet over 50 m² BRA-i) og min. 2,5 m² (leilighet under 50 m² BRA-i).

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser og boder i forbindelse med overtakelsen. Boder kan bli plassert i noe avstand fra adkomsten til den enkelte oppgang/bygg.

Det er etter offentlig krav tilrettelagt for parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere av parkeringsplasser som får tildelt slik tilrettelagt parkeringsplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere med nedsatt funksjonsevne som kan dokumentere behov for HC-plass og som eier en annen parkeringsplass.

Garasjeanlegget er planlagt fradelt som en egen anleggseiendom, med eget bnr, organisert som et tingsrettslig sameie ("Garasjesameiet PK1"). Garasjesameiet PK 1 har som formål å drifte og vedlikeholde garasjeanlegget. Garasjesameiet PK 1 vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. De respektive Borettslagene blir sameiere i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter. Kjøpere som skal ha rettighet til parkeringsplass og lastesykkelplass får rettigheten sikret gjennom vedtektsfestet bruksrett, eller ved at den enkelte leilighetseier får tinglyst bruksrett i anleggseiendommen. Eventuelt vil Borettslagene

få tinglyst en ideell eierandel i garasjeanlegget knyttet mot matrikkelen.

Bodene vil inngå som fellesareal i de overliggende Borettslagene, eller inngå i anleggseiendommen. Rett til bod sikres gjennom vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

Oversikt over parkeringsplasser og boder vil fremgå av en bruksrettsplan som vil være vedlegg til sameiets vedtekter.

Overskjøting av Borettslagenes ideelle eierandeler i Garasjesameiet PK 1 er planlagt å finne sted når PK 1 og PK 2, inklusive parkeringsplasser og boder for PK 1 og PK 2 er ferdigstilt. Andelseiers rettighet i garasje- og bodanlegg anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk og bruksretten er tinglyst, selv om hjemmel ikke er overført til Borettslagene. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Garasjesameiet PK 1, eller fremtidige sameiere i Garasjesameiet PK 1, inntil hjemmel blir overført.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, lastesykkelplasser, plasser avsatt til bildeling og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i Poulssons Kvarter.

Garasje- og bodanlegget er ikke ferdig prosjektert. Selger tar derfor forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/ eller nødvendige, herunder endring av antall parkeringsplasser og boder, etablering av parkeringssystem, samt plassering og utforming av parkeringsplasser og boder.

Inntil garasje- og bodanlegget er ferdigstilt kan selger fordele midlertidige parkeringsplasser til kjøpere dersom dette er hensiktsmessig. Kjøpere må derfor påregne at fordelte parkeringsplasser kan bli endret i perioden fra overtakelse og frem til endelig ferdigstillelse.

FELLES UTOMHUSAREALER
Felles utomhusarealer for Borettslagene, er planlagt fradelt som en egen eiendom og organisert som et realsameie kalt «Driftssameiet PK 1". En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet.

Driftssameiet PK 1 vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. De respektive Borettslagene vil få tinglyst en ideell eierandel knyttet mot matrikkelen. Borettslagene blir derigjennom sameiere i Driftssameiet PK1 og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealet vil bli belastet via felleskostnadene til det enkelte Borettslaget.

Overskjøting av ideell andel fellesarealer vil først kunne finne sted når PK1 inklusive utomhusarbeider er ferdigstilt. Når fellesarealet er ferdigstilt og tatt i bruk anses dette som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Selger har rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Driftssameiet PK 1, eller fremtidige sameiere i Driftssameiet PK 1, inntil hjemmel blir overført.

Mørkterrasser inngår i Borettslagenes eiendom og er en del av Borettslagets fellesareal. Eksklusiv bruksrett til disse sikres gjennom vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett for beboerne.

Det vises til kvalitetsbeskrivelsen for mer informasjon rundt leveranse utomhus.

FELLES INFRASTRUKTURAREALER M.M. - VELFORENING POULSSONS KVARTER
Infrastrukturarealer (adkomst, veier, VA-grafter o.l.), grøntområder m.m. som skal etableres i forbindelse med prosjektet Poulssons Kvarter er planlagt organisert som et realsameie («Velforeningen Poulssons Kvarter»), hvor alle matrikkelenheter eller seksjoner i PK 1 og PK 2 vil få tinglyst ideelle eierandeler knyttet mot matrikkelenheten eller seksjonen. Velforeningen Poulssons Kvarter vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. Kostnader til drift, vedlikehold m.m. av arealene vil bli belastet via felleskostnader til de respektive borettslagene/sameiene. Drifts- og vedlikeholdskostnader for innvendige fellesarealer som alle beboerne disponerer i fellesskap vil også bli iverksatt gjennom velforeningens budsjett.

Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av realsameiet inntil hele prosjektet Poulssons Kvarter er ferdigstilt og/eller alle boligsameier/ boligselskaper er ferdigstilt og overlevert. Dersom arealene er ferdigstilt og tatt i bruk anses arealene som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Velforeningen Poulssons Kvarter, eller fremtidige sameiere i Velforeningen Poulssons Kvarter, inntil hjemmel blir overført. Utbygger vil være ansvarlig for boligselskapenes ideelle eierandelene, herunder kostnader for drift, frem til de respektive borettslagene står ferdigstilt.

I prosjektets reguleringsplan og tilliggende reguleringsplan for næringsbygg i Magnus Poulssons vei 7 ligger arealer med formålsbetegnelse fSKV1, fSKV2, fSGT1, fG, fSGT2, fsGG, fV, fGS2. Dette er i hovedsak snakk om veiareal hvor deler av arealet vil inngå i velforeningens realsameie, og enkelte deler av arealet vil inngå i et realsameie eiet i fellesskap med tilstøtende eiendom (eiet av Arcanum). Endelig utforming og eierskap vil avklares på et senere tidspunkt. Det vil bli tinglyst rettigheter til bruk, vedlikehold og drift på vegne av Borettslagene. Se eget vedlegg "Kartutsnitt makeskifte og planlagt infrastruktur/adkomst" for mer detaljert oversikt.

Se Forholdet til endelige offentlige planer for mer info om allmenn ferdselsrett over deler av Eiendommen.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGENE, SAMEIENE OG VELFORENINGEN
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene, Driftssameiet PK 1, Garasjesameiet PK 1 og Velforeningen Poulsons Kvarter. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne og sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller

nødvendige i perioden frem til overtakelse, jfr. også forbehold tatt innledningsvis i utkastet til vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for Borettslagene.

FELLES BILDELINGSTJENESTE
Det er planlagt felles bildelingstjeneste i prosjektet for PK1 og PK2. Utbygger vil fremforhandle avtale på vegne av Borettslagene. Det er planlagt inntil 10 delebiler på avsatte plasser i garasjeanlegget. Aktuelle parkeringsplasser eies av utbygger.

Delebilene disponeres nøkkelfritt ved bruk av egen app. Beboere betaler for egen bruk av delebil etter de til enhver tid gjeldende satser fra leverandør. I tillegg finansierer Borettslagene drift av bildelingstjenesten gjennom en garantiomsetning til leverandøren. Beboernes bruk av bildelingstjenesten påvirker netto garantiomsetning som inngår i felleskostnadene. Estimerte kostnader for bildedelingstjenesten er medtatt i budsjettet for Borettslagene. Endelig valg av leverandør og løsning besluttes av selger.

LEIE TIL EIE
Selger tilbyr Leie til eie-ordning på et begrenset antall leiligheter i prosjektet. Med Leie til eie inngår kunden en leieavtale, med valgfri kjøperett på boligen. Boligens kjøpspris er forhåndsbestemt og forblir uendret i avtaleperioden. Leie til eie-kunder har ikke plikt, men kan velge å benytte sin kjøperett på boligen i byggeperioden, eller i leieperioden som løper tre år fra overtakelse. Leie til eie-kontrakter tildeles i forbindelse med tidsbestemte søknadsperioder hvor Selger får bistand av en finansrådgiver i DNB / Nordea til å vurdere søkere til de aktuelle boligene i prosjektet. Les mer om ordningen på leietileie.no og kontakt megler for ytterligere informasjon om Leie til eie på Poulssons Kvarter.

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN
Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av Poulssons Kvarter, PK 1 og PK 2 (alle byggetrinn), herunder antall andeler/seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), type boligorganisering (eierseksjonssameie eller borettslag), justering av tomteareal for de enkelte bygg og Eiendommen, organisering av utomhusarealer, antall sameier/borettslag, avgrensning og størrelse på borettslag/sameier m.m.

Selger forbeholder seg retten til å foreta oppdeling av felles garasjeanlegg og/eller felles utomhusarealer i flere eller færre bruksnumre, eller ved at det etableres tinglyste bruksrettigheter istedenfor vedtektsfestede bruksrettigheter. Videre tas det forbehold om at garasje- og bodanlegget kan bli seksjonert, og at parkeringsplasser og boder kan bli organisert som næringsseksjoner i de overliggende eierseksjonssameiene/borettslagene, eventuelt som tilleggsdeler til seksjonene.

Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre prosjektet i flere eller færre byggetrinn, samt retten til å etablere flere eller færre eierseksjonssameier/borettslag, etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming, salgstakt o.l.

Videre forbeholder selger seg retten til å foreta grensejusteringer, makeskifter, sammenføyninger, delinger e.l. av de ulike bnr. Eiendommen er beliggende på.

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE
Detaljreguleringen ble vedtatt juni 2023. Rammesøknad for PK 1 ble sendt til kommunen 01. februar 2024. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i løpet av 4. kvartal 2024. Byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene og felles utomhus- og infrastrukturarealer vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om ny ferdigstillelsesdato senest to måneder før en eventuell ny dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye ferdigstillelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet (klokkeslett og oppmøtested) for overleveringen skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING
Selger tar forbehold om at makeskifteavtale mot tilstøtende eiendommer gnr/bnr. 41/161 og 41/218 etableres hensiktsmessig og som planlagt i forhold til infrastruktur/adkomst, og at avtalen etableres uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse for prosjektet, og at tillatelsene blir gitt med omsøkte dispensasjoner knyttet til oppfyllelse av rekkefølgekrav, og for øvrig uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om 60% solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten for PK 1 (Rode, Eger, Collett og Eng), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 1. september 2025 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte forbehold, herunder antall solgte leiligheter og dato for heving av forbehold, vil gjelde for byggetrinn 1, selv om selger beslutter å gjennomføre PK 1 i to byggetrinn.

Dersom selger beslutter å gjennomføre PK 1 i to byggetrinn kan det i salgsprospekt for byggetrinn 2 bli egen frist for å påberope forbehold.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningsvarende å gjennomføre.
Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve utførelsen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

TOTALPRISEN
I disse Borettslagene kan du selv velge om du vil ha fellesgjeld eller ikke. Borettslagene etableres med et felleslån som utgjør 60 % (andel fellesgjeld iht. bygge- og finansieringsplanen) av kjøpesummen, men for de kjøperne som ikke ønsker å ha fellesgjeld vil det bli mulighet for å innfri denne i forbindelse med overtagelse.

Totalprisen på boligen vil dermed være enten kun egenkapital, eller 40 % innskudd og 60 % fellesgjeld. Ta kontakt med prosjektmegler for mer informasjon.

Kjøpere av andeler som ikke ønsker fellesgjeld pålkler å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-avtale). Egenkapitalen som betales utover 40 % av kjøpesummen, vil ved overtakelse av boligen i sin helhet bli benyttet til å nedbetale boligens andel av fellesgjeld.

I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av Borettslagene hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

IN-ORDNING
Borettslagene har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale på boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling gjennom IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagenes fellesgjeld.

Kjøper kan foreta innbetaling på IN-ordningen på følgende tidspunkter:

- Ved sluttoppgjøret før overtakelse (ved kontraktssignering); dersom kjøper ikke ønsker fellesgjeld

- Etter overtakelse; 2 ganger årlig, minimum kr 60 000.

Det påløper en etableringskostnad på kr 5 000 for inngåelse av IN-avtale.

IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslagene. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i fellesslånsbankens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument.

BETALINGSPLAN
Kontantbeløpet, kr 200 000, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmelsoverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger stiller forskuddsgaranti i henhold til buofl. § 47 blir beløpet å anse som forskudd, og kan utbetales selger. Dette avviker fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger samt eventuelle tilvalg og endringer innbetales til megler senest 7 virkedager før overtakelse.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers misligehold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers misligehold.

Dersom boligkjøper ikke ønsker å betale kontantbeløpet på kr 200 000, kan kjøper på avtaletidspunktet inngå en kjøpsgaranti iht. buofl. §48, 2 ledd. Kjøpsgarantien innebærer at kjøper ikke trenger å betale depositum / forskudd iht. opprinnelig betalingsplan, før tidspunkt for overtakelse av boligen. Ved overtakelse innbetales total kjøpesum i sin helhet. Garantien gjelder fra kjøpstidspunkt og frem til overtakelse og har en kostnad for kjøper på kr 9 850. For mer informasjon og avtale om inngåelse av kjøpsgaranti, kontakt megler.

OMKOSTNINGER
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og består av følgende:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	500
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	740
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsgebyr Borettslagene og realsameiene	kr	12 500
Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi	kr	
*Evt. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning	kr	5 000
Sum omkostninger	kr	

Dokumentavgift påløper i forbindelse med overskjøting av tomt til Borettslagene. Ved overskjøting beregnes det dokumentavgift med

2,5 % av tomtens salgsverdi og ikke markedsverdi av leiligheten. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til ca kr 1250 pr kvm BRA-i. Omkostninger inklusive dokumentavgift for den enkelte leilighet fremkommer av prislisten.

*Dersom kjøper ønsker å innfri hele fellesgjelden før overtakelse, vil megler på vegne av forretningsfører kreve inn et gebyr på kr 5 000 for administrasjon av IN-ordning før overtakelse.

I tillegg kommer gebyr for eventuell tinglysning av borett med kr 500.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslagene, gebyrer til registrering av Borettslagene, stiftelse av sameiene og administrasjonskostnader til forretningsfører.

Det tas forbehold om endringer i omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidsnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen, og gi selger rett til å holde selger ansvarlig for sitt økonomiske tap.

OPPSTARTSKAPITAL
Forretningsfører vil på vegne av Borettslagene kreve inn oppstartskapital tilsvarende to måneders felleskostnader.

GARANTI ETTER BUOFL. § 12
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende.
Det er tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

FELLESKOSTNADER OG FELLESGJELD
Dersom du ikke ønsker å ha fellesgjeld vil de månedlige felleskostnadene bestå av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslagene, samt en andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for realsameiene. Dersom du ønsker å ha fellesgjeld vil felleskostnadene også omfatte kapitalkostnader på felleslånet. Det vil også bli mulighet for full eller delvis innfrielse av eventuell fellesgjeld etter overtakelse.

Dersom du ønsker fellesgjeld vil denne utgjøre inntil 60 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som Borettslagene har søkt om. Lånet løper i 40 år med 10 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av Borettslagene via inntekter fra andelseiernes månedlige

innbetalinger av felleskostnader.

KAPITALKOSTNADER
For de som velger fellesgjeld består kapitalkostnader av renter og avdrag på Borettslagenes fellesgjeld.

Det er i budsjettet/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er finansiert med et annuitetslån som har avdragsfrihet de 10 første årene, nedbetalingstid over 40 år (inkludert perioden med avdragsfrihet) og en flytende rente p.t på 5,45 %. Lånevilkår er basert på mottatt indikativt lånetilbud fra OBOS banken per februar 2024. Avdragsfrihet, løpetid og rente kan endre seg frem til inngåelse av endelig avtale med banken, samt i hele lånets løpetid. Slike endringer vil påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene for andelseierne.

Borettslagene kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en periode etter nærmere avtale med långiver. I denne perioden frysas andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk per dato for salgsstart fradragsberettiget med 22 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt.

KAPITALKOSTNADER FREM TIL BORETTSLAGENES LÅN BLIR UTBETALT
Den del av kjøpesummen som Borettslagene skal finansiere ved lån i finansinstitusjon samt eventuell opparbeidet klientkontorente, forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte leilighetskjøpers/ fremtidige andelseiers overtakelse av de enkelte boliger på eiendommen. Selger gir Borettslagene midlertidig kreditt for denne delen av kjøpesummen for så vidt gjelder andel felleslån knyttet til boliger som overtas før Borettslagenes felleslån utbetales til selger. Borettslagene skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til Borettslagenes felleslån utbetales til selger. Dette vederlaget fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte boligenes andel av fellesLånet. For å kunne dekke Selgers krav på dette vederlaget, skal Borettslagenes felleskostnader frem til Borettslagenes fellesLån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag.

Vederlaget for kreditten forfaller til betaling samtidig med at kjøpesummen for øvrig forfaller til betaling. Selger skal innen forfall, ved regning direkte til Borettslagene, redegjøre for vederlagets størrelse. Selgers krav på vederlag omfatter også eventuelle renter som er opptjent på de beløp som er innbetalt til Borettslagene til dekning av vederlaget.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER
Drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester Borettslagene ønsker utført. Stipulerte felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av prislisten.

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslagene det første driftsåret er

stipulert til ca. kr 56-61 per m² BRA-i per måned, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vindusvask av dobbelfasade, vedlikehold og drift av Borettslagenes fellesarealer, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, felles bildelingstjeneste, lading av el sykler, andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for realsameiene, renhold, oppvarming og strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles etter areal (BRA-i)..

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. À konto innbetaling til Borettslagene med ca kr 12 per kvm BRA-i per måned kommer som tillegg til felleskostnadene, med individuell avregning etter forbruk. Fjernavlesning av målere gjennomføres av Techem, Ista eller tilsvarende leverandør.

Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 299 per måned for grunnpakke.

I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for de som kjøper parkeringsplass. Kostnaden er stipulert til ca. kr 200 per måned per parkeringsplass for det første driftsåret. Kostnadene betales av de som disponerer parkeringsplass i Garasjesameiet PK 1. Strømkostnader for lading av elbil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som Borettslagene enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler med. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra anslagene angitt over.

Styret i Borettslagene har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter. Styret har også ansvar for at Borettslagene til enhver tid har en sunn økonomi.

Selger garanterer for betaling av fellesutgifter for alle usolgte leiligheter og parkeringsplasser helt frem til alle er solgt og overtatt av ny eier. Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for Borettslagene og sameiene. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslagene til ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre før leilighetene er ferdigstilt/ overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslagene.

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av Borettslagene, herunder avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for Borettslagenes fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeport, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturering og innkriving av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering mv), driftsavtale for avfallsanlegg, samt andre nødvendige drifts- og serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholdskostnadene.

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil bli belastet Borettslagene.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (GBF) - SIKRINGSORDNING
Borettslagene vil søke om å inngå avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader («GBF»). Avtale om GBF innebærer blant annet at OBOS Factoring AS vil:

- Betale Borettslagene summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved misligh old, inntil 5G. Maks felleskostnader pr måned som er omfattet av GBF er 0,25 G.
- Overta Borettslagenes legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av Borettslagenes felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning som f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

BORETT
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagenes generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslagene er overtatt. Eventuell tinglysning av midlertidig borett kan gi begrensninger på omsettelighet av andelen.

ADGANG TIL UTLEIE
Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslagene. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret i god tid før overtakelse og det er opp til styret om utleien godkjennes.

SALGSBETINGELSER
Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngåelse av bud.

TILVALG OG ENDRINGER
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt

og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Les mer om tilvalg og endringer i kvalitetsbeskrivelsen.

Fakturering av eventuelle tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringer.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

EIENDOMSMEGLER
Sem & Johnsen Nye boliger, org.nr. 997 812 824

Ansvarlig megler
Tom Z. Bliksmark
Eiendomsmegler
Tlf. 90 92 59 04
tzb@sem-johnsen.no

Lene Markegård
Eiendomsmegler
Tlf. 91 82 39 23
ihm@sem-johnsen.no

Iga Okon
Eiendomsmegler
Tlf. 91 99 48 84
io@sem-johnsen.no

Meglers vederlag utgjør kr 35 000 eks. mva. per enhet. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, markedsføring, tinglysingskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, m.m.

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON, TILTAK MOT HVITVASKING M.M.
Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV BUD
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Megler har utarbeidet et eget kjøpetilbudskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD VED BUDGIVING:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner /andeler til samme kjøper.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

AVTALEMESSIGE FORHOLD
Hver andelseier kan bare eie en andel i ett og samme borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseier. Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av leiligheter.

AVBESTILLINGER
Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER
Detaljregulering for Fornebuveien 37 m.fl. planID 2021001 med saksnummer:19/24996 ble vedtatt 21.juni 2023. Eiendommen er i hovedsak regulert til boligformål.
I forbindelse med detaljregulering av

Fornebuveien 37 mfl., krever Bærum kommune at bestemte felter og gangområder innenfor reguleringsplanen skal være allment tilgjengelige. Grunneierne gir derfor allmennheten rett til ferdsel og opphold på Eiendommene innenfor feltene fSKV1, fSKV2, fSGG, fSGT1, fSGT2 og park felt fGP, slik det følger av plankartet (bilag til salgsprospekt). Tilsvarende skal gangveg innenfor bestemmelsesområde # 4 være allment tilgjengelig. Rettigheten vil bli sikret gjennom tinglyst erklæring.

I henhold til reguleringsplanen er det også planlagt rett til bruk for allmennheten av barnehagens uteområde etter ordinær åpningstid. Det foreligger en vedtatt detaljreguleringsplan for næringsbygg langs E18 i Magnus Poulssons vei 7 m.fl. planID 2021002 med saksnummer 19/19276 vedtatt av Bærum kommunestyre 21. juni 2023.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i kart- og reguleringsbestemmelser for området. Kan fås på forespørsel til megler.

VANN OG AVLØP
Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktsleveranse. Avtale om service og vedlikehold for Borettslagene må i så fall påregnes. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de andelseiere som er tilknyttet dette.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER
Megler har innhentet alle tinglyste hefteleser på eiendommen. Ingen av disse anses å ha relevans for kjøper da de omhandler eiendommenes beskaffenhet slik de har vært tidligere. Utskrift av grunnbøkene og hefteleene kan fås hos megler.

Kjøpere av toppleiligheter med intern heis og direkte adkomst til leilighetene må påregne at det vil bli tinglyst en erklæring med rett til adkomst (nøkkeltilgang) ved behov for evakuering el. tilsvarende.

Selger kan tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigattillelse av prosjektet Poulssons Kvarter, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/tingsrettslige sameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av felles- og infrastrukturarealer, forhold pålagt av offentlig myndigheter knyttet til prosjektet Poulssons Kvarter, samt erklæringer/ servitutter knyttet til utbyggingsavtale for utviklingsområdet med Bærum kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Andelene vil ved overtakelse være fri for pengeheftelser med unntak av Borettslagenes legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20. Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgiverseiendommen.

UTBYGGINGSAVTALE
Etablering av utbyggingsavtale med Bærum kommune pågår. Avtalen skal sikre at utbyggingen skjer i henhold til kommunens intensjoner og en helhetlig utvikling av området.

FORSIKRING
Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for Borettslagenes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse, og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

ENERGIMERKE
Alle nye leiligheter skal energimerkes. Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelse. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Minimum 75% av leilighetene vil få energiklasse A eller B, resterende leiligheter leveres med energiklasse C. Energiklasse beregnes før overtakelse.

SKOLEKRETS
Eiendommen sogner til Oksenøya barneskole og Hundsund ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet. Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Se kommunens hjemmeside for mer info rundt skoletilhørighet.

EIENDOMSSKATT
Bærum kommune har pt ikke innført eiendomsskatt på bolig.

FORMUESVERDI
Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse

av formuesverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING
Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for at eventuelt samtykke.
Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000 inkl. mva. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.
Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE:
1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse/romskjema
3. Etasjeplaner og salgstegninger
4. Utomhusplan
5. Plan med kart- og reguleringsbestemmelser
6: Situasjonsplan med planlagt infrastruktur/ adkomst
7. Prisliste
8. Forslag til budsjett for Borettslagene og sameiene
9. Utkast til vedtekter for Borettslagene og sameiene
10. Selgers standard kjøpekontrakt

Megler har tilgjengelig for kjøper planforslag med kart- og reguleringsbestemmelser, utkast til vedtekter, utkast til budsjett og pantattest med servitutter, kjøpekontrakt og de andre vedleggene som følger kjøpekontrakten.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.
Oslo, 15. mars 2024.


Illustrasjon: Arne Wilhelmsen

Kjøpekontrakt

Oms.nr.
Oppdr.nr. xxx-xx-xxxx

Leilighetsnr:
Mellom Fornebuhøyden Utvikling AS,
org.nr. 929 424 581
heretter kalt selger, og

Navn:
Født:
Adresse.
E-post·
Tlf.

Navn·
Født:
Adresse:
E-post·
Tlf.

heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt·

1. INNLEDNING
Poulssons Kvarter vil bestå av cirka 400 leiligheter når prosjektet står ferdigstilt. Prosjektet består av to delfelt, Poulssons Kvarter 1 ("PK 1") beliggende på reguleringsområdet BBB2 og Poulssons Kvarter 2 ("PK 2") beliggende på reguleringsområdet benevnt BBB1. PK 1 skal bygges ut først. Prosjektet vil bli bygget ut gjennom flere byggetrinn, og hvert byggetrinn vil ha flere salgstrinn.

PK 1 er planlagt bygget ut i ett byggetrinn. PK 1 består av fire bygg. Leilighetene i hvert bygg planlegges etablert som selvstendige borettslag.

PK 1 består av cirka 195 leiligheter fordelt på 4 bygg, benevnt Rode, Eger, Collett og Eng. Leilighetene varierer fra 2-roms på cirka 35 m² BRA-i til den største 4-roms leiligheten på cirka 195 m² BRA-i. Alle leilighetene vil få private uteplasser i form av markterrasser, balkonger eller takterrasser. Felles underjordisk bod- og garasjeanlegg samt inn- og utvendige fellesarealer. Bod- og garasjeanlegget vil være felles for PK 1 og PK 2, men også tilgjengelig for andre enn beboerne i Poulssons Kvarter.

Det vil bli etablert flere fellesarealer i byggene, til glede for alle beboerne i Poulssons Kvarter. Rettigheter og plikter knyttet til disse fellesarealene sikres gjennom tinglyste bruksrettigheter og drifts- og vedlikeholdsavtaler, og er nærmere regulert i vedtektene.

Utbyggingsområdet består av gnr. 41 og bnr./del av bnr. 57, 99, 148, 161, 182, 183, 371, 372, 623, 844, 845, 947 og gnr 300 og bnr 2371 i Bærum kommune ("Eiendommen").

Samlet tomtareal er cirka 16 734 m². Eiendommene er planlagt sammenføyd til en eiendom og deretter fradelt slik at hvert bygg/ borettslag får sitt eget bnr. Det skal også utføres enkelte makeskifter mot tilstøtende eiendom i nord for å rydde opp i eksisterende eiendomsgrenser for adkomstveier.

Leilighetene i hvert bygg er planlagt etablert som selvstendige borettslag ("Borettslagene").

Borettslaget Rode er planlagt etablert med 81 andeler

Borettslaget Eger er planlagt etablert med 51 andeler

Borettslaget Collett er planlagt etablert med 21 andeler

Borettslaget Eng er planlagt etablert med 41 andeler

Antall andeler i Borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»).

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten eller som vedlegg til denne. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT
Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget .. .. ("Borettslaget") med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr .. .., én bod i [leiligheten] [bodanlegget], samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal. [Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av [. ....] parkeringsplass[er] og kjøp av [....] lastesykkelplass[er] i felles garasjeanlegg.] Andelens pålydende skal være kr 5 000. Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelse og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 KJØPESUMMEN

Kjøpesummen består av: kontantandel/innskudd (heretter "Egenkapital") og eventuell kjøp av parkeringsplass(er) (heretter "Kjøpesummen"). I tillegg til Kjøpesummen kommer andel fellesgjeld. Betaling av Kjøpesummen er regulert nedenfor i punkt 4.1. Fellesgjeld er omhandlet i punkt 3.2 (Fellesgjeld og Felleskostnader)

Kjøpesummen utgjør:

Egenkapital	kr
Eventuell parkeringsplass(er)	kr
Eventuell tastesykkelplass (er)	kr
I tillegg kommer andel fellesgjeld	kr
Samlet kjøpesum	kr

Av Kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr [... .....], jf. brl. §§ 2-10 og 2-11.

Kjøpesummen er fast (dvs. at Kjøpesummen ikke skal indeksreguleres pga. lønns- og prisstigning frem til overtakelse).

Kjøpesummen og omkostninger, jf punkt 3.3, skal være innbetalt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Fellesgjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader. Første setning utgår dersom kjøper skal innfri fellesgjelden før overtakelse. Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet. [Andel fellesgjeld ifølge Borettslagets finansieringsplan utgjør kr xx,- som er et større beløp enn andel fellesgjeld som inngår i samlet kjøpesum. Grunnen til det er at Kjøper ifølge punkt 3.2 (Fellesgjeld og Felleskostnader) i denne kontrakt, pliktet å benytte kr [... ...] av egenkapitalen som inngår i samlet kjøpesum, til å nedbetale andel fellesgjeld. Det er følgelig andel fellesgjeld etter at denne nedbetalingen er gjennomført som inngår i samlet kjøpesum. Ved innfrielse av fellesgjeld før overtakelse må fellesgjelden innfris i sin helhet. Andel fellesgjeld som inngår i samlet kjøpesum utgjør kr 0 etter at denne nedbetalingen er gjennomført.

For leiligheter med pliktig nedbetaling av fellesgjeld, gjelder ikke kravet til full innfrielse av fellesgjelden, men kun krav til innfrielse av den andel som overstiger 50% egenkapital. De to siste avsnittene utgår og gjelder ikke dersom andelen skal ha fellesgjeld eller ikke har krav om nedbetaling av fellesgjeld (GBF).]

3.2 FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER

I tillegg til beløpene som skal innbetales iht. oppgjørsbestemmelsene nedenfor, overtar Kjøper en andel fellesgjeld på kr [... .....]. Beløpet er en andel av Borettslagets felleslån. Fellesgjelden er finansiert ved lån i OBOS-banken AS. Dette lånet har en løpetid på 40 år, (regnet fra hele lånet ble utbetalt til Borettslaget), hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Nedbetalingstiden er på 30 år. Lånet er et annuitetslån, og det er avtalt flytende rente. Avsnittet utgår dersom kjøper skal innfri fellesgjelden før overtakelse.

