



Skala 1:100



**Definisjoner:**

BRA-i - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttete 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 bod.

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 m<sup>2</sup>.

**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 skravrur. Himlingens minimums høyde er 2.2 m.
- Høyde 1.9m under skråtak er angitt med stiple linje. Laveste høyde ved knevegg er 1.2 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.

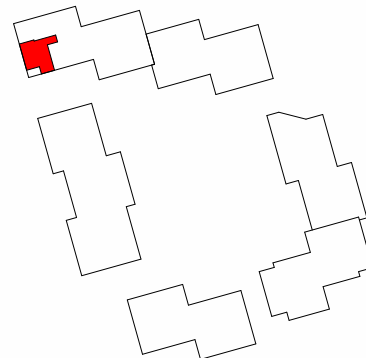
**Tegnforklaring:**

- Nedsenket himling (min. 2.2m)
- Takterrasse overdekket
- 1,9 meter under skråtak
- Plassering takvindu

**Fasade V**



**Fasade S**



Henrik Ibsens gate 48  
0255 Oslo  
Tlf. 23 29 20 00

**Poulsen Kvarter  
Kontraktstegninger**

Leilighetsnr. :	405	BRA-i:	49 m <sup>2</sup>
Andelsnr. :	Antall rom: 2	BRA-e:	5 m <sup>2</sup>
Bygg: C1	Etasje: 4	BRA-b:	
Tegn.nummer:	Dato:	BRA (sum):	54 m <sup>2</sup>
22-C1-405	05/16/24	TBA:	6 m <sup>2</sup>

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
----------	------	-------------	------	------

**Megler:** Sem & Johnsen Nye Boliger AS Foretaksregisteret orgnr. 997812824  
**Type Oppdrag:** Prosjektsalg  
**Eieform:** Andel / eiertomt  
**Oppdragsnr:** 21-24-0161  
**Omsetningsnr:** 21-24-0094

# KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING POULSSONS KVARTER

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker 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 Fornebuøyden Utvikling AS, org.nr. 929 424 581

Heretter kalt **selgeren**, og

Johan Marius Throssen

Fødselsdato: 

Mogen Throssens gate 2 A, 0264 Oslo



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 m<sup>2</sup> BRA-i til den største 4-roms leiligheten på cirka 195 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 Rode ("Borettslaget") med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr. C1-405, én bod i bodanlegget, samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal. Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av 0 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	2 396 000,00
Parkeringsplass	kr	ingen
Lastesykkelplasser	kr	ingen
I tillegg kommer andel fellesgjeld	kr	3 594 000,00
<b>Samlet kjøpesum</b>	<b>kr</b>	<b>5 990 000,00</b>

Av Kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr 2 396 000,00, 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 3 594 000,00. 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	61 250,00
<b>Til sammen</b>	<b>Kr</b>	<b>79 990,00</b>

\*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 boret 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 **2124016128**. 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 Buoff § 46*	kr	9 850,00
Resterende del av kjøpesummen senest 7 dager før overtakelse	kr	2 396 000,00
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr	79 990,00
<b>Til sammen</b>	<b>kr</b>	<b>2 485 840,00</b>

\*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 buoff. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buoff. § 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 tinglysning 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. buoff. § 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 forsinkes 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 ferdigstilling 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 pantaver besørger pantehaftelsene 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 dagmulktbelagt 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 ferdigstilling 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 kostnadmessige 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 hjemmelovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelovergang 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 hjemmeloverføring, 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 sprekkdannelse 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 dekningsalg.

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/meglernes 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. buoff. § 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 / ferdigstilling / 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 boretter 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 boretter 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 vernetting.

### **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: Prislister

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**

---

Fornebuhyden Utvikling AS

v. Henning Strand iht. fullmakt

---

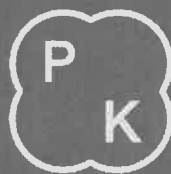
Johan Marius Thronsen

# Poulssons Kvarter



Oslo

poulssonskvarter.no



## Navnet bak kvartalet

Poulssons Kvarter hedrer arven til Magnus Poulsen, en av landets mest anerkjente arkitekter. Sammen med sin venn og samarbeidspartner Arnsten Amundsen, var Magnus Poulsen en av de viktigste skaperne av en ny nasjonal arkitektur, og et menneske bak svært av landets mest ikoniske og betydningsfulle byggverk fra første halvdel av 1900-tallet.

Til inspirasjon for Poulssons imponerende bakgrunn, med bygg som Oslo Rådhus, Telegrafbygget og Karl Johans gate 1 under beltet, på var det hans sterke tilknytning og forpliktelse til Lysakerkristna som gjorde han til en naturlig inspirasjon for Poulssons Kvarter. Selv bodde han i området mellom 1912 og 1940, og sammen med det påfølgende karriereoppdraget i nabofaget – som utvilsomt resulterte i hardt arbeid – bidro han til å forme området til det levende miljøet det er i dag. Det er denne arven Poulssons Kvarter hedrer og skal bygge videre på.