[Før overtakelse og etter nærmere avtale, på vilkår fastsatt av Borettslaget og forretningsfører, pliktet Kjøper å medvirke til at kr [... ...] ,- av

Kjøpesummen (av innbetalt egenkapital) benyttes til nedbetaling av andel fellesgjeld som Kjøper overtar. Dette avsnittet utgår og gjelder ikke dersom andelen skal ha fellesgjeld eller ikke har krav om nedbetaling av fellesgjeld (GBF).]

3.3 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	500
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	740
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsgebyr Borettslagene og realsameiene	kr	12 500
Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi	kr	
*Evt. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)	kr	5 000
Sum omkostninger	kr	

Dokumentavgift påløper i forbindelse med overskjøting av tomt til Borettslagene. Ved overskjøting beregnes det dokumentavgift med 2,5 % av tomtens salgsverdi og ikke markedsverdi av leiligheten. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til ca kr 1 250 pr kvm BRA-i. Omkostninger inklusive dokumentavgift for den enkelte leilighet fremkommer av prislisten.

*Dersom kjøper ønsker å innfri hele eller deler av fellesgjelden før overtakelse, vil megler på vegne av forretningsfører kreve inn et gebyr på kr 5 000 for administrasjon av IN-ordning før overtakelse. I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av borett med kr 500.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslaget, gebyrer til registrering av Borettslaget, stiftelse av sameiene og administrasjonskostnader til forretningsfører.

Det tas forbehold om endringer i omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører vil på vegne av Borettslaget kreve inn oppstartskapital tilsvarende to måneders felleskostnader.

4. OPPGJØR

4.1 BETALING AV VEDERLAGET

Eiendommen er formidlet gjennom Sem & Johnsen Nye Boliger AS, org.nr. 997 812 824, heretter kalt Megler og oppgjøret vil bli forestått av kontraktsmedhjelper:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS
Postboks 1613 Vika
0119 Oslo

heretter kalt oppgjør. Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger. Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten. Partene gir Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon ugjenkallelig fullmakt til å foreta

endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 93800886803 og merkes med «Kid [...]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til oppgjor@sem-johnsen.no merket med KID. Husk å slette personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

[Kontantbeløp ved garantistillelse	kr	200 000
eller Kjøpegaranti iht buofl §46*	kr	9 850]
Rest kjøpesum senest 7 virkedager før overtakelse	kr	
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr	
Til sammen		

*Kostnad for kjøpegaranti faktureres kjøper direkte så snart garantien er etablert. Kjøper pliktet å medvirke til etablering av kjøpegaranti straks etter kontraktsinngåelse.

Egenkapitalen fra kjøper ink. eventuell kjøp av parkeringsplass(er) skal settes på klientkonto i meglers bank.

Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse/tinglysning av hjemmelsdokument, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysing av hjemmelsdokumentet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart Kjøpesummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av utestått del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale

selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger, inntil pantedokument er mottatt i tinglysningsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som Kjøpesummen og omkostninger. Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført

- Kjøper er registrert som andeleier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)

- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11

- Borettslaget har hjemmel til eiendommen

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at hjemmelsdokument er gitt kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

4.2 GARANTI

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidene starter.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum.
Garantien følger leiligheten, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 INNFRIELSE AV LÅN OG SLETTING AV PENGEHEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert xx.xx.xxxx, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.
I tillegg kan selger tinglyse ytterligere

erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Poulssons Kvarter, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Poulssons Kvarter, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for utbyggingsområdet med Bærumkommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Andelen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20. Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysingssperre i Eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

4.4 TINGLYSING AV HJEMMEL TIL ANDEL I BORETTSLAGET
Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt andelen.

5. FREMDRIFT
Detaljreguleringen ble vedtatt juni 2023. Rammesøknad for PK 1 ble sendt til kommunen 01. februar 2024. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i løpet av 4. kvartal 2024. Byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene og felles utomhus- og infrastrukturarealer, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden. Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet for overleveringen (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

6. OVERTAKELSE
Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering

hvor leiligheten besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra befaringen.

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.
Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5.

Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innforstått med at felles utomhus- og infrastrukturarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstillelse av arealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har

akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagenes vegne som foretar befaring og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for Borettslagene/alle leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdigattest. Takstmannen har rett til å nedkvittere tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres. Megler gis uensett fullmakt til å utbetale tilbakeholdt beløp for ferdigattest når denne foreligger.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget, jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofl.

Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen. Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at Borettslaget ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtagelsestidspunktet.
Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for. Ved overtakelse skal leiligheten leveres fra selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i leiligheten i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLBEFARING
Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av leiligheten, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST
Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

9. SELGERENS YTELSER
9.1 UTFØRELSEN AV ARBEIDET
Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den

bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 TILVALG OG ENDRINGSARBEIDER
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,

ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,

iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,

iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller

v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider. Alternativt vil fakturering av tilvalg og endringer følge produksjon og leveranse av tilvalg.
Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 MANGLER
Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved leiligheten, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om mangelen ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49. 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtagelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av leiligheten, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.
Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold:

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av leiligheten med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. SELGERENS SANKSJONER
Dersom forfallstidspunkter overskrides med 30 dager eller mer, betraktes overskridelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningssalg.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER
Selger tar forbehold om at makeskifteavtale mot tilstøtende eiendommer gnr/bnr. 41/161 og 41/218 etableres hensiktsmessig og som planlagt i forhold til infrastruktur/adkomst, og at avtalen etableres uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse for prosjektet, og at tillatelsene blir gitt med omsøkte dispensasjoner knyttet til oppfyllelse av rekkefølgekrav, og for øvrig uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om 60% solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten for BT1 (Rode, Eger, Collett og Eng), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 1. september 2025 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.
Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte forbehold, herunder antall solgte leiligheter og dato for heving av forbehold, vil gjelde for byggetrinn 1, selv om selger beslutter å gjennomføre prosjektet i to byggetrinn. Dersom selger beslutter å gjennomføre prosjektet i to byggetrinn kan det bli utarbeidet et eget salgsprospekt for byggetrinn 2 med blant annet egen frist for å påberope forbehold.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/selvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvalitetar, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettslagsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 15 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger vil når som helst ha rett til å justere kontantdel/innskudd for de usolgte andelene, parkeringsplassene, lastesykkelplasser og boder både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, lastesykkelplasser, plasser avsatt til bildeling og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere på Poulsons Kvarter.

12. FORSIKRING
Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selger vil for borettslagenes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

13 FELLES FOR BORETTSLAGENE OG REALSAMEIENE
Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for Borettslagene, Garasjesameiet PK 1, og Driftssameiet PK 1. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslagene til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at boligene/leilighetene er ferdigstilt. Det samme gjelder realsameiene etter at disse er ferdigstilt/overlevert/overskjøtet. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslagene og realsameiene. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for Borettslagene og realsameiene før overtakelse. Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene, Garasjesameiet og Driftssameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne/sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overlevering / ferdigstillelse/overskjøtning. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens- /og eller trivselsregler for Borettslagene.

14. ANNET
Ved befaring på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. brl. § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslaget er overtatt.

Dersom to eller flere personer utgjør Kjøper gir disse personene gjensidig fullmakt seg imellom til å forplikte hverandre i alle forhold knyttet til kontraktsforholdet i perioden frem til overtakelsesforretningen.

15. TVISTER
Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.
Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneting.

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING
Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper

Bilag 2: Prisliste

Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert ....

Bilag 4: Kart- og reguleringsbestemmelser

Bilag 5: Situasjonsplan med planlagt infrastruktur/ adkomst

Bilag 6: Utkast til vedtekter for Borettslaget og sameiene

Bilag 7: Foreløpig budsjett for Borettslaget og sameiene

Bilag 8: Bustadoppføringslova

Bilag 9: Kontraktstegning datert...

Dersom det er motstrid mellom romskjema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

18. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt med bilag er elektronisk signert av partene ved bruk av bankid.

[Sted], den [...]

For Selger

_____

For Fornebuhøyden Utvikling AS
Iht. firmaattest / fullmakt

For Kjøper

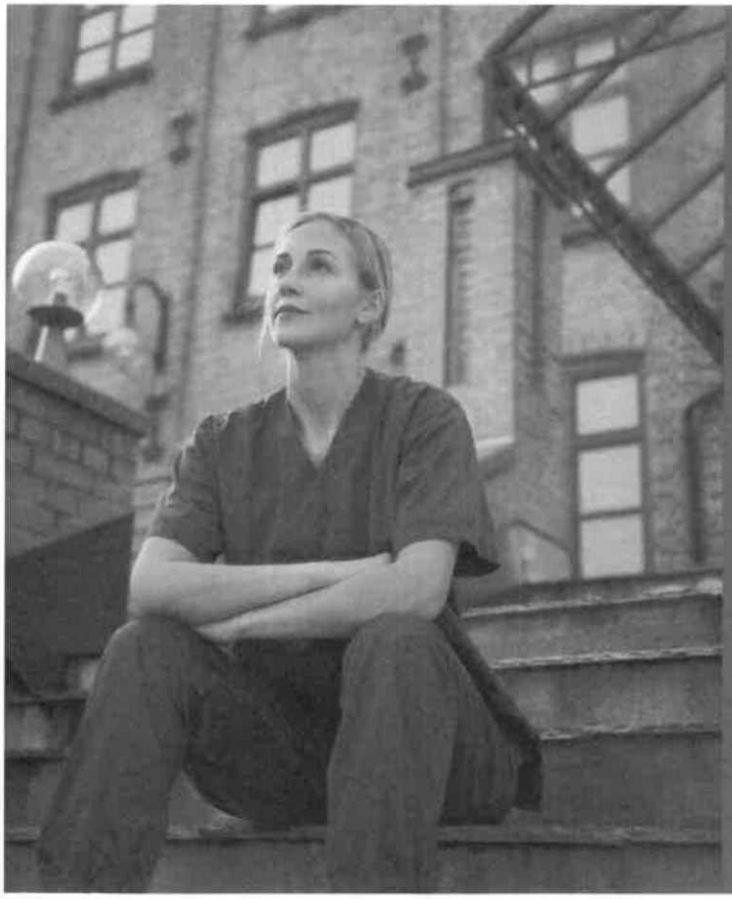
_____

For Kjøper

_____



Illustrasjon: Arne Hjeltnes



leie til eie

Din vei til egen bolig

I Poulssons Kvarter tilbys Leie til eie-ordning på en andel av boligene.

Mange blir stående utenfor bolig-markedet. Som en del av vårt samfunnsansvar tilbyr Leie til eie for at flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig. Det bidrar til å redusere økonomisk ulikhet.

Leie til eie er en boligkjøpsmodell som passer for deg som har inntekt til å betjene boliglånet og spare ved siden av, men som i dag mangler tilstrekkelig egenkapital til å kjøpe ny bolig fra oss.

Med Leie til eie inngår man en tre års leieavtale fra innflytting, med en valgfri rett til å kjøpe boligen. Kjøpsretten kan benyttes når du måtte ønske i bygge- eller leieperioden.

Siden prisen på boligen er forhånds-bestemt og ikke justeres i avtale-perioden vil all eventuell verdistigning tilfalle deg som egenkapital. Sammen med den egenkapitalen du sparer i perioden, vil dette fornøpentligvis være tilstrekkelig til å få finansieringsbevis for å kjøpe boligen.

Med Leie til eie får du lengre tid til å spare tilstrekkelig egenkapital for å kjøpe boligen din. All eventuell verdistigning på boligen tilfaller deg, men uten risiko for tap knyttet til prisfall.

Les mer på leietileie.no



KONTAKT MEGLER

TOM Z. BLIKSMARK
Eiendomsmegler
90 92 59 04
tzb@sem-johnsen.no

LENE MARKEGÅRD
Eiendomsmegler
91 82 39 23
lhm@sem-johnsen.no

IGA OKON
Eiendomsmegler
91 99 48 84
io@sem-johnsen.no

P K

poulssonskvarter.no

FREDENSBORG
BOLIG

Bygg	Leil.nr		Etasje	Antall rom	Mulighet for hybel	BRA-i m2	BRA-e m2	Sum BRA m2	TBA m2	Innskudd	Fellesgjeld	Sum innskudd/fellesgjeld	Omkostninger	Driftskostnad pr mnd eks. energikost	Kapitalkostnader avdragsfri periode år 1-10	Stipulerte felleskostnader (eksklusiv energikostnad) pr mnd (avdragsfri periode) år 1-10	Kapitalkostnader etter avdragsfri periode (fra år 11)	Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 11)	Fortrinnsrett til kjøp av garasjeplasser
Rode	C1-101		1	2		43	2,5	45,5	16	kr 1 916 000	kr 2 874 000	kr 4 790 000	kr 72 490	kr 2 666	kr 13 053	kr 15 719	kr 16 228	kr 18 894	Nei
Rode	C1-102		1	2		46	2,5	48,5	23	kr 1 956 000	kr 2 934 000	kr 4 890 000	kr 76 240	kr 2 852	kr 13 325	kr 16 177	kr 16 567	kr 19 419	Nei
Rode	C1-103		1	2		35	2,5	37,5	15	kr 1 756 000	kr 2 634 000	kr 4 390 000	kr 62 490	kr 2 170	kr 11 963	kr 14 133	kr 14 873	kr 17 043	Nei
Rode	C1-104		1	2		35	2,5	37,5	16	kr 1 756 000	kr 2 634 000	kr 4 390 000	kr 62 490	kr 2 170	kr 11 963	kr 14 133	kr 14 873	kr 17 043	Nei
Rode	C1-105		1	2		49	5	54	25	kr 2 156 000	kr 3 234 000	kr 5 390 000	kr 79 990	kr 3 038	kr 14 688	kr 17 726	kr 18 261	kr 21 299	Nei
Rode	C1-106		1	3		70	5	75	19	kr 2 796 000	kr 4 194 000	kr 6 990 000	kr 106 240	kr 4 340	kr 19 048	kr 23 388	kr 23 682	kr 28 022	Ja
Rode	C1-201	*	2	4		103	5	108	12	kr 6 466 000	kr 5 524 000	kr 11 990 000	kr 147 490	kr 6 386	kr 23 243	kr 29 629	kr 31 192	kr 37 578	Ja
Rode	C1-202		2	2		50	5	55	7	kr 2 236 000	kr 3 354 000	kr 5 590 000	kr 81 240	kr 3 100	kr 15 233	kr 18 333	kr 18 939	kr 22 039	Nei
Rode	C1-203		2	2		35	2,5	37,5	8	kr 1 796 000	kr 2 694 000	kr 4 490 000	kr 62 490	kr 2 170	kr 12 235	kr 14 405	kr 15 212	kr 17 382	Nei
Rode	C1-204		2	2		35	2,5	37,5	8	kr 1 796 000	kr 2 694 000	kr 4 490 000	kr 62 490	kr 2 170	kr 12 235	kr 14 405	kr 15 212	kr 17 382	Nei
Rode	C1-205		2	2		49	5	54	6	kr 2 236 000	kr 3 354 000	kr 5 590 000	kr 79 990	kr 3 038	kr 15 233	kr 18 271	kr 18 939	kr 21 977	Nei
Rode	C1-206		2	3		70	5	75	13	kr 2 836 000	kr 4 254 000	kr 7 090 000	kr 106 240	kr 4 340	kr 19 320	kr 23 660	kr 24 020	kr 28 360	Ja
Rode	C1-301	*	3	4		103	5	108	12	kr 7 346 000	kr 5 644 000	kr 12 990 000	kr 147 490	kr 6 386	kr 23 258	kr 29 644	kr 31 869	kr 38 255	Ja
Rode	C1-302		3	2		50	5	55	7	kr 2 316 000	kr 3 474 000	kr 5 790 000	kr 81 240	kr 3 100	kr 15 778	kr 18 878	kr 19 616	kr 22 716	Nei
Rode	C1-303		3	2		35	2,5	37,5	8	kr 1 836 000	kr 2 754 000	kr 4 590 000	kr 62 490	kr 2 170	kr 12 508	kr 14 678	kr 15 551	kr 17 721	Nei
Rode	C1-304		3	2		35	2,5	37,5	8	kr 1 836 000	kr 2 754 000	kr 4 590 000	kr 62 490	kr 2 170	kr 12 508	kr 14 678	kr 15 551	kr 17 721	Nei
Rode	C1-305		3	2		49	5	54	6	kr 2 316 000	kr 3 474 000	kr 5 790 000	kr 79 990	kr 3 038	kr 15 778	kr 18 816	kr 19 616	kr 22 654	Nei
Rode	C1-306		3	3		70	5	75	13	kr 2 843 600	kr 4 265 400	kr 7 109 000	kr 106 240	kr 4 340	kr 19 372	kr 23 712	kr 24 085	kr 28 425	Ja
Rode	C1-401	*	4	4		103	5	108	12	kr 8 246 000	kr 5 744 000	kr 13 990 000	kr 147 490	kr 6 386	kr 23 159	kr 29 545	kr 32 434	kr 38 820	Ja
Rode	C1-402		4	2		50	5	55	7	kr 2 396 000	kr 3 594 000	kr 5 990 000	kr 81 240	kr 3 100	kr 16 323	kr 19 423	kr 20 294	kr 23 394	Nei
Rode	C1-403		4	2		35	2,5	37,5	8	kr 1 916 000	kr 2 874 000	kr 4 790 000	kr 62 490	kr 2 170	kr 13 053	kr 15 223	kr 16 228	kr 18 398	Nei
Rode	C1-404		4	2		35	2,5	37,5	8	kr 1 916 000	kr 2 874 000	kr 4 790 000	kr 62 490	kr 2 170	kr 13 053	kr 15 223	kr 16 228	kr 18 398	Nei
Rode	C1-405		4	2		49	5	54	6	kr 2 396 000	kr 3 594 000	kr 5 990 000	kr 79 990	kr 3 038	kr 16 323	kr 19 361	kr 20 294	kr 23 332	Nei
Rode	C1-406		4	3		70	5	75	13	kr 2 916 000	kr 4 374 000	kr 7 290 000	kr 106 240	kr 4 340	kr 19 865	kr 24 205	kr 24 698	kr 29 038	Ja
Rode	C1-501	*	5	4		103	5	108	12	kr 8 676 000	kr 5 814 000	kr 14 490 000	kr 147 490	kr 6 386	kr 23 223	kr 29 609	kr 32 829	kr 39 215	Ja
Rode	C1-502		5	2		50	5	55	7	kr 2 476 000	kr 3 714 000	kr 6 190 000	kr 81 240	kr 3 100	kr 16 868	kr 19 968	kr 20 971	kr 24 071	Nei
Rode	C1-503		5	2		35	2,5	37,5	8	kr 1 996 000	kr 2 994 000	kr 4 990 000	kr 62 490	kr 2 170	kr 13 598	kr 15 768	kr 16 906	kr 19 076	Nei
Rode	C1-504		5	2		35	2,5	37,5	8	kr 1 996 000	kr 2 994 000	kr 4 990 000	kr 62 490	kr 2 170	kr 13 598	kr 15 768	kr 16 906	kr 19 076	Nei
Rode	C1-505		5	2		49	5	54	6	kr 2 476 000	kr 3 714 000	kr 6 190 000	kr 79 990	kr 3 038	kr 16 868	kr 19 906	kr 20 971	kr 24 009	Nei
Rode	C1-506		5	3		70	5	75	13	kr 2 956 000	kr 4 434 000	kr 7 390 000	kr 106 240	kr 4 340	kr 20 138	kr 24 478	kr 25 037	kr 29 377	Ja
Rode	C1-601	*	6	4		103	5	108	12	kr 9 116 000	kr 5 874 000	kr 14 990 000	kr 147 490	kr 6 386	kr 23 230	kr 29 616	kr 33 168	kr 39 554	Ja
Rode	C1-602		6	2		50	5	55	7	kr 2 556 000	kr 3 834 000	kr 6 390 000	kr 81 240	kr 3 100	kr 17 413	kr 20 513	kr 21 649	kr 24 749	Nei
Rode	C1-603	*	6	3		113	5	118	14	kr 10 111 000	kr 5 879 000	kr 15 990 000	kr 159 990	kr 7 006	kr 22 596	kr 29 602	kr 33 196	kr 40 202	Ja
Rode	C1-604		6	3		67	5	72	13	kr 3 036 000	kr 4 554 000	kr 7 590 000	kr 102 490	kr 4 154	kr 20 683	kr 24 837	kr 25 714	kr 29 868	Ja
Rode	C1-701	*	7	4		138	5	143	15	kr 15 676 000	kr 6 314 000	kr 21 990 000	kr 191 240	kr 8 556	kr 21 074	kr 29 630	kr 35 652	kr 44 208	Ja
Rode	C1-702	*	7	4		133	5	138	13	kr 14 746 000	kr 6 244 000	kr 20 990 000	kr 184 990	kr 8 246	kr 21 342	kr 29 588	kr 35 257	kr 43 503	Ja
Rode	C1-801	*	8	3		106	5	111	16	kr 13 561 000	kr 6 429 000	kr 19 990 000	kr 151 240	kr 6 572	kr 23 050	kr 29 622	kr 36 302	kr 42 874	Ja
Rode	C2-104		1	2		44	2,5	46,5	19	kr 1 916 000	kr 2 874 000	kr 4 790 000	kr 73 740	kr 2 728	kr 13 053	kr 15 781	kr 16 228	kr 18 956	Nei
Rode	C2-105		1	2		51	5	56	7	kr 2 196 000	kr 3 294 000	kr 5 490 000	kr 82 490	kr 3 162	kr 14 960	kr 18 122	kr 18 600	kr 21 762	Nei
Rode	C2-207		2	2		44	2,5	46,5	7	kr 1 996 000	kr 2 994 000	kr 4 990 000	kr 73 740	kr 2 728	kr 13 598	kr 16 326	kr 16 906	kr 19 634	Nei
Rode	C2-208	*	2	4	Ja	94	5	99	7	kr 5 496 000	kr 5 494 000	kr 10 990 000	kr 136 240	kr 5 828	kr 23 737	kr 29 565	kr 31 022	kr 36 850	Ja
Rode	C2-307		3	2		44	2,5	46,5	7	kr 2 116 000	kr 3 174 000	kr 5 290 000	kr 73 740	kr 2 728	kr 14 415	kr 17 143	kr 17 922	kr 20 650	Nei
Rode	C2-308	*	3	4	Ja	94	5	99	7	kr 6 371 000	kr 5 619 000	kr 11 990 000	kr 136 240	kr 5 828	kr 23 779	kr 29 607	kr 31 728	kr 37 556	Ja
Rode	C2-407		4	2		44	2,5	46,5	7	kr 2 196 000	kr 3 294 000	kr 5 490 000	kr 73 740	kr 2 728	kr 14 960	kr 17 688	kr 18 600	kr 21 328	Nei
Rode	C2-408	*	4	4	Ja	94	5	99	7	kr 6 811 000	kr 5 679 000	kr 12 490 000	kr 136 240	kr 5 828	kr 23 787	kr 29 615	kr 32 067	kr 37 895	Ja
Rode	C2-507		5	2		44	2,5	46,5	7	kr 2 276 000	kr 3 414 000	kr 5 690 000	kr 73 740	kr 2 728	kr 15 505	kr 18 233	kr 19 277	kr 22 005	Nei
Rode	C2-508		5	4	Ja	94	5	99	7	kr 7 251 000	kr 5 739 000	kr 12 990 000	kr 136 240	kr 5 828	kr 23 794	kr 29 622	kr 32 406	kr 38 234	Ja
Rode	C2-601	*	6	4		109	5	114	12	kr 9 176 000	kr 5 814 000	kr 14 990 000	kr 154 990	kr 6 758	kr 22 892	kr 29 650	kr 32 829	kr 39 587	Ja
Rode	C2-602	*	6	2		49	2,5	51,5	11	kr 2 396 000	kr 3 594 000	kr 5 990 000	kr 79 990	kr 3 038	kr 16 323	kr 19 361	kr 20 294	kr 23 332	Nei
Rode	C2-603		6	2		44	2,5	46,5	7	kr 2 316 000	kr 3 474 000	kr 5 790 000	kr 73 740	kr 2 728	kr 15 778	kr 18 506	kr 19 616	kr 22 344	Nei
Rode	C2-604	*	6	4	Ja	94	5	99	7	kr 7 696 000	kr 5 794 000	kr 13 490 000	kr 136 240	kr 5 828	kr 23 773	kr 29 601	kr 32 716	kr 38 544	Ja
Rode	C2-701	*	7	3		122	5	127	17	kr 12 856 000	kr 6 134 000	kr 18 990 000	kr 171 240	kr 7 564	kr 22 047	kr 29 611	kr 34 636	kr 42 200	Ja