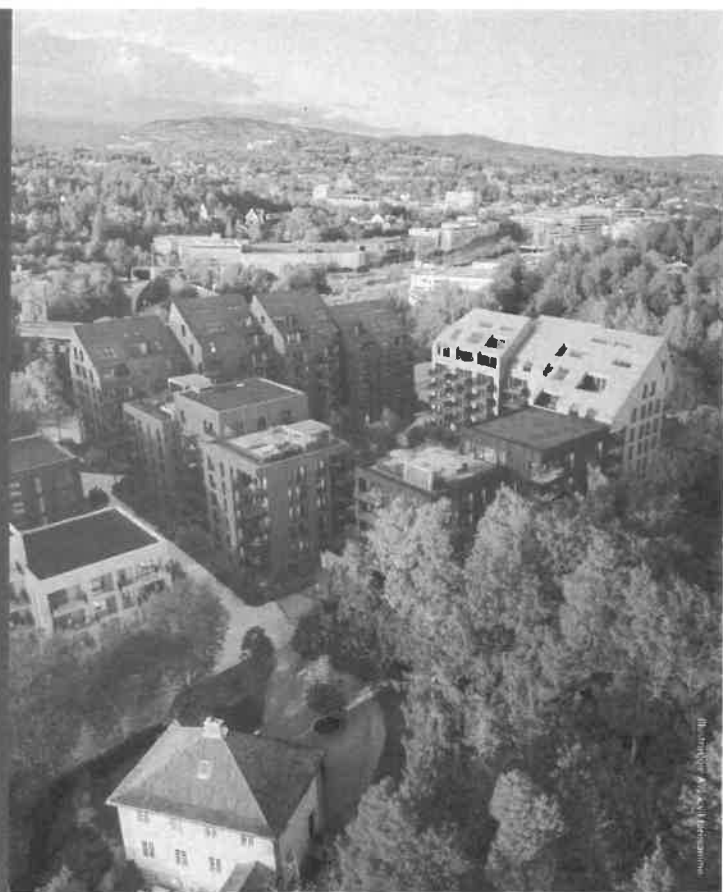
# Velkommen til Poulssons Kvarter

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 leilingsfunksjoner, men også gjennomtenkte planløsninger og gode kvaliteter i leilighetene. Her vil du finne deg en leilighet om du er en førstegangskjøper, en barnfamilie, eller flytter fra hus til leilighet.

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

Lev livet på Fornebu. Velkommen hjem.

Ostø  poulssonskvarter.no





**Innhold** 



**Midt i mellom**

Mellomhus kvartalet er et nytt boligprosjekt i Oslo, som består av tre bygninger med ulike leilighetsløsninger. Det er et nytt område i Oslo, som er et godt eksempel på hvordan man kan bygge et nytt boligprosjekt i Oslo. Det er et godt eksempel på hvordan man kan bygge et nytt boligprosjekt i Oslo.

**SIDE 10**



**Poulssons Kvarter**

Det nye Poulssons Kvarter er et nytt boligprosjekt i Oslo, som består av tre bygninger med ulike leilighetsløsninger. Det er et nytt område i Oslo, som er et godt eksempel på hvordan man kan bygge et nytt boligprosjekt i Oslo.

**SIDE 11**



**Velkommen inn**

Velkommen inn til et nytt boligprosjekt i Oslo, som består av tre bygninger med ulike leilighetsløsninger. Det er et nytt område i Oslo, som er et godt eksempel på hvordan man kan bygge et nytt boligprosjekt i Oslo.

**SIDE 12**



**Opplysninger**

Her får du mer informasjon om boligprosjektet, og hvordan du kan få mer informasjon om boligprosjektet. Her får du mer informasjon om boligprosjektet, og hvordan du kan få mer informasjon om boligprosjektet.

**SIDE 13**



Illustrasjon: Anvald til boligprosjektet

Førnebu

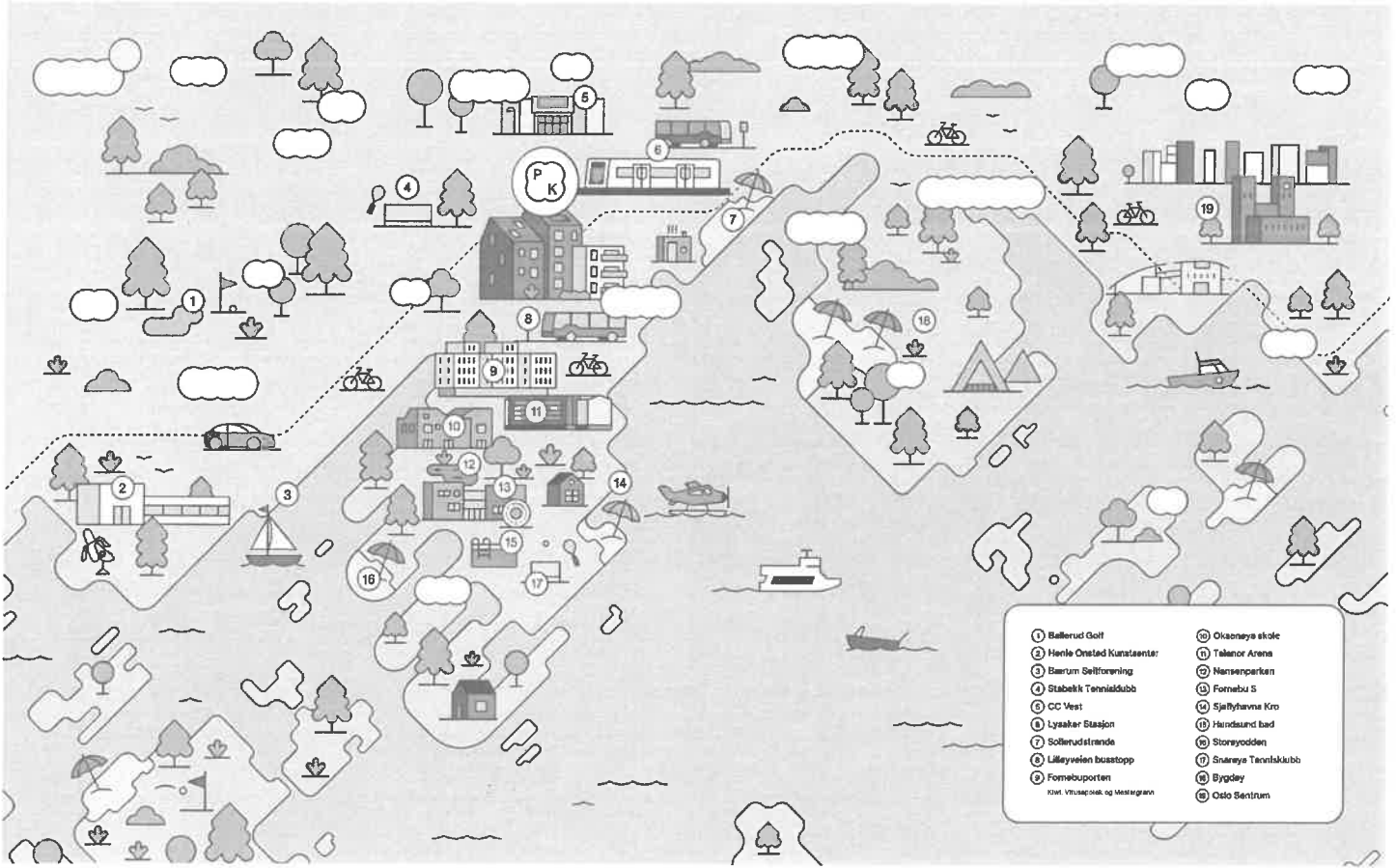
Oslo



Midt i mellom  
sjø og sentrum

I Poulsons Kvarter vil du befinne deg midt i mellom både strandliv og hverdagsliv. Siste og shopping. Det er kort avstand til fire strander som Skøyensiden eller Solerudstranda, shoppingmuligheter på CC Vest og Førnebu S og gode kollektivtilbud. Siden det ligger i Førnebusortan, innebærer til Førnebu, vil du ha svært god adkomst fra hovedveisystemet og den nye hovedkvalitetens, samt kort avstand til Oslo sentrum. Her trenger du ikke å velge, du får det beste av to verdener.







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

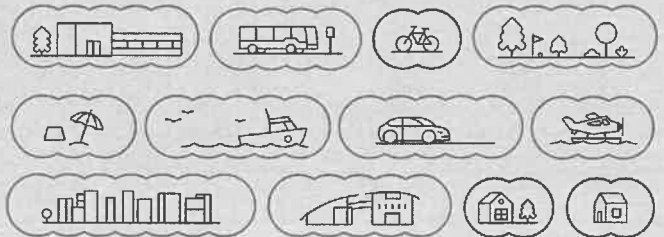
I Poulssons Kvarter finner du boliger for alle livsstiler. Kanskje du akkurat har etablert familie, kanskje du ønsker å bytte hus med leilighet – eller kanskje du er i en helt annen situasjon. Her skal det være godt å bo for alle, for ung og gammel, uansett hvor du måtte finne deg i livet.

I Poulssons Kvarter befinner du deg altså midt mellom måkeknik 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 stranden, 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 et du i Poulssons Kvarter får det beste av to verdener. Eller i pose og sekk, om du vil. Søk et 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 endelige atræk, 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 boligkvarter hvor det er like naturlig med søndagstur som søndagsbrunsj, et boligkvarter hvor du kan hoppe i sjøen før du hopper på bussen. For det handler ikke bare om et 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 boligkvarteret du ser etter.



Sjø

Park



## Bli kjent med Fornebu

Et lite steinlagt område ligger i Fornebu. Planen er å bygge her et nytt område i Oslo. Nå kommer det vel fram en utbygging av det naturlige området. Det vil bli et område med utvikling, billes og nye for miljøet.



### Til den naturlglade

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 kysten. Her får du belte-skyld fra den ene siden og skinn, grønn natur fra den andre. Eller ta søndagsturen til Narsensparken. Pakk sekken med litt niste, og ta en flott spasertur i den store parken med et flust av stier og store grønne planer.



### Til badenymfen

Det er ikke bare fine naturopplevelser på land. Fornebu kan bli. Her er du også omringlet av vann. Fornebukysten har mange fine strender med endeløse muligheter for å ta seg en dukkert. Storsjødden med golfbaner og piknikbord. Hundesund med store grønnområder eller lune Fornebuskuta, for å nevne noen. Hvis været skvelv ikke står til, og det heller frister å bade under tak, kan man ta turen til Hundesund bad.