Rode	C2-702	*	7	3		106	5	111	15	kr 11 796 000	kr 6 194 000	kr 17 990 000	kr 151 240	kr 6 572	kr 23 049	kr 29 621	kr 34 975	kr 41 547	Ja
Rode	C2-801	*	8	3		75	5	80	13	kr 6 960 000	kr 5 940 000	kr 12 900 000	kr 112 490	kr 4 650	kr 24 989	kr 29 639	kr 33 541	kr 38 191	Ja
Eng	C6-001	*	U1	4		111	5	116	31	kr 7 371 000	kr 5 619 000	kr 12 990 000	kr 157 490	kr 6 438	kr 23 116	kr 29 554	kr 31 728	kr 38 166	Ja
Eng	C6-101		1	2		40	2,5	42,5	13	kr 1 836 000	kr 2 754 000	kr 4 590 000	kr 68 740	kr 2 320	kr 12 508	kr 14 828	kr 15 551	kr 17 871	Nei
Eng	C6-102		1	2		44	2,5	46,5	12	kr 1 876 000	kr 2 814 000	kr 4 690 000	kr 73 740	kr 2 552	kr 12 780	kr 15 332	kr 15 889	kr 18 441	Nei
Eng	C6-103	*	1	3		83	5	88	39	kr 4 356 000	kr 5 534 000	kr 9 890 000	kr 122 490	kr 4 814	kr 24 692	kr 29 506	kr 31 248	kr 36 062	Ja
Eng	C6-104	*	1	4		111	5	116	12	kr 7 285 000	kr 5 615 000	kr 12 900 000	kr 157 490	kr 6 438	kr 23 154	kr 29 592	kr 31 705	kr 38 143	Ja
Eng	C6-105		1	3		69	5	74	14	kr 3 596 000	kr 5 394 000	kr 8 990 000	kr 104 990	kr 4 002	kr 24 498	kr 28 500	kr 30 458	kr 34 460	Ja
Eng	C6-106	*	1	3		88	5	93	17	kr 4 496 000	kr 5 494 000	kr 9 990 000	kr 128 740	kr 5 104	kr 24 399	kr 29 503	kr 31 022	kr 36 126	Ja
Eng	C6-107		1	3		68	5	73	22	kr 2 996 000	kr 4 494 000	kr 7 490 000	kr 103 740	kr 3 944	kr 20 410	kr 24 354	kr 25 376	kr 29 320	Ja
Eng	C6-201		2	2		40	2,5	42,5	6	kr 1 876 000	kr 2 814 000	kr 4 690 000	kr 68 740	kr 2 320	kr 12 780	kr 15 100	kr 15 889	kr 18 209	Nei
Eng	C6-202		2	2		44	2,5	46,5	6	kr 1 916 000	kr 2 874 000	kr 4 790 000	kr 73 740	kr 2 552	kr 13 053	kr 15 605	kr 16 228	kr 18 780	Nei
Eng	C6-203	*	2	3		83	5	88	10	kr 4 536 000	kr 5 554 000	kr 10 090 000	kr 122 490	kr 4 814	kr 24 672	kr 29 486	kr 31 361	kr 36 175	Ja
Eng	C6-204	*	2	4		111	5	116	12	kr 7 811 000	kr 5 679 000	kr 13 490 000	kr 157 490	kr 6 438	kr 23 124	kr 29 562	kr 32 067	kr 38 505	Ja
Eng	C6-205		2	3		69	5	74	11	kr 3 676 000	kr 5 514 000	kr 9 190 000	kr 104 990	kr 4 002	kr 25 043	kr 29 045	kr 31 135	kr 35 137	Ja
Eng	C6-206	*	2	3		88	5	93	10	kr 4 921 000	kr 5 569 000	kr 10 490 000	kr 128 740	kr 5 104	kr 24 491	kr 29 595	kr 31 446	kr 36 550	Ja
Eng	C6-207		2	2		47	2,5	49,5	6	kr 2 196 000	kr 3 294 000	kr 5 490 000	kr 77 490	kr 2 726	kr 14 960	kr 17 686	kr 18 600	kr 21 326	Nei
Eng	C6-208		2	2		34	2,5	36,5	6	kr 1 836 000	kr 2 754 000	kr 4 590 000	kr 61 240	kr 1 972	kr 12 508	kr 14 480	kr 15 551	kr 17 523	Nei
Eng	C6-301		3	2		40	2,5	42,5	6	kr 1 916 000	kr 2 874 000	kr 4 790 000	kr 68 740	kr 2 320	kr 13 053	kr 15 373	kr 16 228	kr 18 548	Nei
Eng	C6-302		3	2		44	2,5	46,5	6	kr 1 956 000	kr 2 934 000	kr 4 890 000	kr 73 740	kr 2 552	kr 13 325	kr 15 877	kr 16 567	kr 19 119	Nei
Eng	C6-303	*	3	3		83	5	88	10	kr 4 961 000	kr 5 629 000	kr 10 590 000	kr 122 490	kr 4 814	kr 24 764	kr 29 578	kr 31 784	kr 36 598	Ja
Eng	C6-304	*	3	4		111	5	116	12	kr 8 246 000	kr 5 744 000	kr 13 990 000	kr 157 490	kr 6 438	kr 23 159	kr 29 597	kr 32 434	kr 38 872	Ja
Eng	C6-305	*	3	3		69	5	74	11	kr 3 922 000	kr 5 668 000	kr 9 590 000	kr 104 990	kr 4 002	kr 25 647	kr 29 649	kr 32 005	kr 36 007	Ja
Eng	C6-306	*	3	3		88	5	93	10	kr 5 396 000	kr 5 594 000	kr 10 990 000	kr 128 740	kr 5 104	kr 24 301	kr 29 405	kr 31 587	kr 36 691	Ja
Eng	C6-307		3	2		47	2,5	49,5	6	kr 2 236 000	kr 3 354 000	kr 5 590 000	kr 77 490	kr 2 726	kr 15 233	kr 17 959	kr 18 939	kr 21 665	Nei
Eng	C6-308		3	2		34	2,5	36,5	6	kr 1 876 000	kr 2 814 000	kr 4 690 000	kr 61 240	kr 1 972	kr 12 780	kr 14 752	kr 15 889	kr 17 861	Nei
Eng	C6-401		4	2		40	2,5	42,5	6	kr 1 956 000	kr 2 934 000	kr 4 890 000	kr 68 740	kr 2 320	kr 13 325	kr 15 645	kr 16 567	kr 18 887	Nei
Eng	C6-402		4	2		44	2,5	46,5	6	kr 1 996 000	kr 2 994 000	kr 4 990 000	kr 73 740	kr 2 552	kr 13 598	kr 16 150	kr 16 906	kr 19 458	Nei
Eng	C6-403	*	4	3		83	5	88	10	kr 5 321 000	kr 5 669 000	kr 10 990 000	kr 122 490	kr 4 814	kr 24 725	kr 29 539	kr 32 010	kr 36 824	Ja
Eng	C6-404	*	4	4		111	5	116	12	kr 8 696 000	kr 5 794 000	kr 14 490 000	kr 157 490	kr 6 438	kr 23 110	kr 29 548	kr 32 716	kr 39 154	Ja
Eng	C6-405	*	4	3		69	5	74	11	kr 4 191 000	kr 5 699 000	kr 9 890 000	kr 104 990	kr 4 002	kr 25 623	kr 29 625	kr 32 180	kr 36 182	Ja
Eng	C6-406	*	4	3		88	5	93	10	kr 5 846 000	kr 5 644 000	kr 11 490 000	kr 128 740	kr 5 104	kr 24 252	kr 29 356	kr 31 869	kr 36 973	Ja
Eng	C6-407		4	2		47	2,5	49,5	6	kr 2 276 000	kr 3 414 000	kr 5 690 000	kr 77 490	kr 2 726	kr 15 505	kr 18 231	kr 19 277	kr 22 003	Nei
Eng	C6-408		4	2		34	2,5	36,5	6	kr 1 916 000	kr 2 874 000	kr 4 790 000	kr 61 240	kr 1 972	kr 13 053	kr 15 025	kr 16 228	kr 18 200	Nei
Eng	C6-501		5	2		40	2,5	42,5	6	kr 2 036 000	kr 3 054 000	kr 5 090 000	kr 68 740	kr 2 320	kr 13 870	kr 16 190	kr 17 245	kr 19 565	Nei
Eng	C6-502		5	2		44	2,5	46,5	6	kr 2 076 000	kr 3 114 000	kr 5 190 000	kr 73 740	kr 2 552	kr 14 143	kr 16 695	kr 17 583	kr 20 135	Nei
Eng	C6-503	*	5	3		83	5	88	10	kr 5 746 000	kr 5 744 000	kr 11 490 000	kr 122 490	kr 4 814	kr 24 817	kr 29 631	kr 32 434	kr 37 248	Ja
Eng	C6-504	*	5	4		111	5	116	12	kr 10 021 000	kr 5 969 000	kr 15 990 000	kr 157 490	kr 6 438	kr 23 104	kr 29 542	kr 33 704	kr 40 142	Ja
Eng	C6-505	*	5	3		69	5	74	11	kr 4 721 000	kr 5 769 000	kr 10 490 000	kr 104 990	kr 4 002	kr 25 621	kr 29 623	kr 32 575	kr 36 577	Ja
Eng	C6-506	*	5	3		88	5	93	10	kr 6 296 000	kr 5 694 000	kr 11 990 000	kr 128 740	kr 5 104	kr 24 203	kr 29 307	kr 32 152	kr 37 256	Ja
Eng	C6-507		5	2		47	2,5	49,5	6	kr 2 316 000	kr 3 474 000	kr 5 790 000	kr 77 490	kr 2 726	kr 15 778	kr 18 504	kr 19 616	kr 22 342	Nei
Eng	C6-508		5	2		34	2,5	36,5	6	kr 1 956 000	kr 2 934 000	kr 4 890 000	kr 61 240	kr 1 972	kr 13 325	kr 15 297	kr 16 567	kr 18 539	Nei
Eng	C6-601	*	6	4		188	5	193	281	kr 31 560 000	kr 7 340 000	kr 38 900 000	kr 253 740	kr 10 904	kr 15 658	kr 26 562	kr 41 446	kr 52 350	Ja
Eger	C4-101		1	4		77	5	82	7	kr 3 076 000	kr 4 614 000	kr 7 690 000	kr 114 990	kr 4 312	kr 20 955	kr 25 267	kr 26 053	kr 30 365	Ja
Eger	C4-201		2	3		66	5	71	23	kr 2 836 000	kr 4 254 000	kr 7 090 000	kr 101 240	kr 3 696	kr 19 320	kr 23 016	kr 24 020	kr 27 716	Ja
Eger	C4-202	*	2	4		102	5	107	21	kr 6 961 000	kr 5 729 000	kr 12 690 000	kr 146 240	kr 5 712	kr 23 936	kr 29 648	kr 32 349	kr 38 061	Ja
Eger	C4-203	*	2	4	Ja	85	5	90	21	kr 4 676 000	kr 5 614 000	kr 10 290 000	kr 124 990	kr 4 760	kr 24 878	kr 29 638	kr 31 700	kr 36 460	Ja
Eger	C4-301		3	3		66	5	71	8	kr 2 996 000	kr 4 494 000	kr 7 490 000	kr 101 240	kr 3 696	kr 20 410	kr 24 106	kr 25 376	kr 29 072	Ja
Eger	C4-302	*	3	4		102	5	107	8	kr 7 876 000	kr 5 814 000	kr 13 690 000	kr 146 240	kr 5 712	kr 23 754	kr 29 466	kr 32 829	kr 38 541	Ja
Eger	C4-303		3	3		62	5	67	8	kr 2 836 000	kr 4 254 000	kr 7 090 000	kr 96 240	kr 3 472	kr 19 320	kr 22 792	kr 24 020	kr 27 492	Ja
Eger	C4-304	*	3	3		97	5	102	8	kr 6 471 000	kr 5 719 000	kr 12 190 000	kr 139 990	kr 5 432	kr 24 211	kr 29 643	kr 32 293	kr 37 725	Ja
Eger	C4-401		4	3		66	5	71	8	kr 3 196 000	kr 4 794 000	kr 7 990 000	kr 101 240	kr 3 696	kr 21 773	kr 25 469	kr 27 070	kr 30 766	Ja
Eger	C4-402	*	4	4		102	5	107	8	kr 8 726 000	kr 5 964 000	kr 14 690 000	kr 146 240	kr 5 712	kr 23 938	kr 29 650	kr 33 676	kr 39 388	Ja
Eger	C4-403		4	3		63	5	68	8	kr 2 996 000	kr 4 494 000	kr 7 490 000	kr 97 490	kr 3 528	kr 20 410	kr 23 938	kr 25 376	kr 28 904	Ja
Eger	C4-404	*	4	3		97	5	102	8	kr 7 001 000	kr 5 789 000	kr 12 790 000	kr 139 990	kr 5 432	kr 24 209	kr 29 641	kr 32 688	kr 38 120	Ja
Eger	C4-501		5	3		66	5	71	8	kr 3 396 000	kr 5 094 000	kr 8 490 000	kr 101 240	kr 3 696	kr 23 135	kr 26 831	kr 28 764	kr 32 460	Ja
Eger	C4-502	*	5	4		102	5	107	8	kr 9 436 000	kr 6 054 000	kr 15 490 000	kr 146 240	kr 5 712	kr 23 915	kr 29 627	kr 34 184	kr 39 896	Ja
Eger	C4-503		5	3		63	5	68	8	kr 3 196 000	kr 4 794 000	kr 7 990 000	kr 97 490	kr 3 528	kr 21 773	kr 25 301	kr 27 070	kr 30 598	Ja
Eger	C4-504	*	5	3		97	5	102	8	kr 7 356 000	kr 5 834 000	kr 13 190 000	kr 139 990	kr 5 432	kr 24 198	kr 29 630	kr 32 942	kr 38 374	Ja

Eger	C4-601	*	6	3		66	5	71	8	kr 4 221 000	kr 5 769 000	kr 9 990 000	kr 101 240	kr 3 696	kr 25 952	kr 29 648	kr 32 575	kr 36 271	Ja
Eger	C4-602	*	6	4		102	5	107	8	kr 9 896 000	kr 6 094 000	kr 15 990 000	kr 146 240	kr 5 712	kr 23 810	kr 29 522	kr 34 410	kr 40 122	Ja
Eger	C4-603		6	2		49	5	54	8	kr 2 396 000	kr 3 594 000	kr 5 990 000	kr 79 990	kr 2 744	kr 16 323	kr 19 067	kr 20 294	kr 23 038	Nei
Eger	C4-604	*	6	3		75	5	80	10	kr 5 196 000	kr 5 794 000	kr 10 990 000	kr 112 490	kr 4 200	kr 25 431	kr 29 631	kr 32 716	kr 36 916	Ja
Eger	C4-701	*	7	3		135	5	140	19	kr 13 296 000	kr 6 194 000	kr 19 490 000	kr 187 490	kr 7 560	kr 22 054	kr 29 614	kr 34 975	kr 42 535	Ja

Selger er Fornebuhøyden Utvikling AS (org.nr. 929 424 581) som eies 50% av Fredensborg Bolig AS (org. nr. 919 998 296) og 50% av Joh Johannson Eiendom AS (org.nr. 983 522 025).
Selger forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte leiligheter.

NØKKELINFO

Adresse: Gnr. 41 og bnr./del av bnr. 57, 99, 148, 161, 182, 183, 371, 372, 623, 844, 845, 947 og Gnr. 300 og bnr. 2371 i Bærum Kommune
Omkostninger: Omkostninger ihht. salgsoppgave kommer i tillegg til alle priser.
Arealbegrep: BRA-i - Internt bruksareal, BRA-e - Eksternt bruksareal, TBA - Terrasse- og balkongareal/åpent areal.
Eierform: Borettslag
Boligtype: Leilighet
Felleskostnadene inkluderer: Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader er stipulert til ca. kr 62 til kr 65 per m² BRA pr måned for et normalt driftsår, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, renhold samt strøm på fellesarealer er inkludert. Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles dels etter fordelingsnøkkel basert på boligens areal (BRA),dels med fordeling likt pr andel og del etter forbruk. Kostnader for fjernvarme kommer i tillegg til felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren gulvvarme, radiatoranlegg etc. Styret kan fastsette månedlig beløp til dekning av andelenes kostnader til oppvarming og varmt tappevann, Stipulert beløp er ca kr 12 pr m² pr mnd. Dersom det installeres individuell måling for bruksenhetene skal kostnad fordeles iht. målt forbruk. Det kreves da inn et månedlig a kontobeløp som avregnes ihht avtalt periode. Kostnadene til kabel-TV/internett som fordeles med likt beløp for hver leilighet, ca. kr 299 pr mnd.
Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall, jfr budsjettforslag.
Fellesgjeld: Fellesgjelden finansieres med annuitetslån over 40 år med 10 års avdragsfrihet. Lånet løper med flytende rente. Rentesatsen er basert på indikativt tilbud fra bank og er pr. i dag på 5,45%, og dette er hensyntatt i prislisten. Leilighetene merket med * har krav til en andel egenkapital som utgjør mer enn 40 % av kjøpesummen. Dette er hensyntatt i prislisten, fellesgjelden er redusert tilsvarende. Ta kontakt med prosjektmegler for mer informasjon.
Garasje: Kjøp av parkeringsplass i garasjeanlegg koster kr 690.000,-. Drifts- og vedlikeholdskostnader for p-plass er stipulert til kr 150,- pr plass pr mnd og blir fakturert til de som kjøper bruksrett til p-plass. Merk at de større leilighetene har fortrinnsrett til kjøp av garasjeplasser.
Lastesykkelplasser: Lukket og låsbar plass med stikk til lagring av lastesykkel kan kjøpes til kr 85.000,-.
Energimerke: Energiklasse C - lys grønn - gjelder som snitt for alle leilighetene i hvert bygg, avvik kan forekomme. Energiklasse beregnes for hver leil. før overtagelse.
Kontantbeløp: Kontantbeløpet, kr 200.000,- innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Dersom boligkjøper ikke ønsker å betale kontantbeløpet på kr 200.000,-, kan kjøper på avtaletidspunktet inngå en kjøpsgaranti iht. buofl. §46, 2 ledd. Kjøpsgarantien innebærer at kjøper ikke trenger å betale depositum / forskudd iht. opprinnelig betalingsplan, før tidspunkt for overtakelse av boligen. Ved overtakelse innbetales total kjøpesum i sin helhet. Garantien gjelder fra kjøpstidspunkt og frem til overtakelse og har en kostnad for kjøper på kr 9.850,-.

Oslo, 10.04. mars 2024

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 57 i 3201 BÆRUM kommune
Utskrift fra RDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 26.03.2024 kl. 09.54
Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09.54

Adresse(r):

Gateadresse: **Fornebuveien 31**
Gatenr: **1092**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1366 LYSAKER**

Gateadresse: **Fornebuveien 33**
Gatenr: **1092**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1366 LYSAKER**

Gateadresse: **Fornebuveien 35**
Gatenr: **1092**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1366 LYSAKER**

Gateadresse: **Fornebuveien 37**
Gatenr: **1092**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1366 LYSAKER**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1316080-1/200 18.11.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
TELEPLAN EIENDOM AS
ORG.NR: 998 424 097

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1910/904740-1/100 18.11.1910 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om benyttelse
Rett til strand til oppførelse av badehus og til båtfeste.
Best.om veg.
Bestm. om vann m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/300302-1/100 24.07.1958 **ERKLÆRING/AVTALE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. innredning
av beboelserom i uthusbygning.

1963/306406-2/100 02.12.1963 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 58
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

1964/303562-1/100 01.07.1964 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1974/8080-1/100 06.06.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kontortillbygg.

1974/8081-1/100 06.06.1974 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1981/26007 1/100 01.12.1981 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1985/13568-1/100 09.05.1985 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1988/2820 1/100 27.01.1988 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: DET NORSKE LUFTFARTSSELSKAP AS
LØPENR: 8462926
Rettighetshaver: SCANDINAVIAN AIRLINES SYSTEM
LØPENR: 8462927
LEIEAVTALE
60 PARKERINGSPLASSER
VARIGHET:TIL 01.JANUAR 2038
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 328

2008/471949-1/200 11.06.2008 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 845
Bestemmelse om gang- og kjøreadkomst til 31 parkeringsplasser.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2008/472031-1/200 11.06.2008 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/472043 1/200 11.06.2008 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 58
Bestemmelse om gang- og kjøreadkomst til 6 parkeringsplasser.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2010/683644-1/200 10.09.2010 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 58
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2010/683644-2/200 10.09.2010 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 58

2015/1197452-1/200 21.12.2015 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 22 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2020/2785386-1/200 23.07.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 32 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2023/480476-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Avtale om grunneierbidrag på Fornebu
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/480694-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Tilleggsavtale til 2023/480476
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/563795-1/200 01.06.2023 15:41 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 250 000 000
Panthaver: DARETO BANK ASA
ORG.NR: 990 906 475
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1910/900078-1/100 21.10.1910 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1

1963/906846-2/100 09.05.1963 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 62

1984/990752-1/100 21.12.1984 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 100

1984/990755-3/100 21.12.1984 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 100
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 527

1986/10878-1/100 10.04.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 628

2008/88979-1/200 30.01.2008 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 328
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 589
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 627

2008/471823-1/200 11.06.2008 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 846

2008/471858-1/200 11.06.2008 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 845

2008/471999-1/200 11.06.2008 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 844

2008/697154-1/200 28.08.2008 **GRENSEJUSTERING**
gnr. 300 bnr. 2371
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/697189-1/200 28.08.2008 **GRENSEJUSTERING**
gnr. 300 bnr. 2371
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/697250-2/200 28.08.2008 **MÅLEBREV**
Lagt til gnr. 300 bnr. 2371
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1143606-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 57

2024/54331-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 57

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1910/904737-1/100 18.11.1910 **BESTEMMELSE OM VSG**
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1
Bestemmelse om strandlinje
Bestemmelse om størrelse på tilstøtende tomter
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett

1919/900455-1/100 05.03.1919 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1
Gjaldt opprinnelig bnr. 100 som er smf. med bnr. 57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1963/306407-1/100 02.12.1963 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 58
Bestemmelse om septiktank m.v.

2008/471964-1/200 11.06.2008 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 845
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 99 i 3201 BÆRUM kommune
Utskrift fra SDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 26.03.2024 kl. 09.55
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 26.03.2024 kl. 05.54

Adresse(r):

Gateadresse: **Arnstein Arnebergs vei 21**
Gatenr: **2422**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1366 LYSAKER**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1294822-1/200 20.11.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
VEST NEWCO AS
ORG.NR: 932 409 682
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1920/30057-1/100 16.01.1920 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

1939/2670-1/100 22.05.1939 **ERKLÆRING/AVTALE**
Frøvikelseskjennelse vedr. ekspropiasjon til utvidelse av
Snarøveien
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/9335-1/100 15.05.1979 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1980/10869-1/100 29.05.1980 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
over d.e. for eier av parsell av d.e.

1980/17975-2/100 26.08.1980 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 567
- kjørbar

1985/15415 1/100 30.05.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**
vedr. vann-/kloakkreglement

1985/29965-1/100 19.09.1985 **VILKÅR I KJØPEKONTRAKT**
Bestemmelse om adkomstrett - gang/sykkelveg m.m.
Bestemmelse om gjerde

1985/41608-1/100 28.10.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om benyttelse - samtykke fra bnr. 623 hvis
annet enn boligformål

2023/480476-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Avtale om grunneierbidrag på Fornebu
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/480494-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Tilleggsavtale til 2023/480476
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/563792-1/200 01.06.2023 15:41 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 250 000 000
Panthaver: PARETO BANK ASA
ORG.NR: 990 906 475
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1919/900038 1/100 05.03.1919 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1

1954/10502-2/100 18.11.1954 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 337

1980/10868 1/100 29.05.1980 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 567

1985/26460-1/100 22.08.1985 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 623

1985/30106-1/100 25.09.1985 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 624

2020/1214490-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:

KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 99

2024/55626-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 99

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1919/900458-1/100 05.03.1919 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1
Gjaldt opprinnelig bnr. 100 som er smf. med bnr. 57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1920/900566-1/100 16.01.1920 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 148 i 3201 BÆRUM kommune
Utskrift fra NDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 26.03.2024 kl. 09.55
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09.54

Adresse(r):

Gateadresse: **Magnus Poulssons vei 15**
Gatenr: **2371**
Kommune: **BÆRUM**
Poststed: **1366 LYSAKER**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/794498-1/200 02.09.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 20 500 000
Omsetningstype: Fritt salg

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnbokutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1966/305166-1/100 08.09.1966 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om bebyggelse - avstand til stabbur
på bnr. 182

1966/305596-1/100 27.09.1966 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2023/353755-1/200 04.04.2023 08:10 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 18 000 000
Panthaver: STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216
Panthaver: STOREBRAND BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 990 645 515
Panthaver: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/480476-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Avtale om grunneierbidrag på Fornebu
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/480494-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Tilleggsavtale til 2023/480476
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1935/900121-1/100 07.06.1935 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41
BNR: 1

1956/162-8/103 05.01.1956 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 41
BNR: 372

2020/1492747-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 148

2024/57693-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 148

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1935/28-1/100 14.06.1935 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 148
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 161 i 3201 BÆRUM kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 26.03.2024 kl. 09:55
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09:54

Adresse(r):

Gateadresse: **Magnus Poulssons vei 7**
Gatenr: **2371**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1366 LYSAKER**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1991/18545-1/100 31.07.1991 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 90 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
Magnus Poulssonsv 7 AS
ORG.NR: 961 632 285

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1936/1502-2/100 07.04.1936 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

1936/1829-2/100 05.05.1936 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
veg
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om strandlinje
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

1955/582-2/100 20.01.1955 **SKJØNN**
Vedr. ekspropiasjon til Drammensveien
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/2920 1/100 24.01.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
Målebrev
Overført fra: KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 665

1990/2921 1/100 24.01.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
Målebrev
Overført fra: KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 658

1992/23141-1/100 21.09.1992 **ERKLÆRING/AVTALE**
ALLE KOSTNADER I F.M. FREMTIDIG VEDLIKEHOLD ER GRUNNEIERENS
ANSVAR, INKLUDERT KOSTNADER FORBUNDET MED TILTAK. DETTE
GJELDER FJELLSKRÅNING OG FORHOLD SOM KAN TILBAKEFØRES TIL
DRENSVANN FRA EIENDOMMEN. DERSOM VEGVESENET VURDERER DET
SLIK AT DET BLIR FOR MYE VANN I VÅRT OVERVANNSSYSTEM, KAN VI
KREVE AT DET INSTALLERES PUMPEANLEGG SLIK AT VANNET BLIR
LEDET EN ANNEN VEG.

2021/376089-1/200 29.03.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Avtale om grunneierbidrag i forbindelse med etablering av Fornebubanen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1373835-1/200 07.12.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 110 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

1936/1502-1/100 07.04.1936 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1

1956/162-7/100 05.01.1956 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 371

1990/2922-2/100 24.01.1990 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 659

1990/2922-3/100 24.01.1990 **MÅLEBREV**
AREAL: 55 M2

1990/2924 2/100 24.01.1990 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 660

1990/2924-3/100 24.01.1990 **MÅLEBREV**
AREAL: 235 M2

1991/6519 1/100 13.03.1991 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 658
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 665

2020/1135003-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 161

2024/57203-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 161

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1936/1829-1/100 05.05.1936 **ERKLÆRING/AVTALS**
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1
Best. om ledninger, endringer i servitutter
Bestemmelse om strandlinje
Med flere bestemmelser

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 182 i 3201 BÆRUM kommune
Utskrift fra EUK - Eiendomsregisteret — Data uthentet 26.03.2024 kl. 09.55
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09.54

Adresse(r):

Gateadresse: **Magnus Poulssons vei 19**
Gatenr: **2371**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1366 LYSAKER**

Gateadresse: **Magnus Poulssons vei 21**
Gatenr: **2371**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1366 LYSAKER**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/794549-1/200 02.09.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 22 500 000
Omsetningstype: Fritt salg

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgiversiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgiversiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1939/3909-2/100 21.07.1939 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

1939/4682 1/200 14.09.1939 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

1967/303045-1/100 31.05.1967 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1970/304949-1/100 20.06.1970

1970/304949-1/100 20.06.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1970/308098-1/100 21.10.1970 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2023/353757-1/200 04.04.2023 08:10 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 18 000 000
Panthaver: STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216
Panthaver: STOREBRAND BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 990 645 515
Panthaver: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/480476-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Avtale om grunneierbidrag på Forneby
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/480496-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Tilleggsavtale til 2023/480476
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1939/3909-1/100 21.07.1939 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1

1989/1268-1/100 12.01.1989 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 661

2020/103810-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 182

2024/58480-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 182

KIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utlegge- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Brukasnummer 183 i 3201 BÆRUM kommune
Utskrift fra EDR Eiendomsregisteret — Data uthentet 26.03.2024 kl. 09.55
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09.54

Adresse(r):

Gateadresse: **Magnus Poulssons vei 25**
Gatenr: **2371**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1366 LYSAKER**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1294807-1/200 20.11.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
VEST NEWCO AS
ORG.NR: 932 409 682

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1939/3910 2/100 21.07.1939 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

1939/4207-1/100 15.08.1939 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

1986/17120-1/100 11.06.1986 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 623
Bestemmelse om garasje/parkering
Best. om snuplass, fremtidige utgifter til vedlikehold og snerydding m.v.

2023/480476-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**

Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Avtale om grunneierbidrag på Fornebu
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/480494-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**

Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Tilleggsavtale til 2023/480476
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/563792-1/200 01.06.2023 15:41 **PANTRDOKOMENT**

Beløp: NOK 250 000 000
Panthaver: PARETO BANK ASA
ORG.NR: 990 906 475
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1939/3910-1/100 21.07.1939 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41
BNR: 1

1989/1269-1/100 12.01.1989 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0219 GNR: 41
BNR: 662

2020/477638-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 183

2024/58413-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 183

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1999/14746-2/100 23.06.1999 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 711
Knr: 219 Gnr: 41 Bnr: 247
Knr: 219 Gnr: 41 Bnr: 218
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/14750-2/100 23.06.1999 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 712
Knr: 219 Gnr: 41 Bnr: 218
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte

prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 371 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 26.03.2024 kl. 09.55
Kilde Tinglysingsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09.54

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/549403-10/200 05.07.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Retting etter tgll.§18, jf. vedtak av 04.07.2012
v/EN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1956/162-7/100 05.01.1956 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41
BNR: 161

2020/1822481-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 371

2024/63384-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 371

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 372 i 3201 BÆRUM kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 26.03.2024 kl. 09.55
Kilde Tinglysingsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09.54

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/549403-10/200 05.07.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Retting etter tgll.§18, jf. vedtak av 04.07.2012
v/EN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1956/162-8/100 05.01.1956 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41
BNR: 148

2020/983495-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 372

2024/63182-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 372

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 623 i 3201 BÆRUM kommune
Utskrift fra RDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 26.03.2024 kl. 09.55
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09.54

Adresse(r):

Gateadresse: **Magnus Poulssons vei 27**
Gatenr: 2371
Kommune: BÆRUM
Postkrets: 1366 LYSAKER

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1294822-1/200 20.11.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
VEST NEWCO AS
ORG.NR: 932 409 682
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnbokutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2023/480476-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Avtale om grunneierbidrag på Fornebu
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/480494-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Tilleggsavtale til 2023/480476
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/563792-1/200 01.06.2023 15:41 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 250 000 000
Panthaver: PARETO BANK ASA

ORG.NR: 990 906 475
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1985/26400-1/100 22.08.1985 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 99

2020/836294-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERSRING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 623

2024/69873 1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERSRING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 623

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1986/17120-1/100 11.06.1986 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 183
Bestemmelse om garasje/parkering
Best. om snuplass, fremtidige utgifter til vedlikehold og
snørydding m.v.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 844 i 3201 BÆRUM kommune
Utskrift fra SDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 26.03.2024 kl. 09.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09.54

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1316075-1/200 18.11.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
TELEPLAN EIENDOM AS
ORG.NR: 998 424 097

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1988/2820-1/100 27.01.1988 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: DET NORSKE LUFTFARTSSELSKAP AS
LØPENR: 8462926
Rettighetshaver: SCANDINAVIAN AIRLINES SYSTEM
LØPENR: 8462927
LEIEAVTALE
60 PARKERINGSPLASSER
VARIGHET:TIL 01.JANUAR 2038
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 57

2023/480476-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Avtale om grunneierbidrag på Fornebu
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/480494-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Tilleggsavtale til 2023/480476

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/563802-1/200 01.06.2023 15:42 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 250 000 000
Panthaver: PARETO BANK ASA
ORG.NR: 990 906 475
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2008/471999-1/200 11.06.2008 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 57

2008/471999-2/200 11.06.2008 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1882827-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 844

2024/73723-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 844

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utlegge- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslover § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 845 i 3201 BÆRUM kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 26.03.2024 kl. 09:54
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09:54

Adresse(r):

Gateadresse: **Fornebuveien 37**
Gatenr: 1092
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1366 LYSAKER**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1294791 1/200 20.11.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
VEST NEWCO AS
ORG.NR: 932 409 682

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommer før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1988/2820-1/100 27.01.1988 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: DET NORSKE LUFTFARTSSELSKAP AS
LØPENR: 8462926
Rettighetshaver: SCANDINAVIAN AIRLINES SYSTEM
LØPENR: 8462927
LEIEAVTALE
60 PARKERINGSPLASSER
VARIGHET:TIL 01.JANUAR 2038
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 57

2008/471964-1/200 11.06.2008 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 57
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2021/395016 1/200 07.04.2021 11:46 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 31 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/480476-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Avtale om grunneierbidrag på Fornebu
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/480494-1/200 09.05.2023 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
Tilleggsavtale til 2023/480476
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/563796-1/200 01.06.2023 15:42 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 250 000 000
Panthaver: PARETO BANK ASA
ORG.NR: 990 906 475
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2008/471855-1/200 11.06.2008 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 57

2020/1834315 1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 845

2024/73720 1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 845

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2008/471949-1/200 11.06.2008 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 57
Bestemmelse om gang- og kjøreadkomst til 31 parkeringsplasser.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 947 i 3201 BÆRUM kommune
Utskrift fra RDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 26.03.2024 kl. 09.56
Kilde Tinglysingsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09.54

Adresse(r):

Gateadresse: **Magnus Poulssons vei 30**
Gatenr: **2371**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1366 LYSAKER**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/614372-1/200 30.07.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 8 600 000
Omsetningstype: Fritt salg

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2018/760629-1/200 14.05.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: JAL HOLDING AS
ORG.NR: 912 873 447

2022/353173-1/200 25.03.2022 10:44 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 22 000 000
Panthaver: STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/552412-1/200 31.05.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 4 200 000
Panthaver: JAL HOLDING AS
ORG.NR: 912 873 447

2023/1309925-1/200 22.11.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: JAL HOLDING AS
ORG.NR: 912 873 447

GRUNNDATA

2012/389455-1/200 18.05.2012 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 69

2020/1536517-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNESENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 947

2024/75124-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNESENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 947