### Til den kulturinteresserte

Eller er du kanskje en av de som liker å bruke sansene dine og nyte kunst og kultur? For kunstglade nieler finnes det en rekke ting å oppdage på Fornebu. På Flytårnet finner du gallerier, kunstbutikk, kafe, vinbar, en liten scene/teaterkole, rammeverksted, bilmuseum, historisk museum, ulike verksteder, vintage og retro møbelfotretning, og ca. 100 utøvende kunstnere. Ellers er Skanskas gjeninnslagslegger verdt å få med seg, der en 160 meter lang stev- og støyskjerm av containere har blitt dekorert av kunstneren Kjell Yervin. Det er også kort vei til både Nordens ledende museum på moderne og samtidskunst, Hørle Dnsalid. Til slutt må den utendørs akulpturparken 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. Kanskje det eneste aktivitet her i tillegg til sunnsløstetone, bade for sikre og små. Fin den sanesteglede er bade Strøypa- og Strøypa tennisklubb, samt Ballerud golf, i nærheten. Det er gode shoppingmuligheter på både Fornebu S og CC West. Og så må jo Teater Arena nevnes, hvor du finner Norges største arrangementer innen kultur, musikk, sport og messe.

### Til den matglade

Er du en lang (og med aktivitet) liker det nok med litt mat i Haugen, og her har du mange muligheter. En favoritt er Spillstema Kjø, en hjulpalett med utvalg over den gamle hally-farna og Drakforden. I tillegg finner du et bredt utvalg av både kafeer og restauranter rundt i området.





Illustration: Anne & Kristoffer



Illustration: Anne & Kristoffer



Illustration: Anne & Kristoffer

# 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 strømutfgifter.



## 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 nynnflyttede 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 nøy designet for optimal plassutnyttelse. Her finner åpne og luftige planløsninger, og praktiske rom som tilpasser seg dine behov.



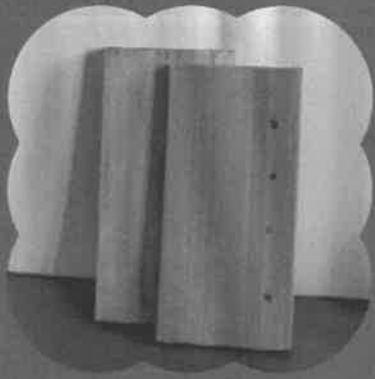
## Moderne komfort og utstyr

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



Arkitektur

Bokvalitet

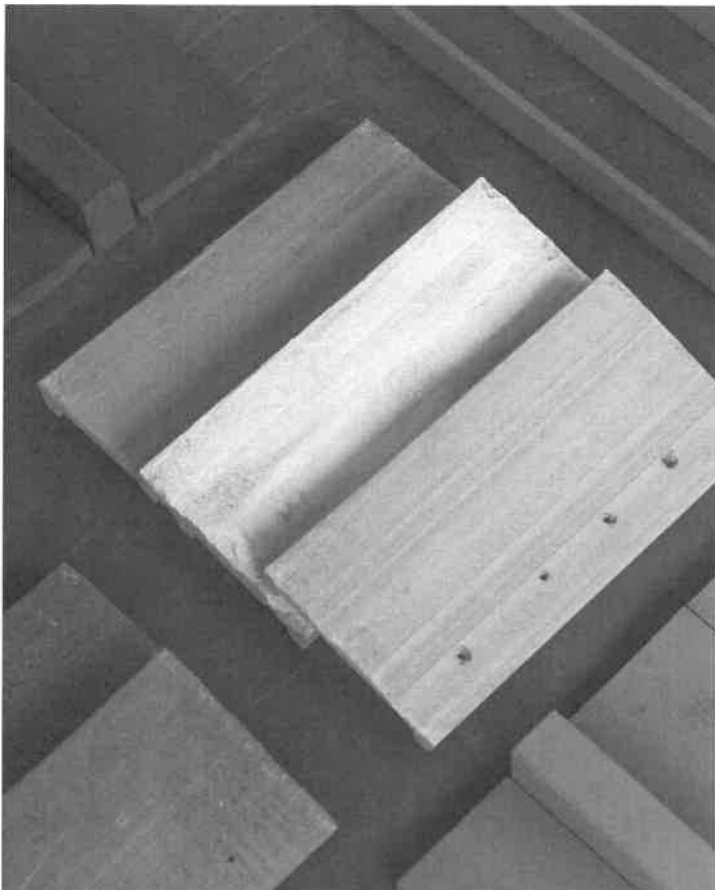


## Velkommen til Poulssons Kvarter

Bak Poulssons Kvarter står et sterkt lag av arkitekter, interiørarkitekter og landskapsarkitekter med høy kompetanse for bokvalitet. Resultatet er et mangfold av spennende løsninger, fra nærmiljø som balanserer det levende og det urbane, ved historisk og det nye.



Illustrasjon: Anne K. Lunde



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 hvordan folk ønsker å bo fremover. Mange har blitt klima- og miljøbevisste i sine valg, sier Hedde Løvestad, 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 særpreget, og bygge rundt det grønne, sier Løvestad.

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

Hedde Løvestad,  
sivilarkitekt Add Arkitekter



Arkitekt Hedda Løivestad mener det flotte landskapet som skal bære byggesoen 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 beklédningstegl, som finnes i vegetasjonen og byggesoen rundt, og som er motstandsdyktig i et nordisk klima, sier hun.

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



## Både tilbaketrasket og påkoblet

I Poulssons Kvarter er det et stort spenn i boligene, alt i fra en luksuriøse toppetasje med fantastisk takterrasse 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 ferietegningskjøperen. Unge får mulighet til å se 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 Poulssons 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.