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

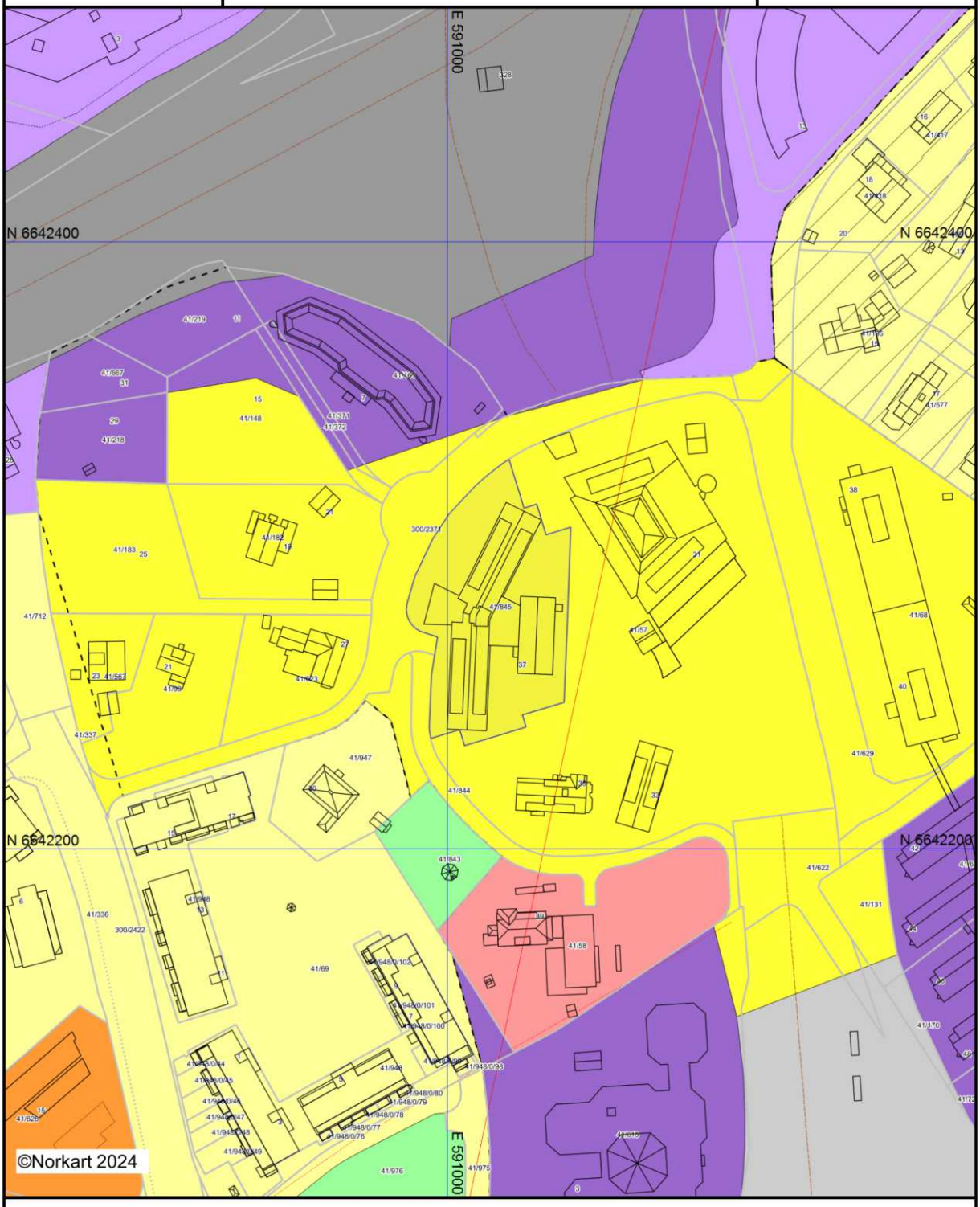
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/845
Adresse: Fornebuveien 37
Utskriftsdato: 26.03.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



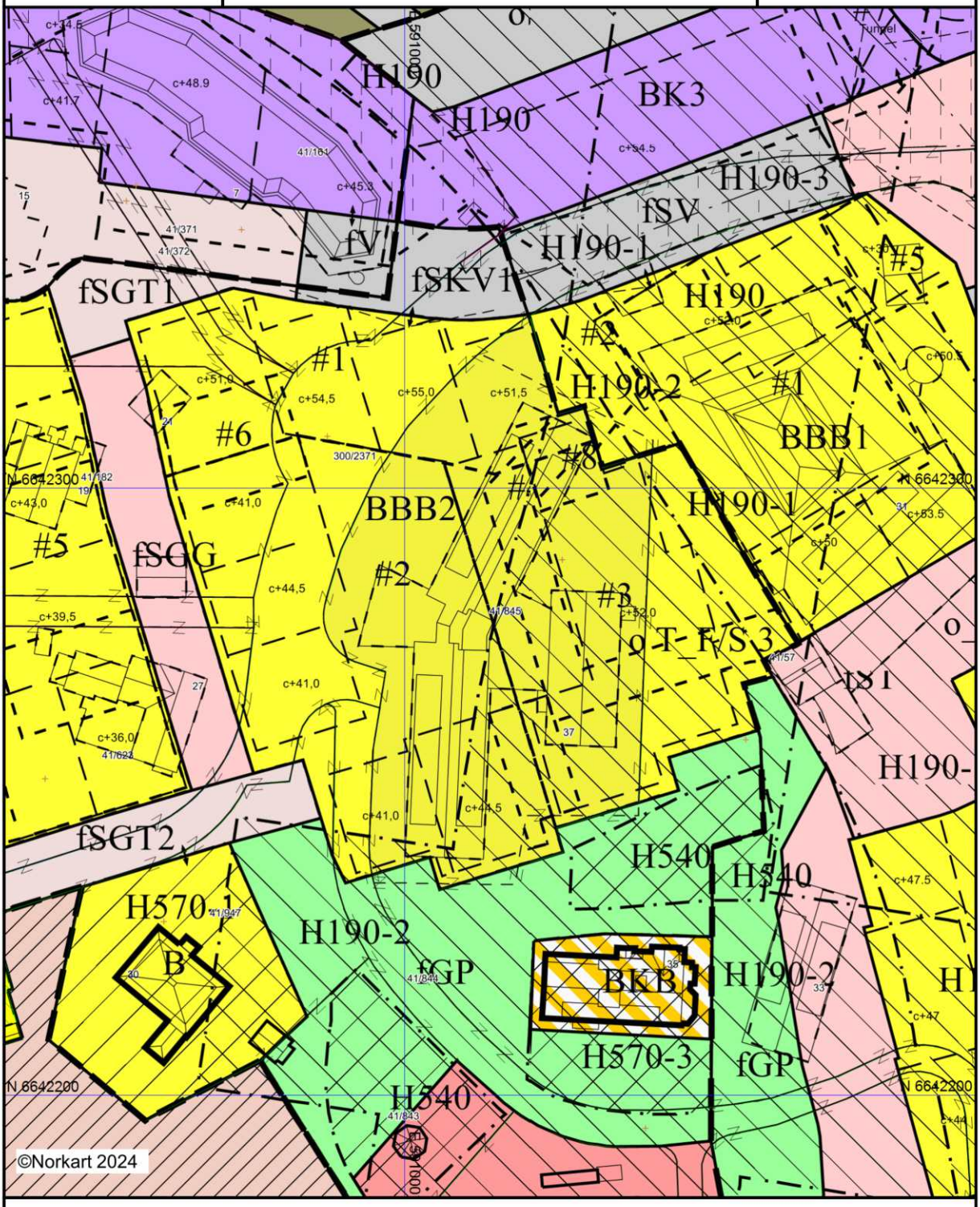
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/845
Adresse: Fornebuveien 37
Dato: 26.03.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Barnehage
- Kontor
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Torg
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Stasjons_/terminalbygg
- Annen banegrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anl

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Tunnel

- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 26.03.2024

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	845	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fornebuveien 37, 1366 LYSAKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner under bakken
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ✘ Kommuneplaner under arbeid
- ✘ Kommunedelplaner under arbeid
- ✘ Reguleringsplaner under arbeid
- ✘ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ✘ Bebyggelsesplaner over bakken
- ✘ Midlertidige forbud
- ✘ Kommunedelplaner
- ✘ Reguleringsplaner over bakken
- ✘ Reguleringsplaner bunn
- ✘ Bebyggelsesplaner
- ✘ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gift/web/...202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23674/648d170.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 483 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig
	Delareal 3 483 m² **BestemmelseOmrådenavn** #8 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021001 (https://www.arealplaner.no/3201/gift/web/...2021001)
Navn	FORNEBUVEIEN 37 MFL
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23674/648d461.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m² **RPHensynsonenavn** H190-1 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 3 482 m² **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 3 483 m² **Format** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BBB2
	Delareal 1 736 m² **RPHensynsonenavn** H190-2 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 375 m² **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Id	2018009 (https://www.arealplaner.no/3201/gift/web/...2018009)
Navn	OKSENØYVEIEN NORD
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.09.2019

Id	2017016 (https://www.arealplaner.no/3201/gift/web/...2017016)
Navn	PLANGREP - VPOR LYSAKERBYEN(Felles prinsipp-plan Oslo og Bærum)
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2019

Id	2021016 (https://www.arealplaner.no/3201/gift/web/...2021016)
Navn	FORNEBUVEIEN 31 M.FL.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23674/648d461.pdf
Delarealer	**Delareal** 461 m² **Bestemmelsesområde** utforming

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003037 (https://www.arealplaner.no/3201.gjMunicipalityPlanSearch.vis?Plankommune=3201&plannoseq=2003037)
Navn	FORNEBUBANEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.04.2005
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/2003/2003037.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 627 m² **Formål** Sporvei/forstadsbane **Feltnavn** T2
	Delareal 937 m² **Formål** Sporvei/forstadsbane **Feltnavn** At

Id	2010009 (https://www.arealplaner.no/3201.gjMunicipalityPlanSearch.vis?Plankommune=3201&plannoseq=2010009)
Navn	FORNEBU - LYSAKER - METROTRASÉ
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2015
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22992.5701695.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 742 m² **Formål** Trasé for sporveg/forstadsbane **Feltnavn** o T_F/S 3

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 20030037

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 06.04.2005 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FORNEBUBANEN

§ 1 HENSIKT OG FORUTSETNINGER

1.1 Hovedhensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å:

- Legge til rette for utbygging av automatbane med trase, stasjoner og driftssentral fra Lysaker stasjon til områdesenteret på Fornebu.
- Legge til rette for bygging av mottaksstasjon for vakuumtransportert avfall i tilknytning til driftsstasjon for automatbane.
- Innpasse kontorbebyggelse for It-Fornebu i tilknytning til område med driftsstasjon for automatbane og mottaksstasjon for avfall, innenfor rammen på 146.000 m2 til kontor innenfor it-sonen, område 4.1, 4.3 og 4.4 i kommunedelplan 2 for Fornebu.
- Fastlegge standard på- og beliggenheten av samlevei via Rolfsbukta fra ny Snarøyvei ved terminalbygget til Haldenskogveien.

1.2 Estetikk

Estetiske retningslinjer for Fornebu skal følges.
Kvalitet og krav til estetikk skal prege utviklingen av utearealer, bebyggelse og baneanlegg.

1.3 Miljø

Miljøoppfølgingsprogrammet for Fornebu skal følges:

- Det skal ved utbyggingen legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning ved utforming og bruk av anlegg, arealer og bygninger.
- Det skal iverksettes tiltak for å begrense bilbruken, øke andelen kollektivreiser og stimulere til bruk av sykkel.
- Miljømålene i miljøoppfølgingsprogrammet skal innarbeides i anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner.
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele byggets levetid.
- Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter.
- Oppvarming og kjøling av bebyggelsen skal være vannbåren, og tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse.
- Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utbyggingen.
- Muligheten for å benytte gjenbruksmaterialer inkludert asfalt og betong etc. må vurderes.
- Overskuddsmasser skal gjenbrukes på Fornebu.

- Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.
- Det kan innenfor området kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortleding av overvann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- Det kan kreves framføring av hovedledninger for teknisk infrastruktur gjennom planområdet.

1.4 Samfunnstjenester.
Utbyggingen skal skje i samsvar med de forutsetninger som er gitt i kommunedelplan 2 for Fornebu når det gjelder etablering av samfunnstjenester, inkludert utbygging av teknisk infrastruktur.

§2 OPPRYDDING OG HÅNDTERING AV EVENTUELL FORURENSEDE MASSER

Før anleggstart, må det dokumenteres at eventuelle forurensninger i grunnen er fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndigheten, jfr. plan- og bygningslovens § 68, og pålagt opprydding må ha funnet sted. Det skal foreligge en beredskapsplan som beskriver hvordan forurensninger i grunnen skal håndteres når disse blir oppdaget etter anleggstart. Dersom arbeidene kommer i berøring med tidligere gjennomført opprydding, herunder gjenplasserte masser med restforurensning, må det foreligge en godkjent plan for kontroll og håndtering av disse massene. En redegjørelse for disse arbeidene må innsendes når arbeidene er avsluttet.

§ 3 ANLEGGSFASEN

3.1 Midlertidige anleggsområder
Friområde og byggeområde kontor, som er kombinert med midlertidig trafikkområde, kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene på tilstøtende trafikkområder pågår. Når anleggsarbeidet er utført skal arealene istandsettes/tilbakeføres med vegetasjon/beplantning i henhold til plan godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.
Formålet midlertidig trafikkområde opphører når anlegget er ferdigstilt.

3.2 Anleggsplan
Planen skal blant annet vise plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, evt. boligbrakker med adkomst og parkering, samt kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for blant annet støy- og luftforurensning og forurensning av grunn i anleggsperioden, med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det skal i anleggsperioden gis god fremkommelighet for kjørende, fotgjengere og syklister forbi/gjennom området.
Planen skal sendes plan- og bygningsmyndigheten før anleggstart.

§4 TRAFIKKOMRÅDE - BANE

4.1 Bebyggelsesplan
Før trase og stasjoner kan anlegges/bygges skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for den aktuelle banestrekning.

Bebyggelsesplanen skal i detalj fastlegge:
- Stasjonsplassering
- Høydeplassering av stasjoner og trase i dagen
- Utforming av traseens konstruksjoner med underliggende areal.
- Utforming av stasjoner med tilgrensende arealer
- Adkomst til stasjoner fra tilliggende arealer
- Avklaring av størrelse og plassering av nett- og likeretterstasjoner for banen.

Sammen med bebyggelsesplanen skal det foreligge en risikoanalyse for banen.

4.2 Estetikk
Det skal legges vekt på banens og stasjonenes estetiske utforming med særlig vekt på at traseen og stasjonene skal ha et lett uttrykk.

4.3 Sikkerhet
Det skal legges vekt på sikkerheten for brukere av banen og de som ferdes under/ved banen. Der traseen ligger på bakkeplan eller på annen måte er tilgjengelig skal det etableres sikringstiltak i form av gjerder eller lignende.

4.4 Tilgjengelighet til stasjoner
Det skal ved valg av adkomstløsninger og utforming av stasjoner legges vekt på sikkerhet, trygghet, orienterbarhet og god fremkommelighet for brukerne, herunder for bevegelses- og orienteringshemmede. Stasjonen i områdesenteret skal integreres i bebyggelsen i senteret.
Innenfor stasjonsområdene skal det avsettes tilstrekkelig plass for sykkelparkering.

4.5 Fremkommelighet for kryssende kjøretrafikk
Der kjøretrafikk vil krysse under traseen skal banen ha en minimum fri høyde på 4,9m.

4.6 Støy
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 ogT-1/86, legges til grunn. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting.

4.7 Automatbane på og over bakken
Der planen viser automatbane både på og over bakken er arealet på bakken tatt med for å sikre plassering av fundamenter, heiser, trapper og evt. ramper fra stasjoner med videre.

4.8 Automatbane i tunnel og rømningstunnel
Før anleggstart skal det foreligge dokumentasjon av eventuelle konsekvenser for områdene over tunnelen, som grunnvannsenkninger, setninger med mer med redegjørelse for evt. avbøtende tiltak.
Tunnel til Strandvei-tunnelen kan benyttes som kjørbar rømningsvei. Vilkårene for en slik bruk må avklares med statens vegvesen. Eventuell bruk av rømningstunnelen som anleggsvei i byggeperioden forutsetter tillatelse fra statens vegvesen.

4.9 Restriksjonsområde rundt tunneler

Innen restriksjonsområde rundt tunnel er det ikke tillatt å oppføre byggverk og tekniske installasjoner, eller endre terrengoverflaten slik at fordelingen av last over tunnelen blir endret. Det er heller ikke tillatt å utføre arbeid med sprengning, peleramming, hullboring, brønnboring eller boring av andre hull, eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, uten spesiell tillatelse fra Akershus fylkeskommune.

For arealer over tunnel opprettholdes gjeldende reguleringsplan.

Strukturlyd: Lamax skal ikke overskride 32 dBA slow.

Vibrasjoner: For vibrasjoner i rom for varig opphold skal grenseverdiene ikke overskride 0,3 – 0,6 med mm/s veiet vibrasjonshastighet. Det er den laveste av de parvise grenseverdiene som legges til grunn som en målsetting.

§5. BYGGEOMRÅDE FOR KOMBINERT FORMÅL

5.1 Bruksformål

Innenfor området kan det bygges:

- Driftsstasjon for automatbanen, herunder verksted, vaskehall, kontorer, hall for oppstalling av vogner med mer.
- Mottaksstasjon for vakuumtransport av søppel fra boligene på Fornebu.
- Bilparkering og sykkelparkering for brukerne av automatbanen.
- Kontor

5.2 Bebyggelsesplan

Før anleggstart skal det fremmes en samlet bebyggelsesplan med bestemmelser som omfatter hele byggeområde for kombinert formål.
Som vedlegg til bebyggelsesplanen skal det følge en plan for den ubebygde delen av tomten.
Endelig fastsetting av tillatt bruksareal, T-BRA, og fordeling av T-BRA på bruksformål skal skje i bebyggelsesplanen, jfr. §§ 5.3 og 5.1.

5.3 Utnyttelse

Området kan bebygges innenfor de byggegrenser og med de kotehøyder som framgår av plankartet med et bruksareal på mellom 14.000 m2 T-BRA og 20.000 m2 T-BRA. Minst 10.000 m2 T-BRA kan oppføres som kontorbebyggelse. I rom som strekker seg over 4,9 m skal kun grunnplanets bruksareal, samt broer, mezzaniner, trapper etc. i volumet regnes med i tillatt bruksareal. Det tillates ikke senere lagt inn konstruksjoner som øker bruksarealet i disse arealene.
Gesimshøyden innenfor området skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 16 m fra ferdig planert terreng.

5.4 Parkering

Antall parkeringsplasser for driftssentral for automatbane, mottaksstasjon for avfall og brukerne av banen skal fastsettes i bebyggelsesplan.
For evt. kontorbebyggelse skal det opparbeides 1 parkeringsplass pr. 80 m2 T-BRA.
Inntil 12,5 % av parkeringsbehovet kan anlegges på terreng.

§6 FELLESOMRÅDE - FELLES AVKJØRSEL

Felles avkjørsel skal være felles for område med kombinert formål, samt resterende del av område 4.3 i kommunedelplan 2 for Fornebu.

BÆRUM KOMMUNE
OMRÅDEUTVIKLING

Reguleringsplan for Fornebu – Lysaker metrotrase

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2010009
Saksnummer: **21/3995**
Dokument: 5701595

§ 1 Hensikt

§ 1.1 Hensikten med reguleringsplanen er:

- Tilrettelegge for utbygging av metroanlegg med stasjoner fra Fornebu sør på Fornebu fram til Lysaker stasjon.
- Tilrettelegge for utbygging av driftsbase for metro i Fornebu sør med tilhørende arealer for kontor/administrasjonsfunksjoner.
- Tilrettelegge for sykkelparkering, atkomstveier og uterom i tilknytning til metroanlegget.

§ 1.2 Forholdet til KDP3 (planID 2016014)

- KDP3 gjelder foran områderegulering for metrotrasé Fornebu-Lysaker, delområde Fornebu-Lysaker (planID 2010009) med unntak av følgende, ref. KDP3 § 2.1: Bestemmelsesområde for anleggs- og riggområde, hensynssone sikringssone for metrotunnel og faresone stråling i Områderegulering for metrotrasé Fornebu – Lysaker, delområde Fornebu – Lysaker (planid 2010009) gjelder. I tillegg gjelder områdereguleringsplanen for anlegg under bakken (trasé for sporveis/forstadsbane, stasjons- og terminalbygg og annen banegrunn/tekniske anlegg) og tiltak over bakken som er nødvendig for etablering, bruk og drift av Fornebubanen.
- Tiltak på bakken nødvendig for etablering, bruk og drift av Fornebubanen, er ikke inkludert i KDP3 § 35.1 Grad av utnytting.
- Det er krav om felles plan for Fornebu sør og felt S8.8/8.9 og O8.9_A iht KDP3 § 40.2. Kommunen kan åpne for detaljregulering av deler av området i sør, begrenset til bestemmelsesområde # 11, der det er sammenheng med bane og bebyggelse. Innenfor bestemmelsesområde # 11 skal areal til drifts- og administrasjonslokaler for Fornebubanen, inkludert maksimalt 4 parkeringsplasser for driftsbase Fornebubanen, innpasses. Bygging må avpasse anleggsavhengighet til bane og banerelaterte tiltak.
- Felles plan iht KDP3 § 40.2 skal løse permanent løsning for gater og gang- sykkelveier innenfor Fornebu sør. Det åpnes for midlertidig etablering etter gjeldende plan for metrotrasé, ref. § 12-14 og § 16, for å sikre nødvendig atkomst til drift og bruk av Fornebubanen.

§ 1.3 Områdebenevnelser

- Området «Fornebu sør» omfatter delstrekningen sør for rundkjøringen *Propellen* hvor nordre del av Rolfsbuktveien treffer Snarøyveien.
- Området «Flytårnet» omfatter delstrekningen fra gang- og sykkelvei under Snarøyveien nord for rundkjøringen *Propellen*, og nordover til rundkjøringen *Tårnet* hvor Snarøyveien treffer Widerøeveien.
- Området "Fornebuporten" omfatter delstrekningen fra Telenor arena til av- og påkjøringsramper til E18.
- Området "Lysaker stasjon" omfatter delstrekningen fra av- og påkjøringsramper til E18 ved Fornebuveien til Oslo kommunegrense i Lysakerelva.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Krav om byggesøknad

- Det stilles krav om byggesøknad for alle tiltak unntatt banetekniske skap/bygg o.l. under terreng på inntil 15m2 og som ikke er i strid med sikringssone for metrotunneler, jf.§24.

  For Fornebu sør, Flytårnet, Fornebuporten og Lysaker stasjon gjelder følgende:
  Det stilles krav om byggesøknad for alle tiltak unntatt banetunneler (evt. rømningstunneler, tverrslag og kulverter) og andre banetekniske tiltak (spor, skap/bygg o.l.) under terreng. For Lysaker stasjon gjelder i tillegg unntak for adkomsttunnel, vertikalsjakt og andre banetekniske tiltak som skap/bygg/pumpestasjon o.l. For tiltak innenfor sikringssone for metrotunneler vises til § 24.
  Stasjoner med tilhørende utomhusanlegg, sykkelanlegg over og under bakken, tunnelportaler og tekniske bygg/installasjoner over bakken, omfattes ikke av unntaket.

- Som vedlegg til byggesøknad skal det der det er relevant foreligge:

  1. Plan for anleggsfasen, jf.§ 2.11.
  2. Oppdatert miljøoppfølgingsplan, jf.§ 2.7.
  3. Målsatte detaljtegninger av tiltaket (plan, fasade og snitt).
  4. Utomhusplan, jf.§ 2.5.
  5. Lysplan (metroanlegg med uteområder)
  6. Visualisering av tiltaket ved perspektiver/3D-modeller/fotomontasjer el.tilsv.
  7. Redegjørelse for visuelle kvaliteter, arkitektonisk utforming og landskapstilpasning for alle bygg på terreng (inkl. stasjonsbygg og tekniske bygg), stasjonshaller under terreng, torg, gater, sykkelparkeringsanlegg, parkarealer og uterom/oppholdsarealer.

§ 2.2 Estetikk

- Ny bebyggelse, metroanlegg, gater og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses landskap og bygde omgivelser.

§ 2.3 Landskap

- Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Vann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement.

- Der arealer på underjordisk konstruksjon skal beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

Gress: vekstjordlag 0.5 m
Busker: vekstjordlag 0.7 m
Trær: vekstjordlag 1.0 m

- Dersom det tar urimelig lang tid til byggeområder igangsettes, må arealene gis en midlertidig opparbeidelse med et parkmessig preg.

§ 2.4 Universell utforming

- Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bebyggelse, gang- og sykkelveier, torg og uteoppholdsarealer.

§ 2.5 Utomhusplan

- For Fornebuporten skal utomhusplan utarbeides iht. landskapsplanen, dok. 5589697 og godkjennes av kommunen i rammetillatelsen.

- Utomhusplaner skal vise:
  - Viktige grenser: Reguleringsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser m.v.
  - Plassering og høyde for ny bebyggelse og metroanlegg over og under bakken inkl. tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng.
    Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
  - Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer m.v.
  - Terrengutforming illustrert ved snitt og koteplan (0.5 m) som viser eksisterende terreng (heltrukne koter) og framtidig terreng (stiplete koter)
  - Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur
  - Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
  - Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter. Skal beplantes med stedegne arter som naturlig forekommer i nærområdet på Fornebu.
  - Materialbruk
  - Murer, trapper, ramper
  - Gjerder, rekkverk
  - Sykkelparkering, inkl. areal for mikromobilitet som bysykler og sparkesykler
  - Møblering
  - Tilrettelegging med hensyn til universell utforming
  - Håndtering av overflatevann. Avrenning av overflatevann vises med piler, plassering av sluk, grøfter
  - Avfallshåndtering
  - Områder for snøopplag
  - Belysning

- For metrotiltaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides samlet utomhusplan for overflatearealer. Dette omfatter følgende felt:

  - Fornebuporten stasjon, ved Oksenøyveien:
    oG/S16—, 18 og 25, oV5, oAV18-19, oSTB6- 8, oGT1 og GT2 og oPark1-2.

  - Flytårnet stasjon ved Snarøyveien mellom Odd Nansens vei og Bernt Balchens vei:
    oG/S12-15, oV4 og oSTB5.

  - Stasjon og driftsbase i Fornebu sør:
    oG/S4-10, oV2, fV2-6, oAV1-4, T1, Park1-7, oSTB1-2, oTBK2-3. Det åpnes for en midlertidig utomhusplan skal vise opparbeidelse av felt oV2, fV3, T1, oG/S4-11, oAV1-4 og Park1-7.

§ 2.6 Sykkel

- Alle stasjoner skal ha god tilknytning til omkringliggende gang- og sykkelveinett.

- Det skal etableres sykkelparkeringsanlegg i tilknytning til alle stasjoner. Minimum 60 % av sykkelparkeringsplassene ved hvert stasjonsområde skal ligge under tak. Syklene skal kunne låses fast. For Lysaker stasjon gjelder egne bestemmelser (ref. Reguleringsplan for Lysaker stasjon, planID: 2021011).

- Det skal etableres minimum 1150 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til metroanlegget mellom Fornebu og Lysaker, med følgende fordeling på de ulike stasjonene:

  - Fornebuporten stasjon, ved Oksenøyvelen, jf. krav i §18 Stasjons-/terminalbygg, felt oSTB8: 160stk

  - Flytårnet stasjon ved Snarøyvelen mellom Odd Nansens vei og Bernt Balchens vei, jf. krav i §18 Stasjons-/terminalbygg, felt o_STB5: 120 stk og jf. §29 Bestemmelsesområde #12: 120 stk

  - Stasjon og driftsbase i Fornebu sør, jf. krav i §20 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt oAB_TA1 under terreng og § 18 Stasjons-/terminalbygg, felt oSTB12 under terreng: 750 stk

§ 2.7 Miljø

- Ved utforming, utbygging og bruk av området skal det legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
- Avfall i byggeprosessen skal minimeres.
- Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen. Forurenset vann tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing. Ved avrenning til bekk/vassdrag skal vannet ha en kvalitet som er god og som ikke medfører negative endringer i den økologiske og kjemiske tilstanden i vannforekomsten. Avrenning fra tette

flater som gater, parkeringsplasser osv. skal håndteres på plassen med rensekum eller andre rensetiltak.
Plan for overvannshåndtering innenfor Fornebu sør, Flytårnet og Fornebuporten skal godkjennes av kommunen.

- Miljøoppfølgingsplan (dok.nr. 4490948) for metrotiltaket skal følges. Mål og tiltak beskrevet i planen skal legges til grunn for byggeplan, utbygging og drift av metroanlegget.
- For delområde Flytårnet, skal oppdatert miljøoppfølgingsplan, ref. § 2.1, inneholde konkrete tiltak for håndtering av Telenordammen og håndtering av masser med fremmede arter, iht. oppdatert fagkunnskap i rapport om Naturmangfold (j.post. 20/97635)

§ 2.8 Støy og vibrasjoner

- **Luftoverført støy**

For luftoverført støy skal retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442, legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

Anleggsfasen:
For anleggsfasen skal støygrenser i kap.4, tabell 4 være retningsgivende. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose for anleggsperioden. Eventuelle søknader om tillatelse til overskridelse av støygrenser skal behandles av Folkehelsekontoret.

Driftsfasen:
For driftsfasen skal støygrenser i kap.3, tabell 3 være retningsgivende.
Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opptil 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D. For Fornebu sør tillates ikke klasse D.

- **Strukturlyd**

Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige grenseverdier LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. i NS 8175. For Fornebu sør skal strukturstøy måles som 95% verdier fra 15 T-banepasseringer på tilsvarende måte som i NS 8176.

- **Vibrasjoner**

For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 mm/s. Dette samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

- **Avbøtende tiltak**

Tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før metroanlegget tas i bruk.

- **Dokumentasjon og etterkontroll**

Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at metroanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende

tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at metroanlegget er satt i drift.

§ 2.9 Kulturminner

- Før riving av bebyggelse på Fornebu sør, skal det gjennomføres dokumentasjon av eksisterende bebyggelse som er av luftfartshistorisk interesse.
- Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidene straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller sikkerhetssonen på 5 meter. Kulturvernmyndighetene må varsles iht. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 2.10 Teknisk infrastruktur

- Det skal tas hensyn til eksisterende infrastruktur i grunnen.
- Teknisk infrastruktur i grunnen skal tilstrebes lagt i fellesgrøfter.

§ 2.11 Anleggsfasen

- Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Planen skal være godkjent av Bærum kommune før igangsettingstillatelse gis. For Flytårnet, Fornebuporten og Lysaker stasjon er det tilstrekkelig at anleggsplanen forelegges Bærum kommune. Anleggsplanen skal redegjøre for:
  - Utbyggingsfaser/gjennomføring.
  - Plassering og arealbehov for riggområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, adkomst, parkering, anleggsgjerder m.v.
  - Kjøremønster for anleggstrafikk og hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres
  - Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
  - Istandsetting av arealer som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.
  - Beskrivelse av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon som skal ivaretas i anleggsfasen
  - Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen
  - Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak.
  - Behandling av alt overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
  - Masseregnskap
- Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuelle forurensinger i grunnen er ivaretatt i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndigheten (Forurensningsforskriftens kapittel 2 og TA-2553/2009 Miljødirektoratets veileder for helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn). Det skal foreligge en beredskapsplan som beskriver hvordan forurensninger i grunnen skal håndteres når disse blir oppdaget etter anleggsstart. Dersom arbeidene kommer i berøring med tidligere gjennomført

opprydding, herunder gjenplasserte masser med restforurensning, må det foreligge en godkjent plan for kontroll og håndtering av disse massene. En redegjørelse for disse arbeidene må innsendes når arbeidene er avsluttet.