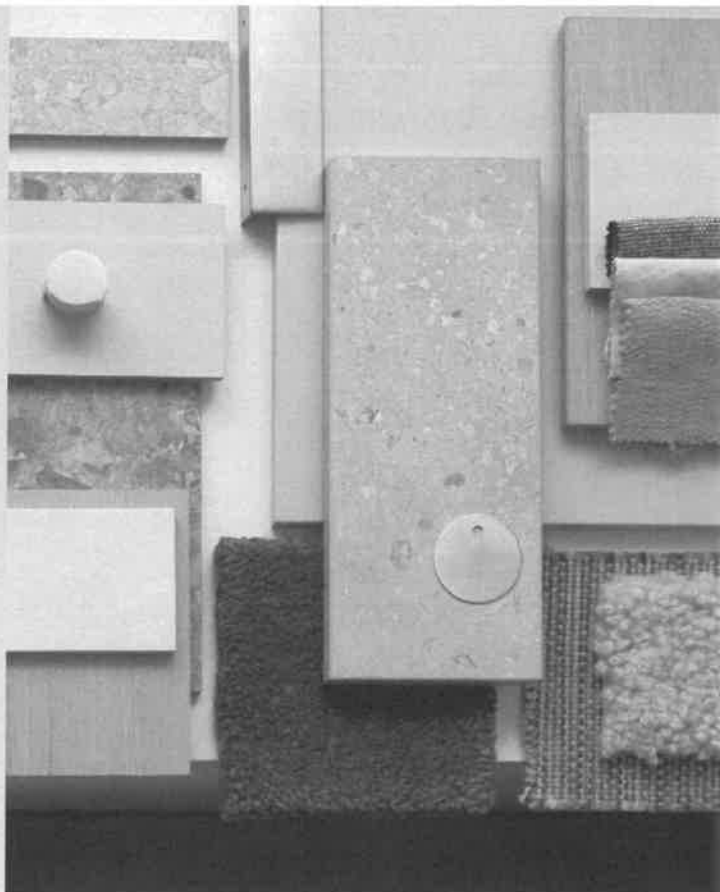
- Vi har tatt med elementer fra naturen utenfor inn i leilighetene, og valgt to konsepter for interiøret. Et lyst, beige, naturlig, og et mørkt blågrått, urbant, forteller Mærte Thranem Sundby, Interiørarkitekt i Paulsen & Nilsen.

- Thranem Sundby vil særlig fremheve en vellykket kontrast mellom bruk av tre, som på en søber og delikat måte spiller 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

Mærte Thranem,  
Interiørarkitekt i Paulsen & Nilsen





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

Minotti / Torshov  
Sjoneskåp / Pilsbakk & Rosen

«Dette unike boligprosjektet er tilpasset slik at mennesker i alle bystaser skal kunne leve sin hverdag, med umiddelbar tilgang på det som betyr mest for dem. Det er kort vei til butikker, arbeidsplasser, fritidsaktiviteter, skole og barnehage, men her er så og seig like tilgjengelig.»

Interiørdesignet er tidløst og nøytralt, noe som gir plass til folks egne personligheter og liv. Det skal oppleves like åpent som 15 år siden i dag. Å bygge framtidstett har vært foretatt både innen, men Torshov Sundby.

Der har vært jobbet mye med planløsninger for å få maksimalt ut av tilgjengelig plass, og bygget på de naturlige rotasjonspunktene i omgivelsene.



## Mellom gamle trær og en ny t-banestasjon

Pousetons Kvarter byr på en rekke forskjellige leiligheter og belliggheter, som alle borger for en anklere, mer aktiv og sosial hverdag i nærmiljøet.

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

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

- Bommiljøet 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.

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

Camilla Lutro Kristensen, landskapsarkitekt i SLA

Leilighetene som ligger på bakkeplan har markertesser og enkel tilgang til utværelse. Ved tilrettelegging for barnefamilier 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 utværelse 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.



© 2014 SLA, Camilla Lutro Kristensen



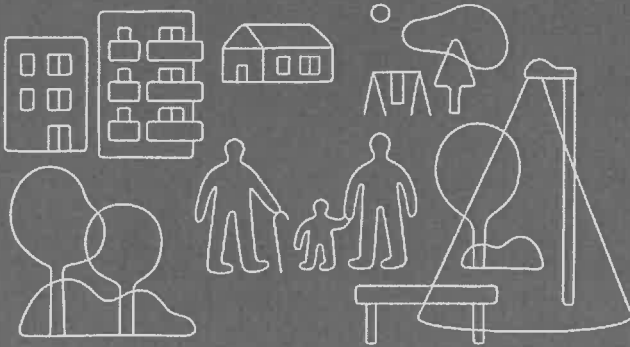
© 2014 SLA, Camilla Lutro Kristensen

# Nabolaget som forener generasjoner

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

Det er også mulig å gjøre egne tilpasninger i byggeperioden for å sette ditt 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.



52 Pouissons Kvarter

53 Nabolaget som forener generasjoner

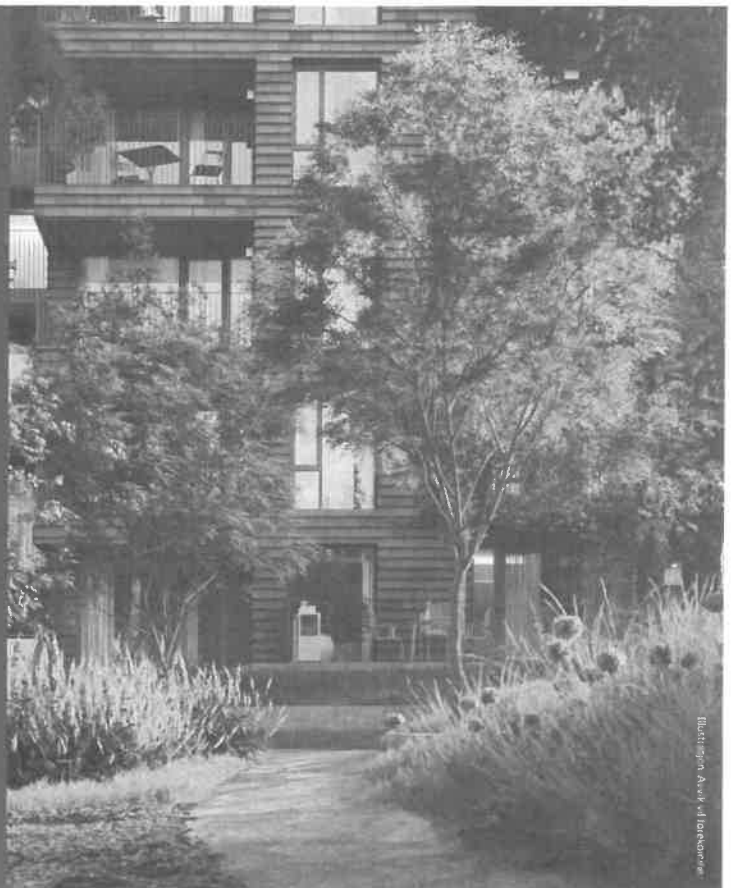


Utomhusplan

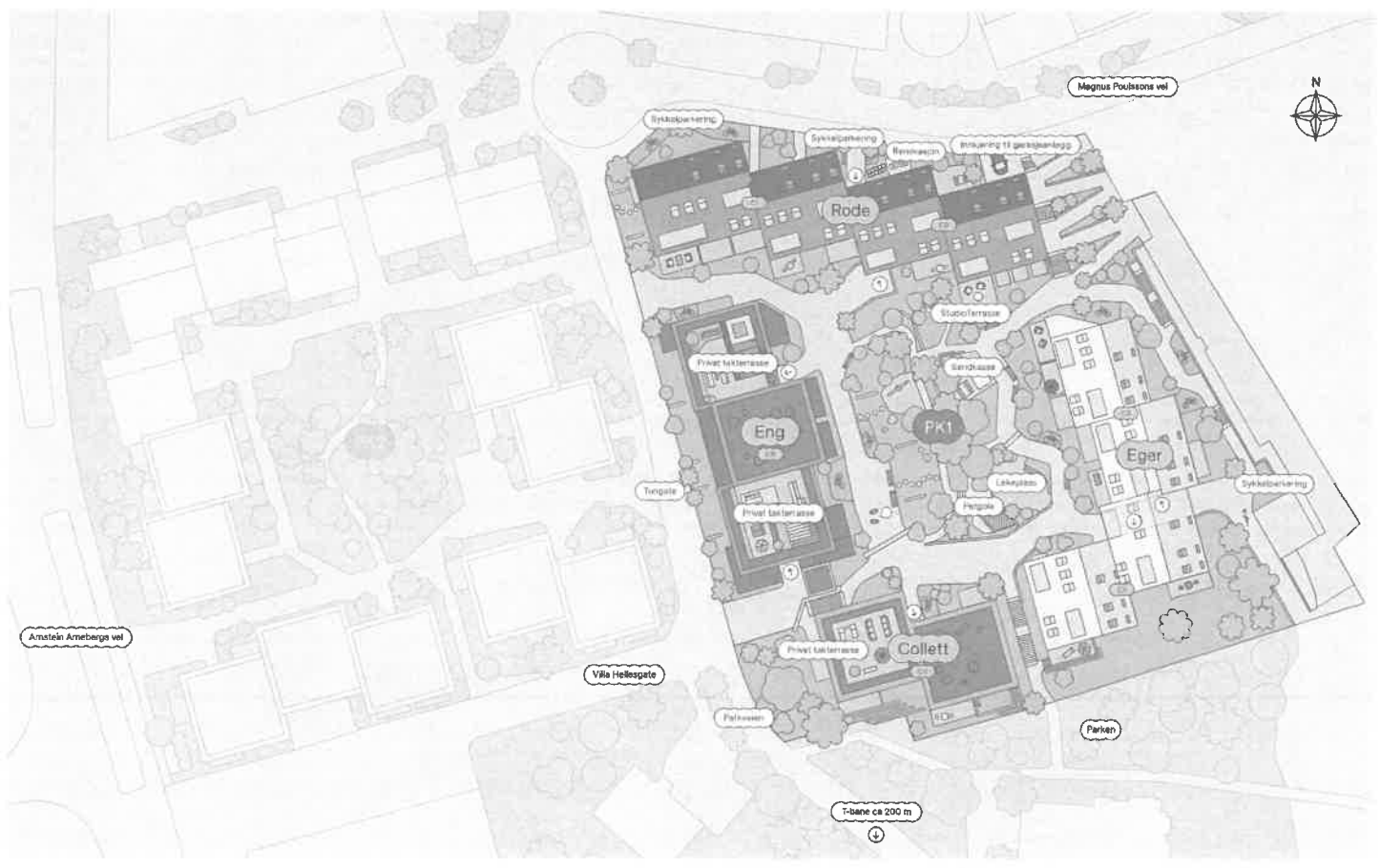
# Frodig gårdsrom

Landskapsarkitekten er inspirert av det grønne og luftige området fra det tidligere villosens tid på tomten til Poulssons kvartier. Nå er nabolagslivet fullt av parker og gårdsrom med kvartalsstruktur med det samme naturlige preg. Hverdagslivene i landskapet åpner for gode sosiale og utvalgte møter med farten og ferretidspunktet.