For Fornebu sør, Flytårnet, Fornebuporten og Lysaker stasjon skal godkjent tiltaksplan for forurenset grunn for tiltaket foreligge før oppstart av graving.

- Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med vekt på følgende:
    - Unngå overskridelser av grensene for støy (T-1442), vibrasjoner og forurensning.
    - Ivareta trafikkflyt, god trafikksikkerhet og tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.
    - Unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon.
    - Etter endt anleggsfase må terreng og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre.

§ 2.12 Massehåndtering

- Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplanen (dok.nr.2779843/jp.nr.15/114610).
- Overskuddsmasser kan tillates uttransportert, men skal fortrinnsvis gjenbrukes på Fornebu eller i Fornebus nærområder.

§ 2.13 Naturmangfold

- Før anleggsstart skal stammen til utvalgt naturtype hul eik (koordinat 10,6221657°E og 59,8921985°N) på Fornebu sør sikres og legges til et egnet område etter nærmere avtale med fagkyndige i Natur og Idrett.
- Det skal dokumenteres at Telenordammen (koordinat 10,6257738°E 59,9011348°N) ikke dreneres som følge av tiltaket. Vannstanden i Telenordammen skal registreres før anleggsstart for videre overvåkning i anleggsfasen, både under driving og ved injeksjonsarbeider. Ved endt anleggsfase skal det gjøres supplerende undersøkelser av fagkyndig for å bekrefte at det fortsatt er storsalamander, granntjernaks og bunkestarr i dammen.

§ 2.14 Midlertidig bebyggelse

- Det kan opparbeides midlertidig bygg for administrasjons- og driftsfunksjoner for Fornebubanen i påvente av permanent bebyggelse innenfor # 6, ref. § 29.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 4 Boligbebyggelse, felt B

- Omfatter et område som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf.§ 28. Når det midlertidige reguleringsformålet opphører, skal permanent reguleringsplan videreføres.

§ 5 Annen tjenesteyting, felt oTJ2

- Omfatter et område som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf.§ 28. Når det midlertidige reguleringsformålet opphører, skal permanent reguleringsplan videreføres.

§ 6 Kontor og næring

§ 6.1 Kontor

- K1-3
  Utforming, utnyttelse, byggegrenser m.v. må fastsettes i egen reguleringsplan, jf. § 27 Krav om felles planlegging.

- K5
  Omfatter områder som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf.§ 28. Når det midlertidige reguleringsformålet opphører, skal permanent reguleringsplan videreføres.

§ 6.2 Næring

Felt N omfatter områder som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf.§ 28. Når det midlertidige reguleringsformålet opphører, skal permanent reguleringsplan videreføres.

§ 7 Renovasjonsanlegg, felt oRA

- Skal benyttes til mottaksstasjon for vakuumtransport av avfall fra boliger på Fornebu.

§ 8 Energianlegg, felt oE

- Felt oE skal benyttes til trafo som skal betjene framtidige utbyggingsområder. Bygget skal integreres i en urban bystruktur og harmonere med områdets arkitektur. Det skal utformes med variasjon i fasadeløp, eksempelvis gjennom fasadesprang, materialbruk og relieffvirkning. Utforming, utnyttelse, byggegrenser m.v. må fastsettes i egen reguleringsplan, jf.§ 27 Krav om felles planlegging.

- Før etablering av bolig, kontor e.l. inntil og/eller over trafo, skal eksponeringen av magnetfeltet vurderes og beregnes. Dersom utredningsnivået på 0,4 µT overskrides eller vil bli overskredet, skal tiltak vurderes for å redusere magnetfeltets størrelse.

§ 10 Kombinert formål bolig og kontor, og sentrumsformål

§ 10.1 Kombinert formål bolig og kontor

- B/K1-6
  Utforming, utnyttelse, byggegrenser m.v. må fastsettes i egen reguleringsplan, jf.§ 27 Krav om felles planlegging.

§ 10.2 Sentrumsformål

- S1-2
  Omfatter et område som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf.§ 28. Feltet inngår i krav om felles plan, ref. KDP3 § 40.3.

- S3
  Omfatter områder som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf.§ 28. Når det midlertidige reguleringsformålet opphører, skal permanent reguleringsplan videreføres.

§ 11 Kombinert formål kontor og tjenesteyting, felt K/T

- Utforming, utnyttelse, byggegrenser m.v. må fastsettes i egen reguleringsplan, jf.§ 27 Krav om felles planlegging.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 12 Vei, felt fV2-8, oV1-5

- Kommunale kjøreveier skal utformes i samsvar med krav i veinormalene til Bærum kommune.

- Kommunen skal vurdere om felt oV2 og fV3 og oV4 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.

- oV4 omfatter areal til Snarøyveien med tilhørende kryss, busstopp og areal til gående og syklende. Feltet er ikke detaljert avklart i reguleringsplanen og det stilles krav om detaljregulering før byggesøknad for tilbakeføring, jf.§ 2.1. Arealet skal utformes i tråd med prinsippene i KDP3, og inneholde blant annet

    - et kjørefelt for bil i hver retning
    - kollektivfelt i begge retninger
    - areal for gående og syklende
    - trerekker
    - busstopp

Byggeplan for veitiltaket må utformes i henhold til veieiers håndbøker og veinormaler. Byggeplanen må godkjennes av veieier før bygging igangsettes.

Det tillates etablering av terrorsikringstiltak innenfor feltet. Tiltakene bør utformes som en integrert del av anlegget, og de skal ikke være til hinder for fremkommelighet for myke trafikanter.

- I felt oV5 kan det etableres av- og påstigningsplass tilknyttet stasjonsatkomsten i felt oSTB8.
- Felt oV2 kan benyttes som atkomstvei til fremtidige parkeringskjellere. Frihøyde for vei skal være 5,0 m.

§ 13 Torg, felt T1 og T3

- Torg skal være åpne for allmenheten og skal tilrettelegges som gode møteplasser.

- Torg skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og opparbeides med robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges spesielt i utformingen.

- T1 skal utformes med innslag av vegetasjon.

- Kommunen skal vurdere om felt T1 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.

§ 14 Gang/sykkelvei, felt oG/S2 -18 og oG/S 25

- Gang- og sykkelveier skal opparbeides med fast dekke og robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet.
- Gang- og sykkelveier skal utformes i samsvar med veinormalene til Bærum kommune og tilpasses standarden på tilstøtende gang- og sykkelveier.
- oG/S12-15 skal utformes i samsvar med veinormalene til veieier og tilpasses standarden på tilstøtende gang- og sykkelveier.

- oG/S8 i Fornebu sør kan tillates overbygget forutsatt en frihøyde på minimum 8 meter over gang- og sykkelveien.
- oG/S7, oG/S9 og oG/S10 skal opparbeides med atskilte baner for fotgjengere og syklister.
- oG/S16 og oG/S25 skal opparbeides med toveis sykkelvei med fortau, i samsvar med vei- og gatenormalen for Bærum kommune, med tiltak for nedbremsing inn mot oGT1.
- Kommunen skal vurdere om felt oG/S4-11 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.

§ 15 Gatetun, felt oGT1 og GT2

- Gatetun skal opparbeides med fast dekke og utformes med tanke på at myke trafikanter skal prioriteres.
- Gatetun kan opparbeides med fast dekke, vegetasjon, møblering o.l.
- oGT1 skal være offentlig
- Det skal opparbeides en trygg og oversiktlig løsning for krysning mellom syklister langs Oksenøyveien og fotgjengere til/fra stasjonen.
- GT2 skal være offentlig tilgjengelig for myke trafikanter
- Innenfor gatetun tillates konstruksjoner i tilknytning til stasjonsoppgangen, i form av trapper, murer, sikkerhetstiltak o.l. Konstruksjonene skal utformes slik at de inngår i designet og ikke er til hinder for fremkommeligheten for myke trafikanter. Innenfor formålet tillates det også tekniske installasjoner over og under terreng i tilknytning til metroanlegg.
- Innenfor oGT1 tillates oppstillingsplass for brannbil, renovasjonsbiler og servicebiler.
- Innenfor GT2 tillates etablering av kjørbar adkomst og snumulighet for Oksenøyveien 3.
- Innenfor GT2 kan reetableres FV, FK og IKT-trasé under bakken.

§ 16 Annen veigrunn – grøntareal, felt oAV1-4 og oAV17-19

- Arealene kan benyttes til skulder, grøft, murer, snødeponi og skjæring /skråningsutslag.

- Arealene skal gis en tilfredsstillende estetisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

- Kommunen skal vurdere om felt oAV1-4 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.

§ 17 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt oT_F/S1-3

- Omfatter metroanlegg i tunnel.

§ 18 Stasjons-/terminalbygg, felt oSTB1-2, oSTB5-8, oSTB12-14 og o_STB15

- Feltene oSTB1-2 og oSTB5-8 omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper m.v

- Feltene oSTB12-14 omfatter stasjonshaller under terreng med tilhørende metroanlegg.

- Feltet o_STB15 omfatter stasjonshall under terreng med tilhørende funksjoner som rømningstunneler, adkomsttunnel og vertikalsjakt. Innenfor feltet kan det etableres en kulvert til en fremtidig stasjonsadkomst i Oslo kommune. Det tillates etablert

tekniske installasjoner/konstruksjoner som kommer fra metroanlegget i bakken og ut i dagen på bakkeplan.

- I o_ST815 skal metroanlegget uformes slik at det muliggjør fremtidig fundamentering av jernbanen.
- Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys, ventilasjon, røykventilering og trykkavlastning.
- Stasjonsbygg/stasjonsatkomster skal være synlige i omgivelsene.
- Stasjonsbygg (oSTB1-2 og oSTB5-8) og stasjonshaller (oSTB12-15) skal gis en god arkitektonisk utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting m.m. skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshaller for å gi den enkelte stasjon særpreg.
- Hovedatkomsten til stasjonene skal ha universell tilgjengelighet (rampe eller heis).
- Oppholdsarealer/atkomstsoner på gateplan skal ses i sammenheng med og tilpasses tilstøtende gang- og sykkelveier/torg slik at disse til sammen utformes med et helhetlig og bymessig preg.
- I oSTB5 skal det tilrettelegges for minimum 120 parkeringsplasser for sykkel.
  Feltet omfatter arealer på terreng som skal benyttes til adkomstbygg, oppstillingsplass for servicebil, venteareal for reisende med buss og t-bane og tilhørende utearealer. Det skal etableres leskur i tilknytning til ventearealer for buss. Uteområder skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og opparbeides med robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet. Det skal etableres gangkulvert til fremtidig oppgang innenfor bestemmelsesområde # 12.
  Det tillates etablering av terrorsikringstiltak innenfor feltet. Tiltakene bør utformes så de er integrert som en naturlig del av anlegget, og de skal ikke være til hinder for fremkommelighet for myke trafikanter.
- I oSTB8 skal det tilrettelegges for minimum 160 parkeringsplasser for sykkel. Det skal i tillegg settes av areal til mikromobilitet som bysykler og sparkesykler iht Vei- og gatenormal for Bærum kommune. Det tillates etablering av konstruksjoner i tilknytning til stasjonsoppgangen, i form av trapper, murer, sikkerhetstiltak mot terror o.l. Tiltakene skal utformes som en integrert del av anlegget, og de skal ikke være til hinder for fremkommelighet for myke trafikanter.
- I oSTB12 skal taket til det underjordiske metroanlegget dimensjoneres slik at laster fra park og infrastruktur kan plasseres på hele takflaten. Bærende vertikale konstruksjoner og fundamenter i metroanlegget, skal kunne ta laster som tilsvarer bygg på minimum 10 etasjer, begrenset til overliggende byggeområder. Bæresystemet på metroanlegget skal så langt det er mulig, prosjekteres i sammenheng med overliggende bebyggelse. Innenfor feltet kan det etableres sykkelparkeringsplasser, jfr. krav i § 2.6 Sykkel.
- oSTB7
  Når arbeidene på ny metro mellom Lysaker og Fornebu, med trase og stasjoner, er igangsatt kan det fremmes detaljreguleringsplan for oSTB7 med hensikt å omregulere feltet til kontor.

Før det gis rammetillatelse for ny kontorbebyggelse innenfor felt oSTB7 skal følgende være ferdig opparbeidet:

1. Oksenøyveikrysset i henhold til byggeplan godkjent av veieier.
2. Widerøeveien frem til krysset med E18 («Vestre lenke»).

- Innenfor oSTB6 på torget skal dekket utformes med møblering, belegg og vegetasjon i tråd med designprinsipper som resten av torget. Heisbygget skal være lavere enn utkragingene på øvrig bebyggelse og tilpasses omkringliggende arkitektur. Heisbygget kan ha maksimalt gesimshøyde 5,5 m, og skal ha grønt tak, med minimum sedum. Heisbygg med inngang på øvre plan skal ha tydelig identitet fra alle vinkler og skille seg fra eksisterende heisoppbygg. Stasjonsoppgangen skal skiltes og utformes slik at inngang i atrium og på øvre torg fremstår som likeverdige innganger til T-banen.
- oSTB9 utformes som en kjørbar vei for utrykningskjøretøy til brann i tunnel og rømning fra tunnel. Det tillates etablert sjakt for ventilasjon, røykventilering og trykkavlastning, og/eller sikkerhetstiltak mot terror o.l. Arealet kan inngjerdes ved behov.

§ 19 Tekniske bygg/konstruksjoner, felt oTBK2-3

- Omfatter tekniske bygg/konstruksjoner på terreng som er tilknyttet metroanlegget.
- Tekniske bygg på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og tilpasses landskap og bygde omgivelser.
  oTBK2 omfatter en del av driftsbasen som skal sikre lysinnslipp til underliggende verkstedsarbeidsplass iht. forskriftskrav i TEK § 13-7. Feltet kan beplantes. Takvinduer skal kunne sikre røykventilering av underliggende rom. Fasade mot sørøst skal være åpen for å sikre utsyn og lysinnslipp iht. forskriftskrav i TEK § 13-7 og 13-8.
- oTBK3 kan overbygges.
- Innenfor felt oTBK2 kan det etableres rømningsadkomster.

§ 20 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt oAB_TA1-2

- Omfatter metroanlegg under terreng i felt oAB_TA1-2
- oAB_TA1 skal brukes til driftsbase for hensetting, drift og vedlikehold av metromateriell. Bygg og konstruksjoner som er nødvendig for driften kan oppføres innenfor feltet. Verkstedet skal sikres lysinnslipp. Taket til det underjordiske metroanlegget skal dimensjoneres slik at laster fra park og infrastruktur kan plasseres på hele takflaten. Bærende vertikale konstruksjoner og fundamenter i metroanlegget, skal kunne ta laster som tilsvarer bygg på minimum 10 etasjer, begrenset til overliggende bebyggelse. Bæresystemet på metroanlegget skal så langt det er mulig, prosjekteres i sammenheng med overliggende bebyggelse.

  På taket til driftsbasen kan det etableres minimum 750 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til stasjonsbygg, jfr. § 2.6 Sykkel om krav til antall og plassering.

- oAB_TA2 skal brukes til anleggstunnel og permanent rømningstunnel. Rømningstunnelen skal tilrettelegges med tilgjengelighet for bil og skal ha atkomst fra oSTB9. Innenfor feltet tillates det etablert sjakt for ventilasjon, røykventilering og trykkavlastning som kommer ut i dagen innenfor bestemmelsesområde #1S på bakkeplan.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 23 Park, felt Park1-7, oPark1-2

- Områdene skal være allment tilgjengelige og opparbeides med en parkmessig standard. Det skal benyttes stedstilpasset vegetasjon.
- Kommunen skal vurdere om felt Park1-7 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.
- Felt Park1 skal sikre lysinnslipp til felt oT8K2, og rømning fra felt oTBK2.
- Ved Fornebuporten skal oPark2 reetableres samtidig med oST88 og ferdigstilles til brukstillatelse, eller senest juni påfølgende år.
- Innenfor felt oPark2 tillates det tekniske installasjoner i tilknytning til metroanlegget. Konstruksjonene skal utformes slik at de inngår i designet og ikke er til hinder for fremkommeligheten for myke trafikanter.
- Eksisterende trær (blodlønn) innenfor gnr. 41 bnr. 976 skal erstattes med nye store trær iht Bærum kommunes veileder for utomhusanlegg. Trærne skal plantes innenfor oPark2 og oSTB8, oGT1 og/eller GT2. Plassering og valg av treslag skal tilpasses ny bruk av områdene oGT1, GT2, oSTB8 og oPark2 med tanke på utforming av parken og ta hensyn til tekniske anlegg under bakken, inkludert overvannsløsninger over og under bakken. Trærne skal sikres gode vekstforhold under bakken. Trærne skal være plantet, eller være sikret opparbeidet, før det kan gis ferdigattest for stasjonsoppgang Oksenøyveien ved Fornebuporten stasjon.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 24 Sikringssone for metrotunneler (H190)

- Det er regulert sikringssone rundt metrotunneler på 18 m målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Jernbaneanlegget er unntatt fra dette kravet. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Sporveien Oslo AS.
- For Fornebu sør, Flytårnet, Fornebuporten og Lysaker stasjon gjelder følgende: Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget, uten godkjenning av driftsansvarlig for metroanlegget.

§ 25 Faresone – stråling (H390)

- Omfatter strømanlegg (likeretter) tilknyttet metroanlegget i Fornebu sør. Før etablering av bolig, kontor e.l. skal eksponeringen for likestrøm vurderes og magnetfeltet måles/beregnes. Grenseverdien for eksponering for likestrøm settes til 0,5 mT. Planløsning på bebyggelse skal så langt som mulig å gi lavest mulig eksponering.

§ 26 Hensynssone landskap (H550) og infrastruktur (H410)

- **Hensynssone landskap H550_2**
  Eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas i videre planlegging og utbygging av Fornebu sør.

- **Hensynssone landskap H550_3**
  Innenfor hensynssonen skal det legges spesiell vekt på å minimere inngrepene i den bevaringsverdige furuvegetasjonen, og å sikre en mest mulig skånsom anleggsgjennomføring.
- **Hensynssone landskap H550_4**
  Innenfor hensynssonen skal eksisterende krigsminne, terreng og verdifull vegetasjon bevares. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.

- **Hensynssone infrastruktur H410_1**
  Areal innenfor hensynssonen reserveres til mulig økt arealbehov for felt oV4. Feltet kan ikke bebygges før felt oV4 er detaljert avklart.

- **Hensynssone infrastruktur H410_2**
  Areal innenfor hensynssone kan brukes til veiformål hvis fremtidig løsning i tråd med KDP3 for Snarøyveien tilsier det.
  Feltet kan ikke bebygges før felt oV4 er detaljert avklart.

§ 27 Krav om felles planlegging

- Det skal utarbeides felles reguleringsplan for følgende felt/områder i Fornebu sør:

  - B/K1-6
  - K/T
  - K1-3
  - fV2-6
  - oAV1-4
  - oE
  - G/S4-10
  - oRA
  - oSTB1-2
  - oT8K2,3
  - Park 1-7
  - T1

Krav om felles plan erstattes av krav om felles plan i KDP3 (planID 2016014, § 40.2), med noen unntak, ref. § 1.2 i Områderegulering for metrotrasé Fornebu – Lysaker, delområde Fornebu-Lysaker (planID 2010009).

- Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 - 20-4 må ikke settes i gang før de inngår i godkjent felles reguleringsplan. Følgende felt er unntatt fra dette kravet:

  - fV3

- oAV1-4
- oG/S4-10
- oRA
- oSTB1,2
- oTBK2, 3
- Park 1-7

- Byggegrenser for feltene B/K1-6, K/T, K1-3 og oE skal fastsettes i felles reguleringsplan.
- I felles plan skal det tilrettelegges for en helhetlig og bymessig utforming av bebyggelse og gatestruktur med gode byrom og møteplasser.

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL. § 12-7)

§ 28 Anleggs- og riggområde

- Bestemmelsesområdet kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når metroanlegget er tatt i bruk.

- Bestemmelsesområdet kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering m.m).

- Anleggsvirksomheten skal utføres i henhold til anleggsplan jf. § 2.11.

- Midlertidig omlegging av Snarøyveien i anleggsfasen, med tilhørende kryss, busstopp og gang- og sykkelveier skal utformes i henhold til krav og anbefalinger i veieiers håndbøker. Omleggingen av Snarøyveien er søknadspliktig.

- Når anleggsarbeidet er utført skal arealene istandsettes til opprinnelig kvalitet eller bedre.

- Langs eksisterende veier og driftsveier kan det være aktuelt med mindre tiltak som punktvise utvidelser, utretting, grøfting og forsterking. Bruk og eventuelle tiltak er begrenset til et område på 6 m til hver side for senter av nåværende vei. Etter anleggsperioden skal veiene istandsettes til opprinnelig tilstand innen 1 år.

- Ved Fornebuporten skal teknisk tegning for midlertidig avkjørsel fra Snarøyveien til Fornebuveien godkjennes av Viken fylkeskommune før det kan gis igangsettingstillatelse.

- Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming som er tilpasset bygde omgivelser.

- Bestemmelsesområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når Fornebubanen bekrefter at arealer ikke benyttes til anleggs- og riggområde, og senest når metroanlegget er tatt i bruk. Bestemmelsen gjelder også for deler av bestemmelsesområdet slik at deler av bestemmelsesområdet løpende kan frigis for utbygging.

§ 29 Bestemmelsesområde # 1-18

Følgende bestemmelsesområder gjelder tiltak som skal innpasses i fremtidig bystruktur iht KDP3. Arealene som angitt er totalt areal som kan opptas av tiltakene innenfor områdene.

Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og rømningstrapper skal tilpasses bebyggelse over bakken og integreres i den arkitektoniske utformingen for bebyggelse og landskap.

- Innenfor bestemmelsesområde # 1 kan det etableres sjakt for røykventilasjon, luftinntak og avkast med en størrelse på til sammen inntil 75 m2.

- Innenfor bestemmelsesområde # 2 kan det etableres sjakt for luftinntak og avkast med en størrelse på inntil 40 m2.

- Innenfor bestemmelsesområde # 3 kan det etableres oppbygg for rømning fra metroanlegg som skal ha fri adkomst til oG/S7, med en størrelse på inntil 50 m2, og det kan etableres sjakt for luftinntak og avkast med en størrelse på inntil 80 m2.

- Innenfor bestemmelsesområde # 4 kan det etableres oppbygg for rømning fra metroanlegg som skal ha fri adkomst til kjørbar gate, i tillegg sjakter for røykventilasjon og trappeløp for adkomst til tekniske rom med en samlet størrelse på inntil 130 m2.

- Innenfor bestemmelsesområde # 5 kan det etableres kjørevei med frihøyde på min 5 meter.

- Innenfor bestemmelsesområde # 6 skal det etableres ca 550 m2 drifts- og administrasjonslokaler, og maksimalt 4 parkeringsplasser for driftsbase Fornebubanen. Arealer til dette skal integreres i fremtidig bebyggelse, ref. detaljregulering § 1.2. Funksjoner som har krav om dagslys og utsyn iht. forskriftskrav i TEK skal sikres dette. Det kan etableres rømningsvei og angrepspunkt for brannvesen for betjening av felt oTBK2-3.

  Det kan opparbeides midlertidig bygg for drifts- og administrasjonslokaler, inkludert maksimalt 4 midlertidige parkeringsplasser for driftsbase Fornebubanen, i påvente av permanent bebyggelse innenfor # 6, ref. § 2.14.

- Innenfor bestemmelsesområde # 7 kan det etableres sjakt for avkast med en størrelse på inntil 10 m2 og rømningstrapp fra base/verksted med en størrelse på inntil 25 m2.

- Innenfor bestemmelsesområde # 8 kan det etableres sjakt for røykventilasjon og avkast med en størrelse på inntil 60 m2.

- Innenfor bestemmelsesområde # 9 kan det etableres sjakt for røykventilasjon og avkast med en størrelse på inntil 60 m2.

- Innenfor bestemmelsesområde # 10 kan det etableres sjakt for avkast med en størrelse på inntil 10 m2.

- Innenfor bestemmelsesområde # 11 åpnes det for igangsetting av detaljregulering, jfr. PBL § 12-7 pkt. 11, med åpning for parallell behandling med felles plan.

- Innenfor bestemmelsesområde # 12 skal det etableres stasjonsbygg/-adkomst. Stasjonsbygget/-adkomsten skal ha underjordisk tilknytning til undergang oSTB13.

Stasjonsbygget/-adkomsten tillates integrert i fremtidig bebyggelse. Stasjonsatkomsten skal være synlig i omgivelsene og gis en god arkitektonisk utforming. Adkomsten skal ha direkte atkomst til et offentlig byrom (Stasjonsplassen) på min 3 daa og med god kobling til gang- og sykkelveier, herunder gangakse mot det gamle Flytårnet. Det skal etableres min. 120 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til stasjonsbygget/-adkomsten, fortrinnsvis i 1.etasje med adkomst fra bakkeplan.

- Innenfor bestemmelsesområde #14 skal det etableres en urban akse for myke trafikanter.
- Innenfor bestemmelsesområde #15 kan det etableres sjakt for røykventilasjon og -avkast. Området i dagen skal istandsettes slik at en tidligere urterik engvegetasjon kan reetableres.
- Innenfor bestemmelsesområde #16 tillates oppføring av sykkelhotell under terreng. Sykkelhotellet skal ikke være synlig i oPark2. Tilkomst til sykkelhotellet bør skje via inngangsparti innenfor oST88.
- Innenfor bestemmelsesområde #17 er det ikke lov å gjennomføre tiltak som hindrer etablering av teknisk infrastruktur og overvannshåndtering.
- Innenfor bestemmelsesområde #18 er det ikke lov å gjennomføre tiltak som hindrer etablering av teknisk infrastruktur og overvannshåndtering.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

- Håndtering av overskuddsmasser i metrotiltaket må være avklart før det kan gis igangsettingstillatelse for metrotiltaket.
- Følgende gater, gang- og sykkelveier, oppholdsarealer, parkarealer m.v. skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før metroanlegget kan tas i bruk:
    - oV2,4,5
    - fV3
    - oAV1-4, oAV18-19
    - oG/S4-16, oG/S18 og oG/S25
    - Park 1-7
    - oGT1 og GT2
    - oPark1-2

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Reguleringsplan for Fornebuveien 37 mfl

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2021001
Saksnummer: ~~19/24996~~
Dokument: 6396461

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av boligbebyggelse.

§ 1.2 Planen skal sikre / legge vekt på:
- god tilpasning til terreng og landskap
- bevaring av kulturminner og sammenheng i kulturmiljøet
- bevaring av naturverdier/ grønnstruktur
- styrket blågrønn struktur/ biologisk mangfold/ friområder/ snarveier
- bevaring av eksisterende landskap/ terreng/ vegetasjon
- ny bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
- gode fellesskapsløsninger/ fellesfunksjoner for boligene
- etablering av nye møteplasser og steder for rekreasjon/ opphold og lek
- miljømessig gode løsninger/ høye miljøambisjoner/ lavest mulig klimagassutslipp
- åpen overvannshåndtering
- åpent fordrøyningsmagasin
- flomveier
- trafikksikre løsninger
- gode gang- / sykkelveiforbindelser innenfor planområdet og spesielt til Lysaker og T-banestasjonen Fornebuporten
- tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet
- Feltene f_SKV1-2, f_SGT1-2, f_SGG, f_GP og #4 skal være allment tilgjengelig
- en boligpilot basert på alternative boformer med forskjellige former for fellesskapsløsninger

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Miljøtiltak

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. «Miljoprogram_Teleplanbyen vest og øst (2023-04-11)», dokument 6349620 med vedlegg «Mobilitetspilot_Teleplanbyen vest og øst», dokument 6349619.

§ 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

§ 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.

§ 2.4 Til rammesøknad skal det utarbeides en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.

§ 2.5 Planområdet skal være bilfritt utenom regulerte kjøreveier og kjøring til p-kjellerne. Begrenset bilkjøring kan tillates for flyttetransport, hjemmesykepleie, renovasjon, varelevering og tilsvarende.

§ 2.6 Før innsending av rammesøknad skal det gjennomføres forhåndskonferanse/dialogmøter der bebyggelsens estetiske uttrykk og arkitektoniske kvaliteter gjennomgås.

§ 2.7 Utomhusplan skal utarbeides for de felt som er forutsatt utbygd under ett og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal i tillegg til byggeområdet omfatte de felt som skal stå ferdig sammen med bebyggelsen, jf. § 28.
Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
- Utforming og bruk av private og felles uteoppholdsarealer på bakken og på tak; herunder de ulike lekeplassene.
- Eksisterende terreng.
- Nytt terreng med overgang til tilliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Ulike typer vegetasjon med jorddybder.
- Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/store trær/ markdekke som skal bevares
- Håndtering av overvann og flomveier
- Parkering for sykkel og bil
- Renovasjonsløsning
- Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
- Biloppstillingsplasser/carporter/garasjer inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
- Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy, brannoppstillingsplasser
- Interne veier med snumuligheter
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- Plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon

§ 2.8 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil Lden 70 dB. Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:
- Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå som ikke overstiger Lden = 55 dB)
  Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.
  Minimum 1 soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.
- Der det ikke er mulig å oppnå stille side (støynivå som ikke overstiger Lden=55dB), tillates boenheter med dempet fasade (inntil 10% boenheter innenfor planområdet). I disse tilfellene skal minimum 50% av rom til støyfølsom bruk, og minst ett soverom, i hver boenhet ha vindu mot dempet fasade.
- For de private boligene, som ligger innenfor boligpiloten basert på alternative boformer med forskjellige former for fellesskapsløsninger, tillates inntil 5 private boliger med dempet fasade. De ev. 5 private boligene vil inkluderes i maks 10% i resten av prosjektet med dempet fasade.
- Det tillates oppsatt en støyskjerm, opp til gesims, mellom bygningene på hver side av åpning gjennom kvartalet i nordøstre hjørne av felt BBB2 for å hindre støy til gårdsrom. Det skal være en passasje med fri høyde på minimum 4 m.
- Det tillates å etablere en støyskjerm på opp til 2,4 meter høyde og inntil 25 meter lengde på nordsiden av Magnus Poulssons vei ved lokket over Snarøyveien, for å skjerme området på bakkeplan ut av rød støysone.

§ 2.9 Med søknad om rammetillatelse skal det innleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.

§ 2.10 Til søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon/marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares beskyttes og ivaretas i anleggsfasen. I anleggsfasen skal trær/vegetasjon/terreng som skal bevares, jf. § 23.3, sikres med fysisk beskyttelse.

§ 2.11 Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,7.