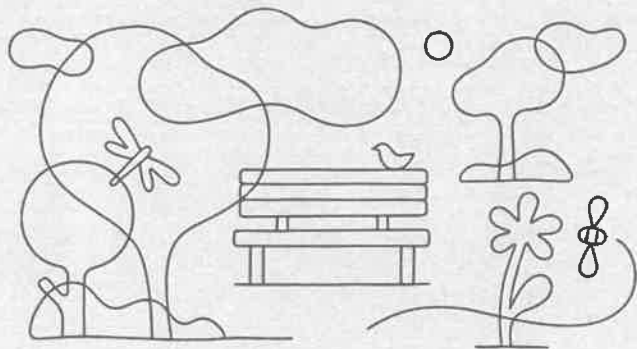
Utområdene tilbyr flere sosiale zoner for sammenkomster og felles aktiviteter, men like fullt skjærrede steder for egen aktivitet og ro. Byggingen er omgitt av gårdsrommet fra tillet mens etasjer er et av Magnus Poulssons arkitektoniske verk.



Illustrasjon: Arne og Janne



# Grønne kvaliteter



## Miljøvennlig mobilitet

Når et helt nabolag planlegges rundt miljøvennlige transportsløsninger, 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 velleder for uteområder. Uteområdene utvikles med omsorg for både beboere og miljøet. I de frodige og grønne uteområdene velges bestandige utebøler. 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 materialer 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.



Møtepunkt

Felleskap



## Fellesrom til glede for alle

I Poulssons Kvarter får beboerne glede av flere fellesarealer og fasiliteter, som legger til rette for økt valgfrihet og godt nabolagsliv. Det legges ekstra vekt på innbydelse og raske inngangsparter for

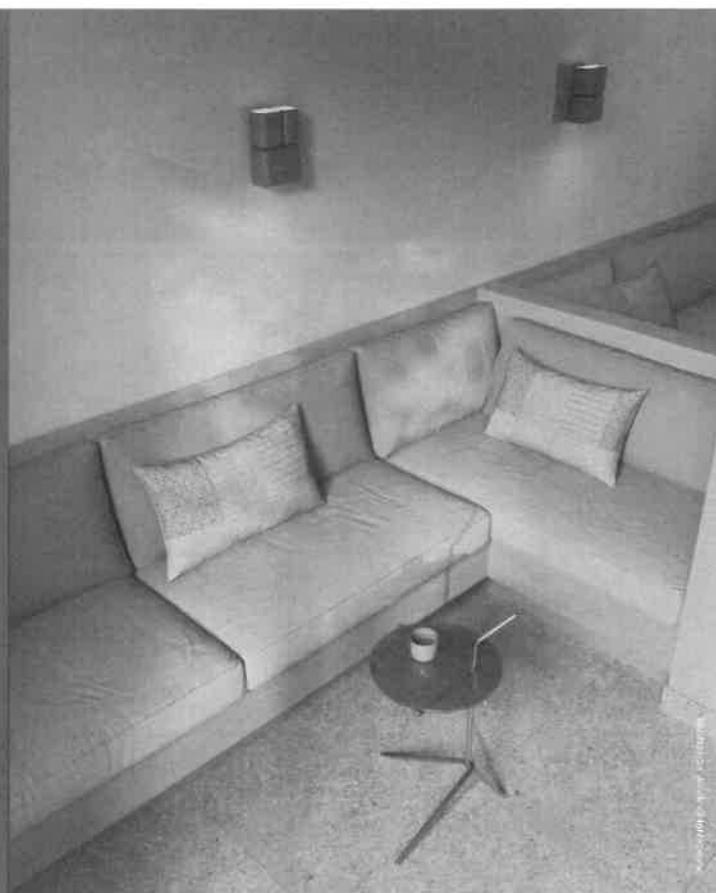




Illustration: David Lauder



Illustration: David Lauder



Illustrasjon: Poulson & Poulson

Poussons 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. Komplettert med kjøkken, sitteplasser og terrasse er fellesrommet perfekt for øst fra buradagefeiring til uformelle sammenkomster.

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



Illustrasjon: Poulson & Poulson



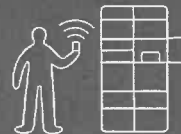
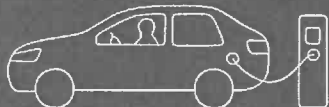
© 2014 The Trustees of the British Council



© 2014 The Trustees of the British Council

# 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 tilbyr vi egen bildelingstjeneste. Delbilene vil være tilgjengelige i bonettslaget parkeringsgarasj og enkelt tilgjengelig for booking via app.