§ 2.12 Ventilasjonsinntak skal plasseres der det er best luftkvalitet og utenfor gul luftforurensningssone jf. T-1520. Ventilasjonsinntak skal utstyres med partikkelfilter.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

§ 3.1 Innenfor området skal det avsettes minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80 % skal være fellesareal (MFUA). Feltene f_SGG (Tungata), f_SGT2 (Villa Helles gate), f_GP (parken), felles takterrasser og privat uteareal på balkong, markterrasse og takterrasse uten tak over tillates medregnet i MUA.

§ 3.2 Av MFUA skal minst 10 m² per 100m² BRA avsettes til lek og oppholdsarealer. Dette arealet skal ligge på bakken.

Kvalitetskrav til MUA

§ 4.1 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige Lden 55 dB.

§ 4.2 Fellesarealer skal ha definert skille mellom private og halvprivate soner. Kantsonene skal sikre gode overganger mellom bebyggelse og byrom/ gater.

§ 4.3 Minimum 30% av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

§ 4.4 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse.

§ 4.5 Det tillates pergola eller annen åpen overdekning i felles uteoppholdsareal.

§ 4.6 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

§ 4.7 Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Det skal gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter. Ved nyplanting skal det benyttes stedstilpassede arter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Fremmede arter skal ikke benyttes.

§ 4.8 Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser, over garasjeanlegg, eller andre typer underjordiske konstruksjoner. Trær skal minimum ha et 100 cm vekstjordlag med volum på minimum 10 m³ per tre.

§ 4.9 Uterealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tilliggende områder utenfor planområdet.

§ 4.10 Uterealer, dekker, murer og møblering skal bestå av naturlige materialer og produkter med god kvalitet.

§ 4.11 Takterrasse/takhage skal ha variert vegetasjon med ulike høyder og uttrykk.

§ 4.12 Leke- og oppholdsarealer skal ha en solrik plassering, som er skjermet for støy- og luftforurensning og trafikkfare. De skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.

Utforming i utearealer

§ 5.1 Trapper, gjerder og kantsoner skal utformes enhetlig med høy kvalitet.

§ 5.2 Servicefunksjoner utomhus som sykkelskur, nettstasjon, skjermvegger etc. skal utformes med en helhetlig og konsekvent bruk av fasadematerialer av høy kvalitet.

Teknisk infrastruktur

§ 6.1 Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.
§ 6.2 Boligene innenfor området skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall.
§ 6.3 Kabel- og ledningsanlegg skal legges i grunnen.

Energianlegg

§ 7.1 Nettstasjonene skal utformes som del av det arkitektoniske uttrykket for området.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Hovedgrep

§ 8.1 Bebyggelsens hovedgrep skal være bymessig utformet med variert volumoppbygging. Bebyggelsen skal oppføres med høy arkitektonisk kvalitet på utforming og materialer.

Utforming og plassering

§ 9.1 Der det ikke er markert byggegrense er formålsgrense lik byggegrense.
Prinsippene for bebyggelsens utforming og plassering skal være etter følgende regler:
- maksimal fasadelengde mot allmennheten, uten horisontalt sprang på minimum 1,5 meter: 17 meter
- maksimal fasadelengde mot gårdsrom, uten horisontalt sprang på minimum 1,5 meter: 21 meter

§ 9.2 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området. Minimum 20 % av leilighetene skal være under 50 m².
§ 9.3 Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.
§ 9.4 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.
§ 9.5 Utearealene mot tilliggende områder utenfor planområdet skal utformes med god og stedstilpasset overgang.
§ 9.6 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et helhetlig arkitektonisk uttrykk, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i «Fasader_Teleplanbyen Vest (23-05-10)», dokument 6349597. Material- og fargepaletten skal ta utgangspunkt i de lokale nærområdenes stedegne karakter i bebyggelse og landskap.
§ 9.7 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmaterialet på fasadene skal være tegl, tre eller andre materialer med lang levetid.
§ 9.8 Fasadelengder skal deles opp i materialskifter eller sprang. 1. etasje skal markeres i fasaden, ved relieff-virkning, mønster, vindusflater eller farge som forholder seg til de allment tilgjengelige byrommene, og bidra til å knytte bygg og byrom sammen.
§ 9.9 Takene skal vurderes som en del av områdets takflandskap og behandles som del av bebyggelsens helhetlige arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og solcellepaneler m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Private takterrasser i skråtak kan ha maks bredde på 5 meter.
§ 9.10 Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet. Over maks regulerte høyder på flate tak tillates takoppbygg for trapp og heis og andre tekniske installasjoner på inntil 25 % av underliggende takflate, tilbaketrukket fra gesims med

minimum 1 meter. Over maks regulerte høyder kan det oppføres solcellepaneler, veksthus, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner, samt nødvendig rekkverk for takterrasse. Det tillates takterrasser på flate tak. Rekkverk til takterrasser skal være tilbaketrukket fra gesims med minimum 2 meter.
§ 9.11 Det tillates ikke bilparkering i første etasje mot gater, torg og uteoppholdsarealer.
§ 9.12 Heis- og trappekonstruksjoner skal ikke gå utover saltakskonstruksjonene.
§ 9.13 Svalgangsløsninger tillates ikke.
§ 9.14 Lokaler på 1. etasjeplan mot Magnus Poulssons vei skal ha minimum 4 meters høyde innvendig og direkte inngang fra gateplan. Benyttes lokalene til utadvendt virksomhet skal det være åpne fasader med store vindusflater.
§ 9.15 Nettstasjon tillates plassert utenfor byggegrense og formålsgrense for byggeområde.
§ 9.16 Innkjøring til parkering og varelevering skal integreres i bygningskroppen. Porter skal utføres i høy materialkvalitet, og ses i sammenheng med resten av fasaden.
§ 9.17 Forstøtningsmurer skal utformes slik at de gir en variert opplevelse til forbipasserende. Dette kan løses ved hjelp av bruk av kunst eller lek som skal bidra til interessante rytmer og sekvenser. Det skal være høy arkitektonisk kvalitet på materialbruk og detaljering, som f.eks. dybdevariasjon.
§ 9.18 Støyskjermer skal ha stor grad av gjennomsiktighet der hvor det vil gi opplevelsesverdi eller hvor det er hensiktsmessig for å kunne orientere seg. Der hvor støyskjermene ikke kan eller skal være gjennomsiktige skal de ha samme utformingsprinsipp som forstøtningsmurer (jmf. §9.17).

Parkering for sykkel og bil

§ 10.1 Det skal opparbeides parkeringsplasser etter denne tabellen. BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Formål	Antall bilplasser per 100m² BRA	Antall sykkelplasser per 100m² BRA
Bolig	0,7	Min. 3
Kontor	Maks. 0,25	Min. 2
Barnehage	Maks. 1	Min. 1

§ 10.2 Det skal tilrettelegges for sykkel- og bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene. Krav til antall bolig-parkeringsplasser på området kan reduseres med inntil 50 % dersom det etableres bildelingsordning. Plassene til bildelingsordning inkluderes i kravet til antall bolig-parkeringsplasser.
§ 10.3 Minst 10 % av parkeringsplassene skal være tilgjengelig for besøksparkering.
§ 10.4 Bilparkering skal ligge i parkeringsanlegg under terreng eller i bebyggelse, med unntak av korttidsparkering som kan etableres på terreng.
§ 10.5 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
§ 10.6 Alle bolig- og bildelingsparkeringsplassene skal tilrettelegges med ladepunkt for elbil.
§ 10.7 Minimum 3/4 av sykkelparkeringen plasseres på overdekkede lett tilgjengelige arealer i kjeller, bod eller i gårdsrom. 1/4 kan plasseres uten overdekning i gårdsrom og andre felles uteoppholdsareal.
§ 10.8 Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
§ 10.9 Det skal tilbys lademulighet for minst 25% av de avlåste sykkelplassene under tak.
§ 10.10 Hver boenhet skal ha minimum 1 sykkelparkeringsplass i låsbart sykkelstativ i tilhørende kvartal.

§ 10.11 Avstand fra bebyggelse til sykkelparkering skal som hovedregel være kortere enn avstand til bilparkering.
§ 10.12 Det skal settes av arealer til vedlikeholdsmuligheter for sykkel, med tilgang til vann og strøm.
§ 10.13 Det skal tilrettelegges for bysykkelstativ eller tilsvarende sykkeldelingsordning innenfor planområdet. Plassene til sykkeldelingsordningen tillates medregnet som innenfor 25% av krav til antall sykkelparkeringsplasser.

Balkonger, markterrasser og takterrasser

§ 11.1 Balkonger skal utformes som en helhetlig og integrert del av arkitekturen. Det skal være variasjon på hvor mye balkongene krager ut eller trekkes inn i bygget. Minst 40% av totalt antall balkonger må ha minst halvparten av sitt areal innenfor bygningens vegglív. Materialer og detaljer på rekkverk skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Rekkverk på balkonger som ligger helt utenfor vegglivet skal ha minimum 50% tett areal for å skjerme mot innsyn og vind. Dersom det ligger to balkonger, som ligger helt utenfor vegglivet, ved siden av hverandre (samme etasje, samme veggliv og inntil 10 meter avstand mellom disse), skal det være innsynsskjerming mellom disse.
Direkte avstand til balkong eller vindu i oppholdsrom i naboblokk skal være minimum 15 meter.
§ 11.2 Bebyggelse med flate tak kan benyttes til felles takterrasse og grønne tak. Det tillates ikke takterrasser på de øverste takene innenfor hver bygningskropp.
§ 11.3 Balkonger kan krage ut fra fasadeliv inntil 2 meter fra gavlfasade over høydegrense til inntilliggende nabobygg.
§ 11.4 Balkonger tillates ikke kraget ut over byggegrense.

Grad av utnytting

§ 12.1 Samlet grad av utnytting for ny bebyggelse i hele planområdet skal ikke overstige BRA=32.100m², hvorav minimum 300 m² skal være fellesfunksjoner for boligene. Innenfor tillatt utnyttelse kan 200 m² være næring, unntatt handel, på 1.etg plan mot Magnus Poulssons vei. BRA for de bevaringsverdige villaene (Helle, Bjelle og Inabo) og eksisterende tilbygg til Villa Inabo kommer i tillegg til tillatt utnyttelse.
§ 12.2 Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.
§ 12.3 Parkering under eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.
§ 12.4 Minimum 750 m² skal benyttes til boligpilot. Innenfor boligpiloten tillates oppført boliger med kun felles uteoppholdsareal, ensidig orientering mot nord eller nordøst, og uten separat soverom.
§ 12.5 Nettstasjoner, og overdekket sykkelparkering på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.
§ 12.6 Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.

Boligbebyggelse, felt BBB1

§ 13.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=16 300m².
§ 13.2 Bebyggelse med flate tak skal benyttes til takterrasser og grønne tak. Av dette skal minimum 1/3 utformes som grønne tak.

Boligbebyggelse, felt BBB2

§ 14.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=15 800m².

§ 14.2 Bebyggelse med flate tak skal benyttes til felles takterrasse og grønne tak. Av dette skal minimum 1/3 utformes som grønne tak.
§ 14.3 Det kan etableres parkeringskjeller i to etasjer under hele feltet.
§ 14.4 Det tillates å bygge en forstøtningsmur mot eksisterende Teleplanbygg, med en variabel høyde på maks 5 meter.

Kombinert bebyggelse, felt BKB, Villa Bjelle (H 570_3)

§ 15.1 Det tillates bevertning, tjenesteyting, kultur og felles funksjoner til bolig.
§ 15.2 Nødvendig kjøring til virksomhetene kan tillates fra gangvei gjennom felt f_GP.
§ 15.3 Parkering kan tillates løst i felt BBB1 eller BBB2.

Boligbebyggelse, felt B, Villa Helle (H 570_1)

§ 16.1 Feltet er ferdig utbygd.

Barnehage, felt BBH, Villa Inabo (H570_2)

§ 17.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) per barn er 24m².
§ 17.2 Utomhusarealene skal gi mulighet til varierte aktiviteter til alle årstider. Det skal kunne deles opp i soner for ulike aldersgrupper og barns ulike behov.
§ 17.3 Utearealene skal være tilgjengelig for lek utenfor åpningstid.
§ 17.4 Nødvendig kjøring til virksomheten kan tillates fra gangvei gjennom felt f_GP.
§ 17.5 Parkering kan tillates utenfor planområdet.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 18.1 Feltene f_SKV1-2, f_SGT1-2, f_SGG skal være felles for byggeområdene innenfor planprogramområdet for Oksenøyveien nord og være allment tilgjengelige.

Veg, felt f_SKV1-2

§ 19.1 Felt f_SKV1 skal opparbeides med tosidig fortau og felt f_SKV2 skal opparbeides med fortau mot BBB1.

Gatetun, felt f_SGT 1-2

§ 20.1 Det kan tillates korttidsparkeringsplasser.

Gangveg/gangareal/gågate, felt f_SGG

§ 21.1 Det kan tillates nødvendig kjøring som f.eks. flyttebiler, kjøretøy for personer med spesielle behov og tilsvarende kjøretøy.
§ 21.2 Det tillates å bygge en kulvert under gågaten som binder sammen parkeringskjellerne under BBB1 og 2, i felt f_SGG.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Park, felt f_GP

§ 22.1 Felt f_GP skal være felles for byggeområdene innenfor planprogramområdet for Oksenøyveien nord og være allment tilgjengelig. Kjørbar adkomst gjennom parken til villa Bjelle og villa Inabo kan tillates etablert.
§ 22.2 Parken skal ha stedegen vegetasjon i ulik høyde og arter, som skal bidra til variasjon og biologisk mangfold. Det tillates nyttevekster.

§ 22.3 Parken skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og det skal brukes robuste og holdbare materialer.
§ 22.4 Parken skal tilrettelegges for lek og opphold for ulike aldersgrupper med varierte soner for aktivitet, opphold og lek.
§ 22.5 Det kan tillates oppført mindre bygninger og konstruksjoner som har en publikumsrettet funksjon i tråd med parkformålet.
§ 22.6 Det tillates ikke synlig infrastruktur som kabler, VA-ledninger, nettstasjon og lignende.

Bestemmelser til hensynssoner

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

Andre sikringssoner

§ 23.1 Annen fare / andre sikringssoner, felt H190-2 Fornebubanen. Det er regulert sikringssone rundt Fornebubanen på 18 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelen. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, eller tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget.
Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulvert, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Sporvelen Oslo AS.

§ 23.2 Annen Fare/sikringssoner, felt H190_1. Det er regulert en sikringssone på 10 meter over og til hver side av ytterkanten på veikulverten.
Med «veikulverten» menes her både eksisterende og planlagt ny veikulvert.
Utsprengning utgraving/bygging og/eller tiltak som kan medføre skade på kulvertanlegget på eiendommer i mindre avstand enn 10 meter fra ytterkant vegg og tak på veikulverten er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten.

§ 23.3 Annen Fare/sikringssone, felt H540.
Inngrep i terreng og vegetasjon er ikke tillatt. Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet.

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Bevaring kulturmiljø, felt H570_1-3

§ 24.1 Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg. Ved nye tiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.
§ 24.2 Bygninger/ anlegg/ konstruksjon som er angitt med bevaringslinje i plankartet tillates ikke revet/ fjernet/ flyttet.
§ 24.3 Byggets eksteriør, herunder fargebruk, tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
§ 24.4 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.
§ 24.5 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal bevares.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 25.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det være bebyggelse med saltak med takvinkler mellom 30 og 60 grader.
§ 25.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det være bebyggelse med flate tak.
§ 25.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det være bebyggelse med saltak, med møneretning nord-sør og takvinkler mellom 30 og 65grader.
§ 25.4 Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det opparbeides den del av gangveg mellom Nabolagstorget/ Urban akse og Magnus Poulssons vei gjennom kvartal BBB2, som skal være universelt utformet. Den skal være allment tilgjengelig. Fri bredde skal være minimum 3,6 meter igjennom bebyggelsen og 3 meter ellers. Åpen høyde igjennom bebyggelsen skal være minimum 5,0 meter.
§ 25.5 Innenfor bestemmelsesområde #5 kan det tillates å bygge kjeller i inntil to etasjer.
§ 25.6 Innenfor hvert bestemmelsesområde #6 skal det være en åpning mellom bygningene, med ev. utkragende bygningsdeler, i full høyde på minimum 5 meter bredde.
§ 25.7 Innenfor hvert bestemmelsesområde #7 skal det være en åpning mellom bygningene, med ev. utkragende bygningsdeler, i full høyde på minimum 6 meter bredde.
§ 25.8 Innenfor bestemmelsesområdet #8 skal det være åpning mellom bygningene i full høyde på minimum 9 meter bredde. Det tillates å etablere støyskjerm. I støyskjermen skal det etableres en universelt utformet gjennomgang.
§ 25.9 Innenfor bestemmelsesområdet #9 skal det være en åpning gjennom bebyggelsen med minimum bredde 3,5 meter og minimum høyde 3,5 meter.
§ 25.10 Innenfor bestemmelsesområdet #10 skal terrenget bevares, minimum opp til kote +22.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

§ 26.1 Før rammetillatelse gis må tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være etablert eller sikret
§ 26.2 Før rammetillatelse gis må Fornebubanen være etablert eller sikret
§ 26.3 Før rammetillatelse gis skal opparbeidelse av gater og byrom innenfor avgrensningen av planprogram med plangrep for Oksenøyveien Nord, herunder midlertidig opparbeidelse av Fornebuveien, være gjennomført eller sikret.
§ 26.4 Før rammetillatelse gis skal etablering av hovedsykkelveien fra Teleplan til Lysaker være gjennomført eller sikret.
§ 26.5 Før rammetillatelse gis må byggingen av den nye næringsbebyggelsen på Magnus Poulssons vei 7 mfl. være igangsatt.

Før igangsettingstillatelse gis

§ 27.1 Før igangsettingstillatelse gis skal bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.
§ 27.2 Før igangsettingstillatelse for første byggetrinn i felt BBB2 gis skal bilatkomst til Fornebuveien 31 (dagens bebyggelse) enten være opprettholdt eller nyetablert.

Før ny bebyggelse kan tas i bruk

§ 28.1 Før boligene på felt BBB1 og BBB2 tas i bruk skal kjøreveg felt f_SKV1, f_SKV2, gatetun f_SGT2, gangveg/gangareal/gågate f_SGG og park f_GP være ferdigstilt.

§ 28.2 Før boligene på felt BBB1 og BBB2 tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor det enkelte felt være ferdig opparbeidet.

§ 28.3 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

§ 28.4 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner være gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument «Miljøprogram_Teleplanbyen vest og øst (2023-04-11)», DokID 6349620.
Med vedlegg dokument «Mobilitetspilot_Teleplanbyen vest og øst», DokID 6349619
Dokument «Fasader_Teleplanbyen Vest (23-05-10)», DokID 6349597

Reguleringsplan for Fornebuveien 31 mfl.

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2021016
Saksnummer: **21/4949**
Dokument: 6396490

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av boliger, forretning og næring.

§ 1.2 Planen skal sikre/legge vekt på:

- utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
- god tilpasning til terreng og landskap
- tilpasset områdets særpreg og forhold til Lagåsen
- styrket blågrønn struktur/ biologisk mangfold/ snarveier
- ny bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
- gode fellesskapsløsninger/ fellesfunksjoner for boligene
- etablering av nye møteplasser og steder for rekreasjon/ opphold og lek
- miljømessig gode løsninger/ høye miljøambisjoner/ lavest mulig klimagassutslipp
- åpen overvannshåndtering
- flomveier
- trafikksikre løsninger
- gode gang- / sykkelveiforbindelser innenfor planområdet og spesielt til Lysaker og T-banestasjonen Fornebuporten
- tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet
- Feltene f_SKV1-2, f_ST, f_SGG1 og f_GP, skal være allment tilgjengelig
- en boligpilot basert på alternative boformer med forskjellige former for fellesskapsløsninger

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Miljøtiltak

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. «Miljoprogram_Teleplanbyen vest og øst (2023-04-11)» dokument 6350070 med vedlegg «Mobilitetspilot_Teleplanbyen vest og øst», dokument 6350069.

§ 2.2 Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

§ 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.

§ 2.4 Til rammesøknad skal det utarbeides en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.

§ 2.5 Planområdet skal være bilfritt utenom regulerte kjøreveier og kjøring til p-kjellerne. Begrenset bilkjøring kan tillates for flyttetransport, hjemmesykepleie, renovasjon, varelevering og tilsvarende.

§ 2.6 Før innsending av rammesøknad skal det gjennomføres forhåndskonferanse/dialogmøter der bebyggelsens estetiske uttrykk og arkitektoniske kvaliteter gjennomgås.

§ 2.7 Utomhusplan skal utarbeides for de felt som er forutsatt utbygd under ett, og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal i tillegg til byggeområdet omfatte de felt som skal stå ferdig sammen med bebyggelsen, jf. §31

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
- Utforming og bruk av private og felles uteoppholdsarealer på bakken og på tak; herunder nærmiljø-/aktivitetspark og de ulike lekeplassene.
- Eksisterende terreng.
- Nytt terreng med overgang til tilliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Ulike typer vegetasjon med jorddybder.
- Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/store trær/ markdekke som skal bevares
- Håndtering av overvann og flomveier
- Parkering for sykkel og bil
- Renovasjonsløsning
- Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
- Biloppstillingsplasser/carporter/garasjer inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
- Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy, brannoppstillingsplasser
- Interne veier med snumuligheter
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- Plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon.

§ 2.8 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil Lden 70 dB.

Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:

- Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå som ikke overstiger Lden = 55 dB)
  Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.
  Minimum 1 soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.
- Der det ikke er mulig å oppnå stille side (støynivå som ikke overstiger Lden=55dB), tillates boenheter med dempet fasade (inntil 10 % boenheter innenfor planområdet). I disse tilfellene skal minimum 50 % av rom til støyfølsom bruk, og minst ett soverom, i hver boenhet ha vindu mot dempet fasade.
- For de private boligene som ligger innenfor boligpiloten basert på alternative boformer med forskjellige former for fellesskapsløsninger, tillates inntil 5 private boliger med dempet fasade. De ev. 5 private boligene vil inkluderes i maks 10 % i resten av prosjektet med dempet fasade.
- Det tillates oppsatt en skjerm på opptil 3 meter høyde på vestsiden av den sørlige åpningen av lokket over Snarøyveien for å skjerme torgplassen ved den Urbane aksen. Lengden på skjermen tilpasses videre trase på den Urbane aksen, slik at den ikke hindres.

§ 2.9 Med søknad om rammetillatelse skal det inneleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.

§ 2.10 Til søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon/marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares beskyttes og ivaretas i

anleggsfasen. I anleggsfasen skal trær/vegetasjon/terreng som skal bevares, jf. § 27.3, sikres med fysisk beskyttelse.

§ 2.11 Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,7.

§ 2.12 Ventilasjonsinntak skal plasseres der det er best luftkvalitet og utenfor gul luftforurensningssone jf. T-1520. Ventilasjonsinntak skal utstyres med partikkelfilter.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

§ 3.1 Innenfor området skal det avsettes minimum 35 m^2 MUA per 100 m^2 BRA boligareal, hvorav minimum 80 % skal være fellesareal. F_SGG (Urban akse), f_ST, f_ GP (parken), felles takterrasser og privat uteareal på balkong, markterrasse og takterrasse uten tak over tillates medregnet i MUA.

§ 3.2 Av MFUA skal minst 10 m^2 per 100 m^2 BRA avsettes til lek og oppholdsarealer. Dette arealet skal ligge på bakken.

Kvalitetskrav til MUA

§ 4.1 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige Lden 55 dB.

§ 4.2 Fellesarealer skal ha definert skille mellom private og halvprivate soner. Kantsonene skal sikre gode overganger mellom bebyggelse og byrom/gater.

§ 4.3 Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

§ 4.4 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse.

§ 4.5 Det tillates pergola eller annen åpen overdekning i felles uteoppholdsareal.

§ 4.6 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer et frodig planområde med skiftende uttrykk gjennom året.

§ 4.7 Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Det skal gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter. Ved nyplanting skal det benyttes stedstilpassede arter som tiltrekker seg pollinerende innsekter. Fremmede arter skal ikke benyttes.

§ 4.8 Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser, over garasjeanlegg, kulverttaket eller andre typer underjordiske konstruksjoner. Trær skal minimum ha et 100 cm vekstjordlag med volum på minimum 10 m^3 per tre.

§ 4.9 Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tilliggende områder utenfor planområdet.

§ 4.10 Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av naturlige materialer og produkter med god kvalitet.

§ 4.11 Takterrasse/takhage skal ha variert vegetasjon med ulike høyder og uttrykk.

§ 4.12 Leke- og oppholdsarealer skal ha en solrik plassering som er skjermet for støy- og luftforurensning og trafikkfare. De skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.

Utforming i utearealer

§ 5.1 Trapper og gjerder skal utformes enhetlig med høy kvalitet.

§ 5.2 Servicefunksjoner utomhus som sykkelskur, nettstasjon, skjermvegger etc. skal utformes med en helhetlig og konsekvent bruk av fasadematerialer av høy kvalitet.

Teknisk infrastruktur

§ 6.1 Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.
§ 6.2 Boligene innenfor området skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall.
§ 6.3 Kabel- og ledningsanlegg skal legges i grunnen.

Energianlegg

§ 7.1 Nettstasjonene skal utformes som del av det arkitektoniske uttrykket for området.

Skiltplan

§ 8.1 Det skal utarbeides en helhetlig skiltplan for planområdet

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Hovedgrep

§ 9.1 Bebyggelsens hovedgrep skal være bymessig utformet med variert volumoppbygging og bebyggelsen skal oppføres med høy arkitektonisk kvalitet på utforming og materialer.

Utforming og plassering

§ 9.2 Der det ikke er markert byggegrense er formålsgrense lik byggegrense.
Prinsippene for bebyggelsens utforming og plassering skal være etter følgende regler:
- maksimal fasadelengde uten brudd eller materialskift mot Magnus Poulssons vei, Fornebuveien, Snarøyveien og felt f_SGG1: 23 meter. Unntak gjelder for fasade mot Fornebuveien og i felt BBB1 mot f_ST, der maksimal fasadelengde uten brudd eller materialskift kan være 27 meter.

§ 9.3 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området. Minimum 20 % av leilighetene skal være under 50 m².
§ 9.4 Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.
§ 9.5 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.
§ 9.6 Utearealene mot tilliggende områder utenfor planområdet skal utformes med god og stedstilpasset overgang.
§ 9.7 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et helhetlig arkitektonisk uttrykk, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjonene «Fasader_Teleplanbyen Øst (23-05-22)», dokument 6350037. Fargepaletten skal være lokalt forankret.
§ 9.8 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmaterialet på fasadene skal være tegl, tre eller andre materialer som har lang levetid.
§ 9.9 Første etasje skal markeres i fasaden, ved relieff-virkning, mønster, vindusflater eller farge som forholder seg til de allment tilgjengelige byrommene, og bidra til å knytte bygg og byrom sammen.
§ 9.10 Takene skal vurderes som en del av områdets takflandskap og behandles som del av bebyggelsens helhetlige arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og solcellepaneler m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
§ 9.11 Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet. Over maks regulerte høyder på flate tak tillates takoppbygg for trapp og heis og andre tekniske installasjoner på inntil 25 % av underliggende takflate, tilbaketrukket fra gesims med

minimum 1 meter. Over maksimal regulert høyde kan det oppføres solcellepaneler, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner, samt nødvendig rekkverk for takterrasse. Det tillates også å etablere takterrasser på flate tak. Rekkverk til takterrasser skal være tilbaketrukket fra gesims med minimum 2 meter.
§ 9.12 Det tillates ikke bil-parkering i første etasje mot gater, torg og uteoppholdsarealer.
§ 9.13 Heis- og trappekonstruksjoner skal ikke gå utover saltakskonstruksjonene.
§ 9.14 Nettstasjon tillates plassert utenfor bygge- og formålsgrenser for byggeområde.
§ 9.15 Langs hovedgater, torg og plasser hvor det skal tilrettelegges for fleksibel bruk og publikumsrettede funksjoner, skal bebyggelsens første etasje ha en innvendig høyde på minimum 4 meter.
§ 9.16 Innkjøring til parkering og varelevering skal integreres i bygningskroppen. Porter skal utføres i høy materialkvalitet, og ses i sammenheng med resten av fasaden.
§ 9.17 Forstøtningsmurer skal utformes slik at de gir en variert opplevelse til forbipasserende. Dette kan løses ved hjelp av bruk av kunst eller lek som skal bidra til interessante rytmer og sekvenser. Det skal være høy arkitektonisk kvalitet på materialbruk og detaljering, som f.eks. dybdevariasjon.
§ 9.18 Støyskjermer skal ha stor grad av gjennomsiktighet der hvor det vil gi opplevelsesverdi eller hvor det er hensiktsmessig for å kunne orientere seg. Der hvor støyskjermene ikke kan eller skal være gjennomsiktige skal de ha samme utformingsprinsipp som forstøtningsmurer (jmf. §9.17).

Parkering for sykkel og bil

§ 10.1 Det skal opparbeides parkeringsplasser etter denne tabellen. BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Formål	Antall bilplasser per 100m² BRA	Antall sykkelplasser per 100m² BRA
Bolig	0,7	Min 3
Kontor	Maks 0,25	Min 2
Forretning og service	Maks 1,0	Min 2

§ 10.2 Det skal tilrettelegges for sykkel-/bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene. Krav til antall bolig-parkeringsplasser på området kan reduseres med inntil 50 % dersom det etableres bildelingsordning. Plassene til bildelingsordning inkluderes i kravet til antall bolig-parkeringsplasser.
§ 10.3 Minst 10 % av parkeringsplassene skal være tilgjengelig for besøksparkering/korttidsparkering.
§ 10.4 Bilparkering skal ligge i parkeringsanlegg under terreng eller i bebyggelse, med unntak for korttidsparkering som også kan etableres på terreng.
§ 10.5 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
§ 10.6 Alle bolig- og bildelingsparkeringsplassene skal tilrettelegges med ladepunkt for elbil.
§ 10.7 Det tillates at minimum 3/4 av sykkelparkeringen plasseres på overdekkede lett tilgjengelige arealer i kjeller, bod eller i gårdsrom. 1/4 kan plasseres uten overdekning i gårdsrom og andre felles uteoppholdsareal.
§ 10.8 Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
§ 10.9 Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak.
§ 10.10 Hver boenhet skal ha minimum 1 sykkelparkeringsplass i låsbart sykkelstativ i tilhørende kvartal.

§ 10.11 Avstand fra bebyggelse til sykkelparkering skal som hovedregel være kortere enn avstand til bilparkering.
§ 10.12 Det skal settes av arealer til vedlikeholdsmuligheter for sykkel med tilgang til vann og strøm.
§ 10.13 Det skal tilrettelegges for bysykkelstativ eller tilsvarende sykkeldelingsordning innenfor planområdet. Plassene til sykkeldelingsordningen tillates medregnet som innenfor 25% av kravet til antall sykkelparkeringsplasser.

Grad av utnytting

§ 11.1 Samlet grad av utnytting for hele planområdet skal ikke overstige BRA=37 900m² hvorav minimum 200 m² skal være fellesfunksjoner for boligene.
§ 11.2 Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.
§ 11.3 Parkering under eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.
§ 11.4 Minimum 750 m² BRA skal benyttes til boligpilot. Innenfor boligpiloten tillates oppført boliger med kun felles uteoppholdsareal, ensidig orientering mot nord eller nordøst, og uten separat soverom.
§ 11.5 Nettstasjoner og overdekket sykkelparkering på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.
§ 11.6 Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.

Felles utforming og plassering for boligene

§ 12.1 Bebyggelsen skal ha saltak, unntatt der bestemmelsesområdet sier noe annet. Takvinklene skal være mellom 30 og 65 grader.
§ 12.2 Langs Urban akse, felt f_SGG1, og Nabolagstorget, felt f_ST, skal minimum 50 % av fasaden på gateplan være for detaljhandel, tjenesteyting, kultur og bevertning. Bebyggelsen skal ha høy inngangstetthet mot gate og fasaden på bebyggelsens første etasje skal utformes slik at den fremstår åpen og inviterende, med store vinduer mot gaten.
§ 12.3 Svalgangsløsninger skal unngås. Unntak fra dette er bebyggelse på lokket hvor dette i minst mulig utstrekning kan tillates.

Balkonger, markterrasser og takterrasser

§ 13.1 Balkonger skal utformes som en helhetlig og integrert del av arkitekturen. Det skal være variasjon på hvor mye balkongene krager ut eller trekkes inn i bygget. Minst 40 % av totalt antall balkonger må ha minst halvparten av sitt areal innenfor bygningens vegglIv. Materialer og detaljer på rekkverk skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Rekkverk på balkonger som ligger helt utenfor vegglivet skal ha minimum 50 % tett areal for å skjerme mot innsyn og vind.
Dersom det ligger to balkonger, som ligger helt utenfor vegglivet, ved siden av hverandre (samme etasje, samme veggliv og inntil 10m avstand mellom disse), skal det være innsynsskjerming mellom disse.
Direkte avstand til balkong eller vindu i oppholdsrom i naboblokk skal være minimum 15 meter.
§ 13.2 Bebyggelse med flate tak kan benyttes til felles takterrasse og grønne tak. Det tillates ikke takterrasser på de øverste takene innenfor hver bygningskropp.
§ 13.3 Balkonger kan krage ut fra fasadeliv inntil 2 meter fra gavlfasade over høydegrense til inntilliggende nabobygg.
§ 13.4 Minimum høyde under balkong skal være 4 meter mot gate. Mot felt f_SGG (Urban akse) og f_ST (Nabolagstorget) skal minimumshøyden være 4,7 meter.
§ 13.5 Balkonger tillates ikke kraget ut over byggegrense.

Boligformål, felt BBB1

§ 14.1 Det tillates oppføring av boliger, detaljhandel, bevertning, kultur og tjenesteyting.
§ 14.2 Tillatt bruksareal bolig skal ikke overstige BRA = 7 600 m².
Tillatt bruksareal detaljhandel, bevertning, kultur og tjenesteyting skal ikke overstige BRA = 1 000 m².
§ 14.3 Uteservering mot nabolagstorget tillates i en dybde på 4 meter ut fra fasaden.
§ 14.4 Bebyggelsen skal ha saltak, med møneretning øst-vest og takvinkler mellom 30 og 65 grader.
§ 14.5 Korttidsparkering/besøksparkering for alle formål i planområdet, som plasseres under terreng, kan plasseres i felt BBB1.
§ 14.6 Parkering for boligene kan tillates plassert i felt BK1 og 2.
§ 14.7 Det skal etableres gangforbindelse mellom gårdsrom og o_ST.

Boligformål, felt BBB2

§ 15.1 Det tillates oppføring av boliger, detaljhandel, bevertning, kultur og tjenesteyting.
§ 15.2 Der ikke annet er bestemt i bestemmelsesområde skal det være bebyggelse med saltak, med møneretning øst-vest og takvinkel mellom 30 og 65 grader.
§ 15.3 Parkering skal plasseres i felt BK 1 og 2.
§ 15.4 Tillatt bruksareal bolig skal ikke overstige BRA = 9 100 m².
Tillatt bruksareal detaljhandel, bevertning, kultur og tjenesteyting skal ikke overstige BRA 900 m².
§ 15.5 Det skal etableres gangforbindelse mellom o_SV3 ved kryss med Lilløyveien og f_SGG1 via gårdsrommet.

Kontor, felt BK 1-3

§ 16.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 16 800 m².
§ 16.2 Atkomst til parkeringen skal være fra felt f_SKV 1 og 2.
§ 16.3 Hovedinngangen skal plasseres mot torget o_ST. Det tillates uteservering mot torget.
§ 16.4 I bebyggelsen på lokket skal fasaden mot kjørevei felt f_SV4 (Magnus Poulssons vei) deles opp, maks 27 meter uten brudd, for å sikre variasjon. Inngang skal være mot Magnus Poulssons vei.
§ 16.5 Bebyggelsen skal ha flate tak i varierende høyder.
§ 16.6 BK3: Fasade mot vest skal ligge i formålsgrensen. Det skal legges til rette for at tilstøtende bebyggelse bygges inntil samme grense.

Kontor, felt BK 4

§ 17.1 Det tillates oppføring av kontor og tjenesteyting.
§ 17.2 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2 500 m²
§ 17.3 Det skal etableres en gangforbindelse fra o_SV3 gjennom BK4 til f_SGG1. Bredden skal være minimum 3,5 meter og åpen høyde minimum 3,5 meter.
§ 17.4 Parkering skal plasseres i felt BK 1 og 2.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 18.1 Felt f_SV, f_ST og f_SGG1 skal være felles for byggeområdene innenfor planprogramområdet for Oksenøyvelen nord og være allment tilgjengelige.

Vertikalnivå 1 - under grunnen

Veg, felt o_SV (Snarøyveien i kulvert)

§ 19.1 Feltet (Snarøyvegen i kulvert) skal utformes i henhold til prinsippene i teknisk plan for Teleplanlokket, herunder fundamentering og bæring av bebyggelse over lokket, og veien.

Vertikalnivå 2 - på bakken

Veg, felt o_SV 1-2 (Snarøyveien utenfor kulverten)

§ 20.1 Vegen (Snarøyvegen utenfor kulverten) skal utformes i henhold til prinsippene i teknisk plan for Teleplanlokket, herunder fundamentering og bæring av bebyggelse over lokket, og veien.

Veg, felt o_SV3 (Fornebuveien)

§ 21.1 Fornebuveien skal utformes i henhold til prinsippene i VPOR, med fortau, sykkelvei og snøopplag.

Kjøreveg, felt f_ SKV 1-2 (Forlengelse av Fornebuveien)

§ 22.1 Felt f_SKV 1-2 og f_SVG skal være felles for felt BK1-3, Fornebuveien 1 - gnr/bnr. 40/151, Fornebuveien 3 - gnr/bnr. 40/153, Fornebuveien 5 – gnr/bnr. 40/154, Fornebuveien 7 – gnr/bnr. 40/155 og 41/146 og Fornebuveien 11 – gnr/bnr. 41/133.

Torg, felt o_ST (Adkomsttorget)

§ 23.1 Torget skal opparbeides med kjøremulighet som i en rundkjøring. Det skal utformes som et torg for gående og kjørende. Det skal etableres grøntsoner og oppholdssoner innenfor formålet.

Torg, felt f_ST (Nabolagstorget)

§ 24.1 Torget skal opparbeides enhetlig med materialer av høy kvalitet. Det tillates uteservering og lek- og oppholdsarealer. Butikker skal ha atkomst fra torget. Det kan tillates nødvendig kjøring som f.eks. varelevering, renovasjon, flyttebiler og tilsvarende.

Gangveg/gangareal/gågate, felt f_SGG1 (Del av Urban akse)

§ 25.1 Feltet skal opparbeides enhetlig med materialer av høy kvalitet, i sammenheng med Nabolagstorget. Leke- og oppholdsarealer skal innpasses. Butikker skal ha atkomst fra gågaten. Den urbane aksen skal opparbeides med terrasseringer som gir gode byroms- og oppholdskvaliteter. Terrasseringene skal være sammenhengende, og av en størrelse og utforming som gjør de lette å møblere og benytte som byrom. Kanter utformes på en attraktiv måte med integrerte benker og sitteflater, og det legges til rette for sosialt opphold eller aktivitet rundt vegetasjonsøyer o.l. Terrengmurer over 50 cm tillates ikke.
Mobilitetssoner tillates med skrånende terreng.
Inntilliggende eiendommer, Villa Bjelle og Villa Inabo kan ha adkomst fra gågaten. Det kan tillates nødvendig kjøring som f.eks. varelevering, renovasjon, flyttebiler og tilsvarende.
Gågaten skal være universelt utformet.

§ 25.2 På østsiden av f_SGG1 (Urban akse) tillates uteservering e.l. i en utstrekning på maks 3 meter.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Park, felt f_GP

§ 26.1 Felt f_GP skal være felles for byggeområdene innenfor planprogramområdet for Oksenøyveien nord og være allment tilgjengelig. Kjørbar gangvei gjennom parken kan tillates etablert.
§ 26.2 Parken skal ha stedegen vegetasjon i ulik høyde og arter, som skal bidra til variasjon og biologisk mangfold. Det tillates nyttevekster.
§ 26.3 Parken skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og det skal brukes robuste og holdbare materialer.
§ 26.4 Parken skal tilrettelegges for lek og opphold for ulike aldersgrupper med varierte soner for aktivitet, opphold og lek.
§ 26.5 Det kan tillates oppført mindre bygninger og konstruksjoner som har en publikumsrettet funksjon i tråd med parkformålet.
§ 26.6 Det tillates ikke synlig infrastruktur som kabler, VA-ledninger, nettstasjon og lignende.

Bestemmelser til hensynssoner

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

Andre sikringssoner

§ 27.1 Annen fare/ andre sikringssoner, felt H190-2 (Fornebubanen). Det er regulert sikringssone rundt Fornebubanen på 18 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelen. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, eller tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget.
Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulvert, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Sporveien Oslo AS.
§ 27.2 Annen fare/andre sikringssoner, felt H190-1. Det er regulert en sikringssone på 10 meter over og til hver side av ytterkanten på veikulverten.
Med «veikulverten» menes her både eksisterende og planlagt ny veikulvert.
Utsprengning/utgraving/bygging og/eller tiltak som kan medføre skade på kulvertanlegget på eiendommer i mindre avstand enn 10 meter fra ytterkant vegg og tak på veikulverten er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten.
§ 27.3 Annen fare/sikringssone, felt H540. Inngrep i terreng og vegetasjon er ikke tillatt. Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 28.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det tillates å bygge kjeller.
§ 28.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides gangveg gjennom kvartalet som skal være universelt utformet. Den skal være allment tilgjengelig.
§ 28.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal bebyggelsen ha flate tak.

§ 28.4 Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det være en åpning mellom bygningene, med ev. utkragende bygningsdeler, i full høyde på minimum 12 meter bredde. Åpningen skal sikre siktlinje fra Lilløyveien gjennom bebyggelsen.

§ 28.5 Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det være en åpning mellom bygningene, med ev. utkragende bygningsdeler, i full høyde på minimum 3 meter bredde over c+30,0.

§ 28.6 Innenfor bestemmelsesområde #6 skal det etableres kombinert hovednett for sykkel og kontorbebyggelse. Minimum fri høyde under sykkelbanen er 2 meter og over sykkelbanen er 3,10 meter.

§ 28.7 Innenfor bestemmelsesområde #7: Kombinert felles vei og kontorbebyggelse. Åpning skal være minimum 5 meter over veien. Det tillates ikke innganger til næringsbebyggelsen i tunnelen.

§ 28.8 Innenfor bestemmelsesområde #8 skal det etableres kombinert hovednett for sykkel og kjøreveg (felt SKV2). Sykkelveien skal gå i bro over veien.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

§ 29.1 Før rammetillatelse gis må tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være etablert eller sikret.

§ 29.2 Før rammetillatelse gis må Fornebubanen være etablert eller sikret.

§ 29.3 Før rammetillatelse gis skal opparbeidelse av gater og byrom innenfor avgrensningen av planprogram med plangrep for Oksenøyveien Nord, herunder midlertidig opparbeidelse av Fornebuveien, være gjennomført eller sikret.

§ 29.4 Før rammetillatelse gis skal etablering av hovedsykkelveien fra Teleplan til Lysaker være gjennomført eller sikret.

§ 29.5 Før rammetillatelse gis skal byggeplan for nytt overbygg/lokk over Snarøyveien være godkjent av veieier.

§ 29.6 Før rammetillatelse gis skal konkurranse/parallelloppdrag for nye kontorbygg, BK1-3 og BK 4, fremlegges for Planutvalget.

§ 29.7 Før det kan gis rammetillatelse for tiltak og ny bebyggelse innenfor felt BK1 og BK2 må gjennomføring av E18-hovedsykkelveien, som går gjennom planområdet, være sikret.

Før igangsettingstillatelse gis

§ 30.1 Før igangsettingstillatelse gis skal bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.

§ 30.2 Før igangsettingstillatelse for felt BK1 og 2 gis skal omlagte ramper på Snarøyveien, for tilknytning til E18, være etablert.

§ 30.3 Før igangsettingstillatelse gis for riving av dagens kulvert/lokk over Snarøyveien, for bygging av ny kulvert/lokk, må E18-prosjektet Vestre lenke være ferdig og tatt i bruk.

§ 30.4 Før igangsettingstillatelse gis for ny bebyggelse skal plan for opparbeiding av tilstøtende felt med gatetun, kjøreveier og/eller park være godkjent, i tilhørende utomhusplan, av kommunen, basert på prinsipper i VPOR.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 31.1 Før bebyggelsen på felt BK1 og BK2 kan tas i bruk skal ny atkomstvei, felt f_SKV1 og 2 (forlengelse av Fornebuveien i nord) være ferdigstilt.

§ 31.2 Før bebyggelsen på felt BBB1-2 og BK4 kan tas i bruk skal felt f_SGG og felt f_ST være ferdigstilt.

§ 31.3 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

§ 31.4 Før boligene på felt BBB1-2 tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor det enkelte felt være ferdig opparbeidet.

§ 31.5 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner være gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument «Miljøprogram_Teleplanbyen vest og øst», DokID 6350070
Med vedlegg dokument «Mobilitetspilot_Teleplanbyen vest og øst», DokID 6350069
Dokument «Fasader_Teleplanbyen Øst (23-05-22)», DokID 6350037

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

Oppdatert etter 2.gangs behandling i Kommunestyret 21.06.2023, med punkter unntatt for rettsvirkning på grunn av innsigelser

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) ... 3

Hensikt ... 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler ... 4

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) ... 4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5) ... 4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) ... 5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4) ... 6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3) ... 6

Barn og unge ... 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) ... 7

Arkitektur, kulturminner og landskap ... 7

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7) ... 7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) ... 11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6) ... 11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5) ... 11

Naturmangfold og blågrønne strukturer ... 12

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) ... 12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6) ... 13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) ... 13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5) ... 14

Mobilitet og parkering ... 14

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) ... 14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) ... 15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) ... 15

Handel og senterstruktur ... 18

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5) ... 18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5) ... 18

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur ... 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) ... 19

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) ... 20
22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) ... 21
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) ... 21
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) ... 21
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) ... 22
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) ... 23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) ... 24

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL ... 24

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) ... 24
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) ... 26
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) ... 26
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) ... 26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) ... 26
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) ... 27
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) ... 28
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) ... 28

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER ... 28

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) ... 28
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) ... 28
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) ... 29
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) ... 29
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) ... 29
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) ... 30
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) ... 30
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) ... 30
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) ... 31

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi:

Hovedmål Sosial bærekraft:

I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur

- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljødokt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

5.3. Sosial boligbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

Retningslinjer:

Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.

7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.

7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

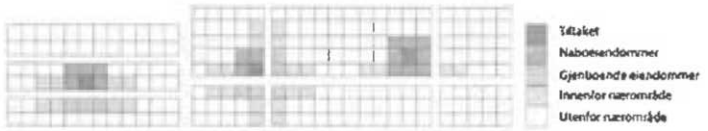
7.4. Kvalitetskrav for bolig

7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.

7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatehjørne

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begges sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.

For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:

- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikksikker adkomst.
- Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.

8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.

8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.

8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.

8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.

9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.

9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- *Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.*
- *I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*
- *Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.*
- *Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.*
- *Skilt og reklame over gesims kan tillates*

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafikksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomsiktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.

Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planer.

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressursloven §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

14.1. Strand og kystsone

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

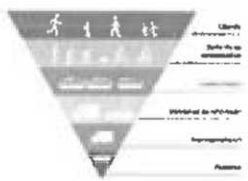
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 Kyststi

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)



15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges

til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

Retningslinjer:
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende soneinndeling
Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.
Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
	BOLIG		
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m2	Leilighet maks 1,1. 100m2	Leilighet

	-Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	-Rekkehus: 1,2 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil x%	inntil 25 %	inntil 20 %	inntil 10 %
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	inntil 20 %	inntil 20 %	inntil 20 %
	KONTOR		
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA
	Forretning og service		
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min .2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
	Undervisning		
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
	Barnehage		
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

17.2. **Fritkjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen

grunn eller på felles areal for innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flyttegjenstander.

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys ladenmulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuelt sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkomplekser eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen

17.12. For fristående småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides innplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Bilopstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.

Lånesykler vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelvelnettet.
c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	Områdesenter	Lokalsenter
Regionbyen Sandvika	Bekkestua	Østerås
Lysaker	Høvik	Haslum

Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/ fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

19.2.2. Områdesenter skal ha moderat utnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.

19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.

20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.

20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

[1] I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.

20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
    - *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
    - *100 meter fra elver*
23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

25.6. **Gul sone - vurderingssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning**: Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.
Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.

29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.

37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene

37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kulturlandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)

42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt

42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.

42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.

42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.

42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.

43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til velene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygge/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet

Utkast_Vedtekter for

Borettslaget Eng org. nr. _____

Vedtatt i stiftelsesmøte _____.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Eng er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Hva Borettslaget omfatter og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bærum kommune gnr XXX bnr. XXX, og består av hus C6 med til sammen 41 andeler.

(2) Borettslaget er del av utbyggingsområdet Poulssons Kvarter som vil bestå av cirka 400 leiligheter når prosjektet står ferdigstilt. Prosjektet består av to delfelt, Poulssons Kvarter 1 ("PK 1") beliggende på reguleringsområdet BBB2 og Poulssons Kvarter 2 ("PK 2") beliggende på reguleringsområdet benevnt BBB1. Borettslaget Eng inngår i PK1

Borettslaget Eng er i tillegg sameier/medlem i følgende eiendommer i Bærum kommune:

	Gnr/bnr
Poulssons Kvarter Garasjesameie	xxx/xxx
Poulssons Kvarter Fellesareal_Sameie/Forening	xxx/xxx

1-3 Bod- og garasjanlegg - Poulssons Kvarter Garasjesameie

Det etableres underjordisk bod- og garasjeanlegg, som fradeles som egen anleggseiendom. Borettslaget og/eller andelseierne vil være sameier i ett tingsrettslig sameie kalt Poulssons Kvarter Garasjesameie.

Forholdet mellom Borettslaget og andelseierne, og øvrige sameiere/bruksrettshavere og Poulssons Kvarter Garasjesameie er nærmere regulert i Garasjesameiets vedtekter.

Bod- og garasjeanlegget vil være felles for PK1 og PK2, men også tilgjengelig for andre enn beboerne i Poulssons Kvarter.

BESKYTTET

1-4 Poulssons Kvarter Fellesareal

Innenfor utbyggingsområdet er det etablert utendørs fellesarealer og innvendige fellesarealer i det enkelte boligselskap og felles funksjoner som fjernvarmesentral mv., som skal være til felles og gjensidig bruk mellom boligselskapene/boligseksjonseiere og andelseiere innenfor utbyggingsområdet Poulssons Kvarter.

Organisering, drift- og vedlikehold, og kostnadsfordeling vil bli organisert gjennom ett tingsrettslig sameie/forening kalt Poulssons Kvarter Fellesareal.

Rettigheter og plikter knyttet til Poulsson Kvarter Fellesareal sikres gjennom tinglyste bruksrettigheter og drifts- og vedlikeholdsavtaler, og vedtekter.

Borettslaget får rett og plikt til eierskap/medlemskap i Poulssons Kvarter Fellesareal_Sameie/Forening.

1-5 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

(6) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

BESKYTTET

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

BESKYTTET

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Enkelte andelseiere disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplan i opprinnelig prospekt/bygge og finansieringsplan. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Andelseierne kan ikke etablere, montere eller sette opp gjerder, tak, skillevegger, pergola, markiser, stamp/boblebad eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal, balkong eller terrasse uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(6) Generalforsamlingen/styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksrett til bod

Følgende andeler i borettslaget disponerer bod i fellesareal utenfor leiligheten, eller i anleggseiendom gnr. XXX og bnr XXX Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene.

Hvilke andeler som disponerer hvilken bod fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 2).

Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-3 Bruksrett til p-plass – Tilpasses endelig organisering/eierskap i anleggseiendommen

BESKYTTET

(1) Borettslagets disponerer parkeringsplasser gjennom at andelseierne kjøper bruksrett til parkeringsplass i anleggseiendommen gnr. XXX bnr. XXX, Poulssons Kvarter Garasjesameie.

Bruksrett til parkeringsplass inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av og tilhører kjøper av plassen.

Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 4). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendring og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter for anleggseiendommen fremgår av vedtekter for Poulssons Kvarter Garasjesameie.

(2) Utbygger [Utbyggingsselskap] har eksklusiv bruksrett til og disponerer fritt over usolgte p-plasser iht. tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX.

4-4 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konsept. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-4 (1) og (2) ovenfor, kan andelseier med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(4) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(5) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(6) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

BESKYTTET

(7) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(8) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(9) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

BESKYTTET

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Kostnader forbundet med kollektiv digital-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig, og kommer i tillegg til ordinære felleskostnader.

BESKYTTET

(3) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), og evt. kaldt vann og avløp skal fordeles etter målt forbruk, dersom det er/blir installert fjernavleste målere i den enkelte bolig. Andelseier betaler et akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(4) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles på bruksrettshaver til med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(5) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til

BESKYTTET

alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

BESKYTTET

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med varadelegert til OBOS' generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

BESKYTTET

avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BESKYTTET

11-3 Forholdet til Poulsson Kvarter Garasjesameie og Poulsson Kvarter Fellesareal.

Borettslaget og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Poulsson Kvarter Garasjesameie og Poulsson Kvarter Fellesareal, og de tinglyse rettigheter og plikter som er tinglyst i borettslagets eiendom.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygge/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet

VEDLEGG OVERSIKT OVER AREALER TILKNYTTET POULSSONS KVARTER FELLESAREAL

à jour pr: DD.MM.20ÅÅ

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygge/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet

VEDLEGG OVERSIKT OVER FORDELING SPORTSBODER
à jour pr: DD.MM.20ÅÅ

Leilighets nr.	Andels nr.	Bod nr.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygge/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet

VEDLEGG OVERSIKT OVER P-PLASSER
à jour pr: DD.MM.20ÅÅ

Leilighets nr.	Andels nr.	P-plass nr.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygge/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet

UTKAST_VEDTEKTER
FOR
Poulssons Kvarter Garasjesameie

Gnr. XXX, bnr. XXX i Bærum kommune
Fastsatt av [Utbygger]
Tiltredes ved kjøp av ideell eierandel med bruksrett/vedtektsfestet bruksrett til p-plass i prosjektet «Poulssons Kvarter»

§ 1
Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Poulssons Kvarter Garasjesameie.

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. XXX, bnr. XXX i Bærum kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet «Poulssons Kvarter».

Garasjesameiet er en del av utbyggingsområdet Poulssons Kvarter som vil bestå av cirka 400 leiligheter når prosjektet står ferdigstilt. Prosjektet består av to delfelt, Poulssons Kvarter 1 ("PK 1") beliggende på reguleringsområdet BBB2 og Poulssons Kvarter 2 ("PK 2") beliggende på reguleringsområdet benevnt BBB1. Poulssons Kvarter Garasjesameie inngår i PK1

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell sameieandel av Garasjeeiendommen. Eierandel i Garasjeeiendommen er tinglyst som tilbehør til annen eiendom/matrikkelenhet (seksjon og/eller gnr /bnr) eller direkte på boligselskap, eller på juridisk eller personlig eier. Sameiet er i grunnboken registrert som realsameie eller personlig sameie, evt. som en kombinasjon av realsameie og personlig sameie. [Tilpasses]

Sameierne er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av [XX] andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende [XX] pr. plass. [Tilpasses]

I tillegg har følgende eiendommer (heretter kalt bruksrettshavere) eierandel evt. tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering og fellesareal i Garasjeeiendommen. [Tilpasses]

Gnr / bnr	Adresse	Eier
XXX / XXX	XXXXXXXXXX	[Borettslaget Rode]
XXX / XXX	XXXXXXXXXX	[Borettslaget Eger]
XXX / XXX	XXXXXXXXXX	[Borettslaget Collett]
XXX / XXX	XXXXXXXXXX	[Borettslaget Eng]

Erklæring med dokumentnummer XX.XX.XXXX, tinglyst XX.XX.XXXX følger som **vedlegg 2** til disse vedtektene.

§ 3
Formål

Formål er å vedlikeholde, drifte og forvalte et felles garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Garasjeeiendommen med angivelse av parkeringsplasser med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har eierandel med bruksrett/vedtektsfestet bruksrettshaver til den enkelte p-plasser.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer og tekniske rom og anlegg, som er felles for overliggende bebyggelse. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike boder/tekniske rom mv. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eierandel, bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller bruksrettshavere.

All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger/tak eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Unntatt fra dette er tjenester som bilpool/bildelingstjenester o.l. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter. Eierandel med bruksrett til parkeringsplass er tinglyst som tilbehør til annen eiendom/matrikkelenhet (seksjon og/eller gnr./) eller direkte på

boligselskap, juridisk eller personlig eier. Sameiet er i grunnboken registrert som realsameie eller personlig sameie, eller en kombinasjon av realsameie og personlig sameie. [Tilpasses]

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen, kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med salg av eierseksjon eller andel i [Borettslaget Rode, Eger, Collett, Eng] eller i boligselskap som etableres i PK2, fritt selges eller overføres til andre.

[Utbygger Fornebuhøyden Utvikling AS, eller deres rettsetterfølger] kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie, eller p-plasser avsatt til bildelingsløsning mv.

[Utbygger Fornebuhøyden Utvikling AS eller deres rettsetterfølger] vil beholde eiendomsretten til og kan fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, lastesykkelplasser, plasser avsatt til bildeling og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn seksjonseiere og eller andelseiere, eller fremtidig boligselskap som etableres innenfor utbyggingsområdet PK1 eller PK2 i Poulssons Kvarter.

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Dog kan den interne plasseringen av sportsboder endres/byttes internt mellom bruksrettshaverne, med melding til styret/forretningsfører, jf. § 4 tredje avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av [Utbygger] i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 2.

Styret kan, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier eller andelseier i boligselskapet som etableres innenfor utbyggingsområdet PK1 eller PK2, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier i Garasjesameiet å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers bruksenhet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bruksrettshaver har også møte-, og talerett på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene sendes elektronisk.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere eller bruksrettshaverne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameierbrøken.
Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller,
4) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer med eventuelle varamedlemmer. Det er hensiktsmessig at styremedlemmene også er styremedlemmer i de respektive

borettslagene eller eierseksjonssameiene som etableres innenfor utbyggingsområder Poulsssons Kvarter PK1. Det bør etterstrebes at samtlige boligselskap skal være representert i styret.

- Styret velges av sameiermøtet.
- Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.
- Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.
- Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav sameierne har mot [Utbygger Fornebuhøyden Utvikling AS eller deres rettsetterfølger] dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av formålet.

Når skader på Garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

§ 13
Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier eller bruksrettshaver. Det kan utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at tekniske rom, installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, varmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener overliggende eiendommer tilhørende Borettslagene Rode, Eger, Collett og Eng, og felles utomhusseiendom Poulssons Kvarter Fellesareal har de respektive bruksretthaverne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendommer går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av sameiet.

§ 14
Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

(1) Kostnader med Garasjeeiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med lik beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Forsikring,
- Kostnader til drift og vedlikehold, herunder vaktmestertjenester,
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter,
- Belysning/strøm,
- Kostnader ved forretningsførsel, styrehonorar og andre administrasjonskostnader
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter,
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, kjøreport m.m.,
- Kostnader med drift og vedlikehold av nedkjøringen til garasjen,
- Andre kostnader knyttet til drift, vedlikehold og reparasjon av Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

(2) Kostnader som gjelder bodarealer eller tekniske rom og anlegg skal dekkes av bruksrettshaver iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX og vedtektenes § 11 3. ledd.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Beløpet er ment å dekke både løpende kostnader knyttet til bruk av garasjeanlegget og fremtidige kostnader som i all hovedsak er knyttet til bruk av p-plassene, som f.eks. større vedlikehold av garasjegulvet. Beløpet som innkreves vil dermed være høyere enn de årlige kostnadene knyttet til bruk av garasjeanlegget i et ordinært driftsår. Beløpet bør reguleres årlig for å hensynta generell prisendring.

Andelseiere/seksjonseiere i boligselskapene som etableres i utbyggingsområdet Poulssons Kvarter PK1 og PK2 og som har eiendomsrett eller bruksrett til parkeringsplass i Sameiet kan innbetale felleskostnader for sin sameiandel/bruksrett til p-plass via borettslaget/eierseksjonssameiet de tilhører. Garasjesameiet vil i så tilfelle innkreve tilsvarende beløp fra respektive boligselskap sameier tilhører.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Revisor og regnskapsførsel

Sameiet kan velge revisor.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 20
Adkomstrett til naboeiendom

Naboeiendommen gnr XX. Bnr XXX, eid av «NAVN PÅ SELKAP» har iht avtale av XX.XX.XXXX/tinglyst erklæring, rett til å forberede for, og etablere kjørbar adkomst gjennom garasjekjeller i Garasjeeiendommen inn sin eiendom. Felleskostnader til drift og vedlikehold av felles adkomstvei og innkjøringsport skal fordeles forholdsmessig mellom alle parkeringsplasser som blir etablert i Garasjeeiendommen, og tilstøtende garasjeanlegg på naboeiendom.

Sameierne er innforstått med at naboeiendom har slik adkomstrett gjennom og via Garasjeeiendommen. Sameierne er innforstått at vil bli etablert adkomst gjennom eksisterende garasjevegg og anleggelse av kulvert. Som følge av dette kan sameierne i Garasjeeiendommen som disponerer p-plass bli tildelt nye arealer for parkering når adkomst etableres.

§ 21
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

BESKYTTET

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT PROSJEKT BORETTSLAGET ENG- NORMALT DRIFTSÅR

DRIFTSINNTEKTER		**Sum**	*Kommentar*
Innkrevde felleskostnader		**2 559 756**	
	3600 Innkrevde felleskostnader	1 999 051	
	3600 Fjernvarme	413 597	
	3600 Kabel-TV/Internett	147 108	Avtale ikke kjent
Andre inntekter		**0**	
	399 Diverse - leieinntekter		
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 559 756**	

DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		**8 500**	
	5400 Arbeidsgiveravgift	8 500	
Honorar styre , bopilot		**60 000**	
	530 Styrehonorar	60 000	
Revisjonshonorar		**12 000**	
	671 Revisorhonorar	12 000	
Forretningsførerhonorar		**94 000**	
	670 Forretningsførerhonorar	94 000	Forretningsførsel + tillegg IN-adm
Konsulent og forvaltn.tjen		**10 000**	
	673 Konsulenthonorar	10 000	
Drift og vedlikehold		**380 000**	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	150 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	50 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	20 000	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	0	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	60 000	2 heiser
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	50 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	50 000	
Forsikringer		**216 000**	
	7501 Forsikring bygninger	105 000	
	7504 Premie sikringsordning	111 000	0,75% av Totale felleskostnader og Kapitalkostnader
Festeavgift		**0**	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		**545 000**	Se beregningsgrunnlag under
	7721 Vann- og avløpsavgift	330 000	Stipulert iht areal - 2024 nivå
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	215 000	2024 nivå + 10 %
	7720 Eiendomsskatt	0	
Kostnader sameie		**74 000**	
	486 Kostnader Garasjesameie	0	Eget regnskap. Betales til Garasjesameie
	487 Kostnader Fellesareal	74 000	Poulssons Kvarter Fellesareal
Energi / fyring		**563 597**	
	620 Elektrisk energi	150 000	
	628 Fjernvarme	413 597	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**147 108**	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	147 108	Avtale ikke kjent
Andre driftskostnader		**284 500**	
	655 Driftsmaterialer	15 000	
	674 Vaktmestertjenester og renhold	250 000	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	0	se 674
	678 Snørydding og gressklipping	0	se 487
	679 Andre fremmede tjenester	0	Kostnad til energiavregning tas med avregning mot andelseier
	689 Andre kontorkostnader	15 000	
	694 Porto/SMS	3 000	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	1 500	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		**0**	
	648 Diverse leiekostnader		
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		**0**	
	600 Avskrivninger	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 394 705**	
DRIFTSRESULTAT		**165 051**	

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER*		
Finansinntekter		**3 000**
	8026 Renter sparekonto i brl bank	3 000
	8034 Renter driftskonto i brl bank	0
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**3 000**
ÅRSRESULTAT		**165 051**

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter totalt	41	
Areal totalt for Bolig (BRA-i)	2 872	Estimert areal
Antall leiligheter Bopilot		
Areal tillegg Bopilot (BRA-e Felles)		Estimert areal

Felleskostnader:	ESTIMERT NIVÅ	
1 - Felleskostnader	58	kr pr kvm pr mnd
2 - Kapitalkostnader	Se finansieringsplan	
3 - Digital-Tv/bredbånd	299	kr pr leil pr mnd
4 - Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann)	12	kr pr kvm pr mnd

P-plass:

Felleskostnader for p-plass estimeres til kr 200 pr plass pr mnd. I tillegg kommer kostnad til el-bil lading.
Kun for de som har kjøpt p-plass. Innkreves fra Poulssons Kvarter Garasjesameie

<<----- Endre tekst her??

Lån:

***Det budsjetteres ikke med kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld.**
For informasjon om lån, kapitalkostnader (renter og avdrag) se prisliste/finansieringsplan.

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader,
og kjent kostnadsnivå pr februar 2024.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer forvaltet av OBOS
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan
endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Det tas forbehold om prisvekst på varer og tjenester, kommunale avgifter, strøm og fjernvarmepriser
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

Utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS 29.02.2024

BESKYTTET

Beregning kommunale avgifter Bærum kommune - nivå pr 2024		
Vann- og avløp - stipulert		PRIS MED 25 % MVA
Årsgebyr for vann (kr/m³)		39,38 kr
Årsgebyr for avløp (kr/m³)		48,75 kr
		88,13 kr
1 kvadratmeter tilsvarer et forbruk på 1,5 kubikkmeter		329 065 kr
Lagt til grunn BRA-e * 1,3		
Renovasjon		
GEBYRKODE	BESKRIVELSE	
6a	Avfallssug – husholdningsrenovasjon	
ÅRSPRIS PR. BOENHET INKLUDERT MOMS		
4 772,45 per boenhet		195670,45

BESKYTTET

LOVDATA

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenester), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvistcløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. *Verkeområde*

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar
a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. *Burettslagbustader*

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. *Eigarseksjonssameige*

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. *Partane*

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. *Avtalen*

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. *Tilhøvet til anna lovgjeving*

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. *Vågnaden for sending av melding*

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. *Skadebotansvar*

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. *Bruk av elektronisk kommunikasjon*

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. *Utføring og materialar*

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. *Plikt til fråråding*

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. *Tida for utføring*

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknyting til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkeleg at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

§ 13. *Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar*

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestraum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. *Overtaking*

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga
a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. *Overtakingsforretning*

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på
a. føresegna i første punktum i leddet her,
b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. *Seinare synfaring*

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. *Forseinking*

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren
a. krevje dagmulkt etter § 18,
b. heve avtalen etter § 20,
c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. *Dagmulkt*

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. *Skadebot*

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot
a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom
a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. *Verknadene av heving*

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggjeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. *Skadebot ved heving*

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. *Lemping av ansvar*

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. *Mangel*

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. *Manglande opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. *Urette opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. *Tidspunktet for mangelsvurderinga*

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. *Forbrukarens krav som følgje av mangel*

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

a. halde attende vederlag etter § 31,
b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om foreldelse i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. *Retting av mangel og skade*

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og påreknelig følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. *Prisavslag*

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. *Skadebot ved mangel*

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsømming på entreprenørens side.

§ 36. *Omfanget av ansvaret*

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. *Tredjepersons ansvar for opplysningar*

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. *Rettsmangel*

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyrde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. *Fastsetjing av vederlaget*

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. *Justering for endringar og tilleggsarbeid*

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast
a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. *Tilleggsvederlag i andre tilfelle*

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. *Vederlag for førebuing m.m.*

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. *Vågnaden for ytinga*

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. *Betalingstid*

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. *Forskotsbetaling*

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt
a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. *Rekning, sluttoppgjer og gebyr*

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. *Deponering av omtvista vederlag*

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. *Forbrukarens medverknad*

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. *Tilleggsfrist*

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom
a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. *Avbestilling*

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortene så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortene ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. *Avbestilling som omfattar rett til grunn*

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom
a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. *Avbestillingsgebyr*

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. *Entreprenørens krav ved forseinking*

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren
a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. *Stansing av arbeidet*

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. *Heving*

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

§ 58. *Verknadene av heving*

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. *Rente og skadebot for rentetap*

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. *Langvarig avbrot*

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom
a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. *Verkeområdet for kapitlet*

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. *Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil*

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. *Tvisteløysing*

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. *Endringar i andre lover*

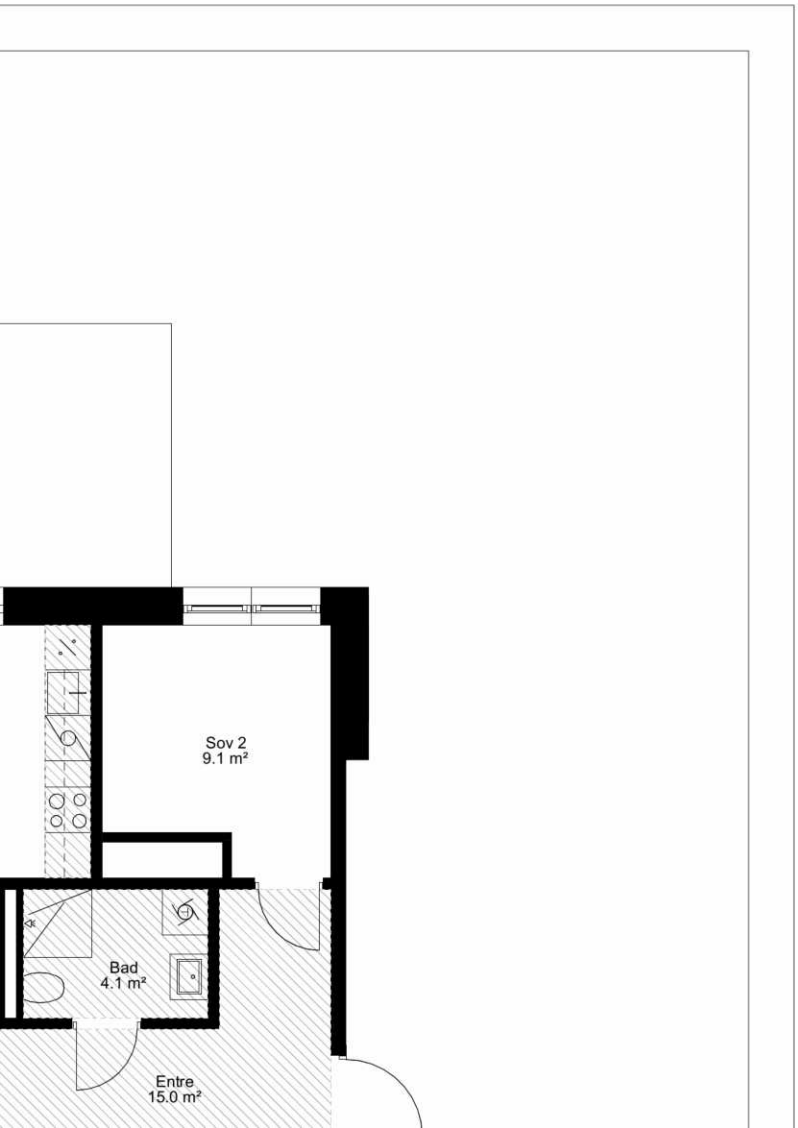
Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. *Ikraftsetjing*

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.[1] Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.


Sov 2
9.1 m²
Bad
4.1 m²
Entre
15.0 m²

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Strand-gjesdal, Henning Liltved	08.08.1975	BANKID_MOBILE	07.07.2024 18:21
Lunder, Nikolai Tefre	12.10.1994	BANKID	06.07.2024 18:33

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

Oslo 29.08.2025

Kjære boligkjøper i prosjektet Poulssons Kvarter, bygg Eng (C6)

Det er gledelig at du har kjøpt bolig av oss, og vi ser frem til å bygge Poulssons Kvarter og det som skal bli ditt nye hjem.

Vi kan med glede informere om at våre forbehold i kjøpekontraktens punkt 11, første til femte ledd, bortfaller. I henhold til kjøpekontraktens punkt 5 skal det straks forbeholdene er hevet, angis en dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato. Dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato for din leilighet vil være **15.08.2027.**

Vi gjør oppmerksom på at leiligheten kan overleveres inntil 5 måneder før den varslede ferdigstillelsesdatoen, som i praksis betyr at overtakelsen kan finne sted i perioden **15.03.2027 - 15.08.2027**. Dersom overtakelsen fremskyndes vil alle kjøpere bli varslet skriftlig minimum to måneder før den nye ferdigstillelsesdatoen, jf. kjøpekontraktens punkt 5. Vi håper på god fremdrift i prosjektet slik at vi kan varsle en tidligere ferdigstillelsesdato.

Det har blitt besluttet å endre type oppvarming i stue/kjøkken, og vi kan informere om at det vil bli levert vannbåren gulvvarme i stedet for viftekonvektor som er beskrevet i romskjema/kvalitetsbeskrivelsen.

Informasjon og nyhetssaker som angår prosjektet og din leilighet vil bli lagt ut i Rubus.
Hvis du har spørsmål og ønsker å komme i kontakt med oss, kan du gjøre dette under "meldinger". Tilvalg på prefabrikkerte bad vil komme i løpet av september, og hovedtilvalget vil bli åpnet på nyåret, mer informasjon om dette kommer når det nærmer seg.

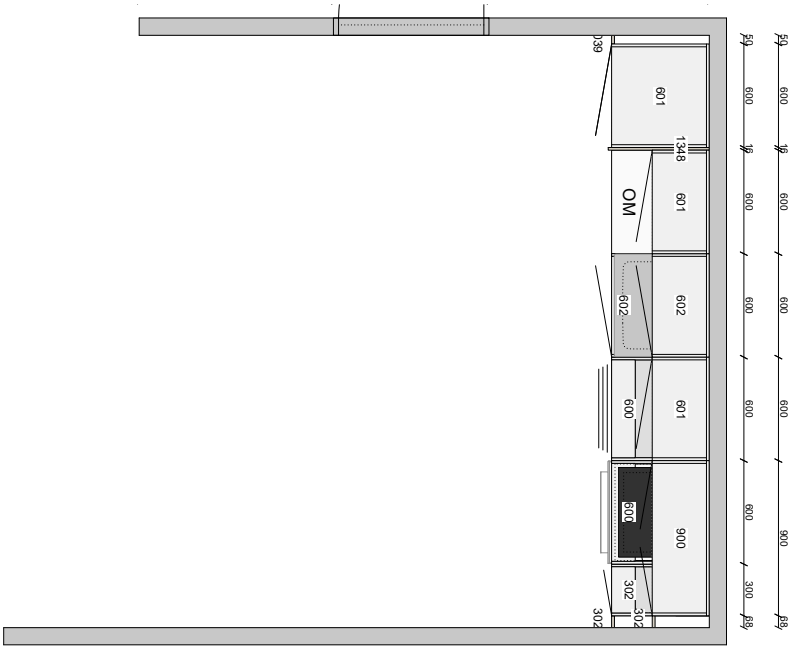
Det er viktig for oss at du blir fornøyd med ditt boligkjøp og vi vil gjøre vårt beste for at du får en fin opplevelse frem til overtakelse og innflytting.

Med vennlig hilsen
For Fornebuhøyden Utvikling AS
v/Fredensborg Bolig AS

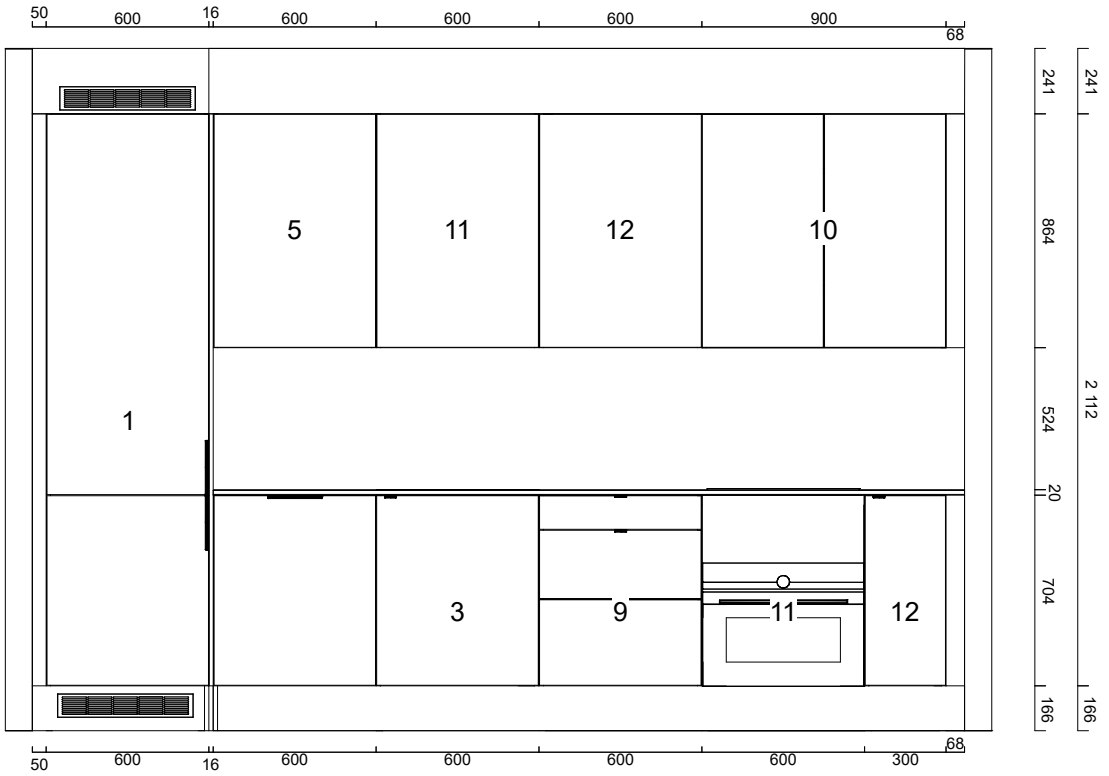
Frøydis Hammer
Kundeansvarlig



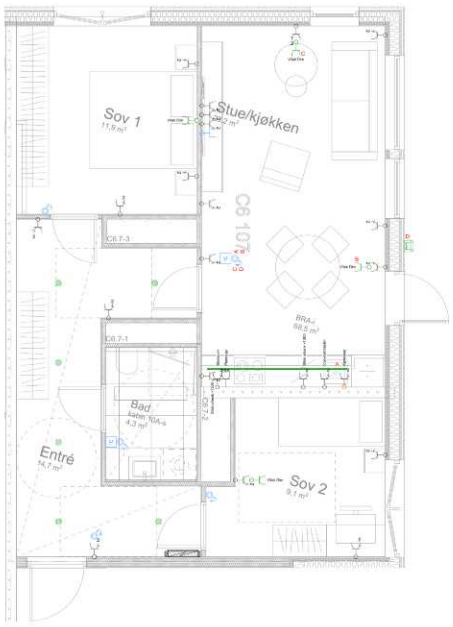
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas	**Kunde** VEIDEKKE	sigdal	**Selger** CORKAT	**Prosjekt** C6 Poulssons kvarter **Dato** 29.12.2025
C6-107.cmdrw	Standard		2376		Perspektiv



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas	**Kunde** VEIDEKKE	sigdal	**Målestokk** 1:31 **Selger** CORKAT	**Prosjekt** C6 Poulssons kvarter **Dato** 29.12.2025
C6-107.cmdrw	Standard		2376		Plantegning



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas	**Kunde** VEIDEKKE	sigdal	**Selger** CORKAT	**Prosjekt** C6 Poulssons kvarter **Dato** 29.12.2025
C6-107.cmdrw	Standard		2376		Automatisk oppriss



- Denne tegningen gjelder kun plassering av elektro-installasjoner og hva som inngår i standard elektro-leveransen for prosjektet. For andre detaljer vises det til kontraksstegning.
- Det er ikke mulig å plassere elektropunkter der det er skyvedør i vegg.
- Grønne streker illustrerer kun bryterstyring.
- Punkter for kjøkken kan justeres noe for å tilpasses kontraksstegning fra kjøkkenleverandør.
- Stikkontakter i kjøkkenskap tilpasses kjøkkenleveransen.
- Det tas forbehold om at nøyaktig plassering av alle angitte punkter avhenger av byggetekniske forhold, som blant annet plassering av stendere, andre installasjoner og kan avvike fra det som er oppgitt.
- Vi gjør dere oppmerksomme på at tilvalgspunkter kan komme med synlige føringer, avhengig av hva slags vegger tilvalgene ønskes på. Alle tilvalg på betongvegg blir synlige føringer og utenpåliggende utstyr.
- Ved plassbygde bad kan det ikke plasseres tilvalg innenfor sone 2.
- Oppgitt kvadratmetertall på rommene kan avvike fra det som bygges.

Standard bryterstyring for lys:
- Bryter med 4 knapper i Stue/Kjøkken
1. Lys under overskap (Dim)
2. Stikk ved tak (Dim)
3. Stikk ved tak (Dim)
4. Balkong/Terasse (Dim)

Bryter med 2 knapper Bad/Wc
1. Downlight (Dim)
2. Speilbelysning (Av/På)

Bryter med 1 knapp Sov
1. Stikk ved tak (Dim)

Bryter med 1 knapp Gang
1. Downlight (Dim)

Bryter med 2 knapper Entre/Gang
1. Downlight (Dim)
2. Borte/Hjemme funksjon.

Bryter med 1 knapp Walk-in
1. Stikk ved tak (AV/PÅ)

Bryter med 1 knapp BOD
1. Taklampe (AV/PÅ)

Bryter med 2 knapper Sov
1. Stikk ved tak (Dim)
2. Balkong/Terasse (Dim

OBS! Høy takhøyde i toppleiligheter

Ønsket tilvalg merkes tydelig på tegning
Strek f.eks. at med et referansenummer

	Panelovn		Sikringsskap		Smartbryter med 3 knapper		Innfelt 1+1-polet bryter		Downlight		Bod lampe
IP44	Påvegg dobbel stikk IP44		Innfelt dobbel stikk		Smartbryter med 2 knapper		Innfelt dimmer		Utelampe med 2 uttak		Bad/WC lampe - Opus 100/100 hvit
20A	Stikk for platetopp		Påvegg dobbel stikk		Smartbryter med 1 knapp		Innfelt enkel stikk for belysning		Led list kjøken		
T	Smart termostat		Innfelt veggboks TV/Data		Smartbryter med 4 knapper		Innfelt lampepunkt		Koblingspunkt for Led list kjøkken		

ELEKTROENTREPRENØR:

Elektro-kontakten

TOTALENTREPRENØR:

VEIDEKKE

Prosjektnavn:
Poulssons Kvarter

Tegningsnavn:
E-400-T-C6-107 - Tilvalg C6-107

Ferdigattest:
Tilvalgstegning

Dato:
28.01.26

Garanti nr. 926004/6908871/1 MAS
Entreprenørgaranti - Bustadoppføringslova § 12, jfr. § 1 første ledd b

Tryg Trade stiller seg herved overfor

Kjøpere av Poulssons Kvarter, Rode

som selvskyldnerkausjonist for de kontraktsforpliktelser

Fornebuhøyden Utvikling AS, Organisasjonsnr. 929424581
Henrik Ibsens Gate 48
0170 Oslo

har i henhold til kontrakt som gjelder **bygg Eger og Eng. C3-603,C3-701.C3-702,C4-101,C4-201,C4-202,C4-203,C4-301,C4-302,C4-303,C4-304,C4-401,C4-402,C4-403,C4-404,C4-501,C4-502,C4-503,C4-504,C4-601,C4-602,C4-603,C4-604,C4-701,C6-001,C6-101,C6-102,C6-103,C6-104,C6-105,C6-106,C6-107,C6-201 C6-202,C6-203,C6-204,C6-205,C6-206,C6-207,C6-208,C6-301,C6-302,C6-303,C6-304C6-305,C6-306, C6-307,C6-308,C6-401,C6-402,C6-403,C6-404,C6-405,C6-406,C6-407,C6-408,C6-501,C6-502,C6-503,C6-504,C6-505,C6-506,C6-507,C6-508,C6-601**

Garantien gjelder for entreprenørens kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger ved mislighold i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også entreprenørens ansvar for forsinket fullføring.

Garantien begrenses til

NOK 20.075.100,00
skriver NOK to-null-null-syv-fem-en-null-null 00/100

som utgjør 3% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor entreprenøren senest ved overtagelsen av kontraktarbeidet. Garantien opptrappes deretter til

NOK 33.458.500,00
skriver NOK tre-tre-fire-fem-åtte-fem-null-null 00/100

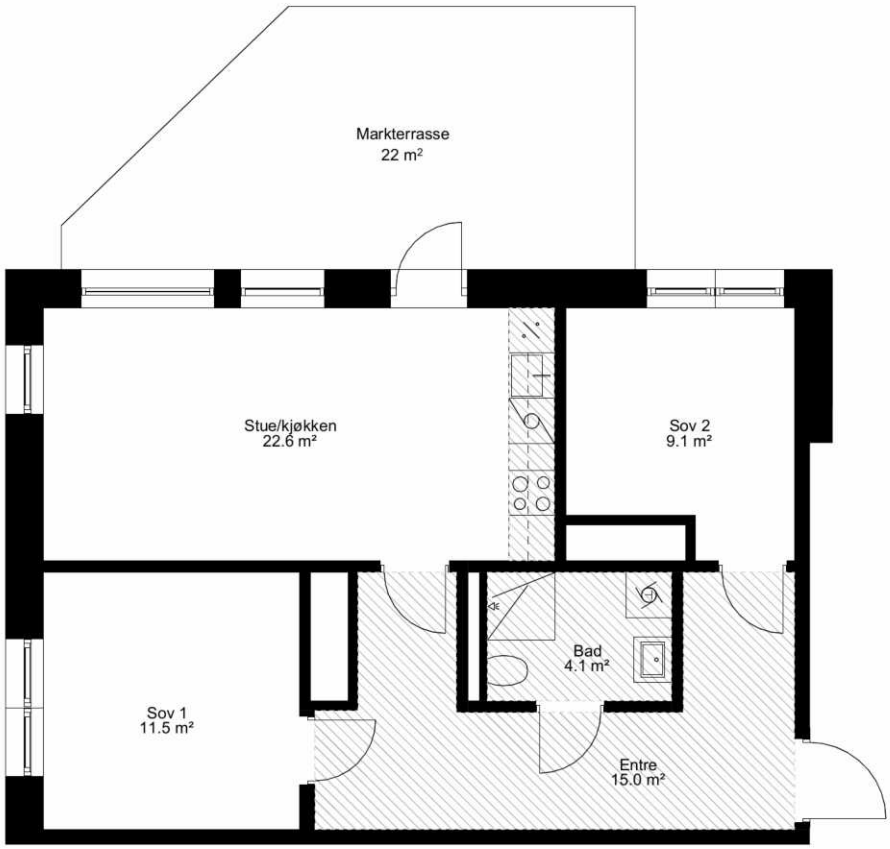
som utgjør 5% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor entreprenøren i løpet av de fem første årene etter overtagelsen av kontraktarbeidet.
Garantien i utførelsestiden og reklamasjonstiden kan samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 5% av vederlaget.
Garantien gjelder inntil krav som forbrukeren har mot entreprenøren, og som er fremsatt mot ham innen de respektive frister, er oppfylt.
Tryg Trade skal alltid varsles dersom kontrakten mellom forbrukeren og entreprenøren heves. Tvister vedrørende denne garanti behandles ved samme verneting som tvister mellom forbruker og entreprenør.
Garantien kan også gjøres gjeldende av forbrukeren sin rettsetterfølger. Garantisten kan ikke ta forbehold som begrenser denne retten.
Tryg Trade har etter alminnelige kausjonsregler adgang til å gjøre gjeldende entreprenørens innsigelser mot forbrukerens krav, men på egen risiko. Blir det senere fastslått at entreprenørens innsigelser er uholdbare vil Tryg Trade utover selve kravet også være ansvarlig over for forbrukeren for forsinkelsesrente med mer etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, som følge av Tryg Trade's forsinkelse, for perioden fra en måned etter at krav ble framsatt for Tryg Trade fram til avgjørelsen av tvisten mellom entreprenøren og forbrukeren.

Oslo, 25-09-2025
Tryg Trade

Mari-Ann Samestad Dag Aamelfot

Tilbakesøkingsretten til ethvert eventuelt beløp som uberettiget kreves av og utbetales til benefisianten under garantien, er tiltransportert Tryg Trade.

Tryg Trade | Tryg Forsikring | Strandveien 20 | Postboks 365 | NO-1326 Lysaker
Telefon 23 29 84 80 | post@trygtrade.no | www.trygtrade.no | Foretaksregistret | NO 989 563 521 MVA
Filial av Tryg Forsikring A/S | Erhvervsstyrelsen | CVR-nr. 24260666 | Klausdalsbrovej 601 | DK-2750 Ballerup | Danmark



N

Skala 1:100

Definisjoner:

BRA-i - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse, når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

Beskrivelse

- Boligene er ikke detaljprosjektert. Det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering.
- Kjøkken ihht tegning fra leverandør.
- Elektriske punkter vises på egen tegning.
- Himling lavere enn standard høyde er angitt med skravur. Himlingens minimums høyde er 2.2 m.
- Det kan forekomme ytterligere innkassinger og nedsenket himling som følge av detaljprosjektering.
- Endelig balkong- og terrasseareal kan avvike noe fra tegning.
- Uteoppholdsareal tilknyttet boligen er i gårdsrom/ på tak.

Tegnforklaring:

Nedsenket himling (min. 2,2m)

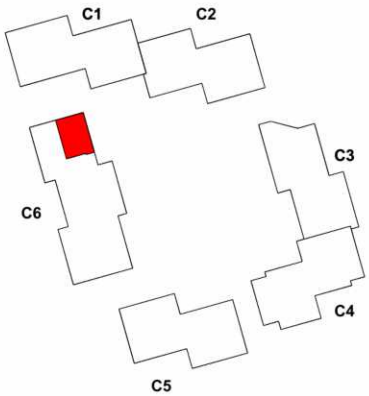
Takterrasse overdekket

Fasade Ø



Fasade V





N

FREDENSBORG

Henrik Ibsens gate 48
0255 Oslo
Tlf. 23 29 20 00

Poulsson Kvarter
Kontraktstegninger

Leilighetsnr. :	107			BRA-i:	68 m²
Andelsnr. :		Antall rom:	3	BRA-e:	5 m²
Bygg:	C6	Etasje:	1	BRA-b:	
Tegn.nummer:		Dato:		BRA (sum):	73 m²
22-C6-107		27.05.24		TBA:	22 m²

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Arnstein Arnebergs vei 21, 1366 Lysaker
Gnr. 41, Bnr. 845, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260357

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 907 25 950

E-post: henrik.erland.morud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