## Ladeplasser for elbil

Parkeringsplassene i Poulssons Kvarter leveres med etollader, hvilket gjør det enkelt å velge utleppstid for bil.

## Den smarte garasjen

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

## Tilrettelagt for syklisten

For hverdagssyklisten ønsker vi å gjøre parkering og vedlikehold enkelt. Sykkelasillitene planlegges i tråd med Prinsensborg Boligs visjoner og det blir tilgjengelig på innendørs-sykkelparkering, løsninger for sykkelvask og service.

## Mikromobilitet

På utområdene i Poulssons Kvarter blir det planlagt egne oppstillingsplasser for elsparkesykler. Slik er 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 Forndu HUB og Bytjenester.

Materialer

Farger



## Velkommen inn

Boligkvalitet er tilpasset slik at mennesker i alle livsfaser skal kunne leve sin hverdag, med umiddelbar nærhet til det som betyr mest for dem. Interiordesignet er tidløst og nyttått, noe som gir plass til fulle egne uttrykk og liv.



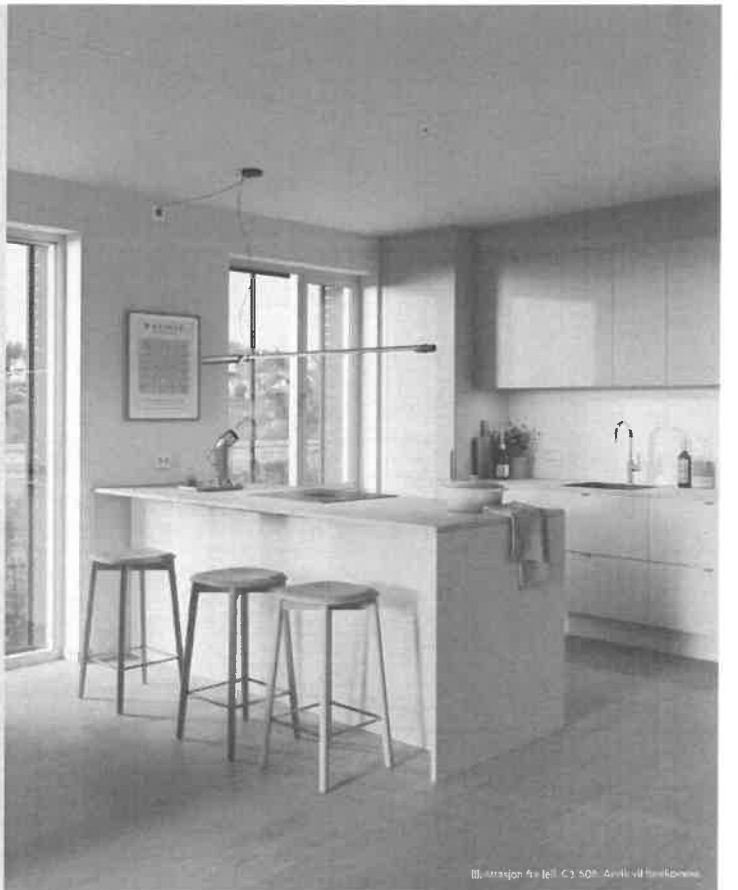
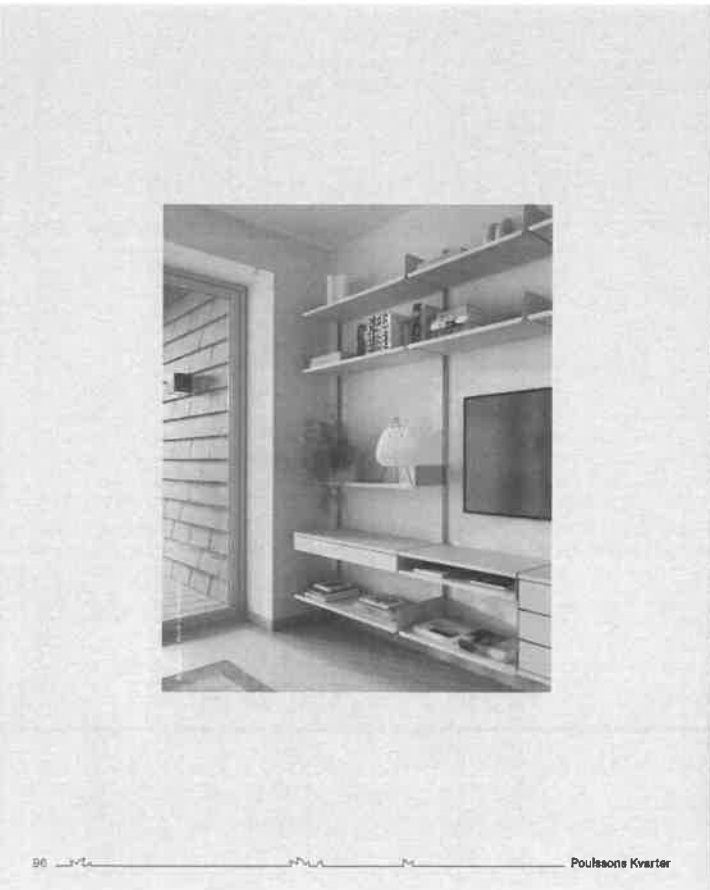


Illustrasjon fra kol. C1 702. Avvik vil forekomme



Illustrasjon fra kol. C1 702. Avvik vil forekomme

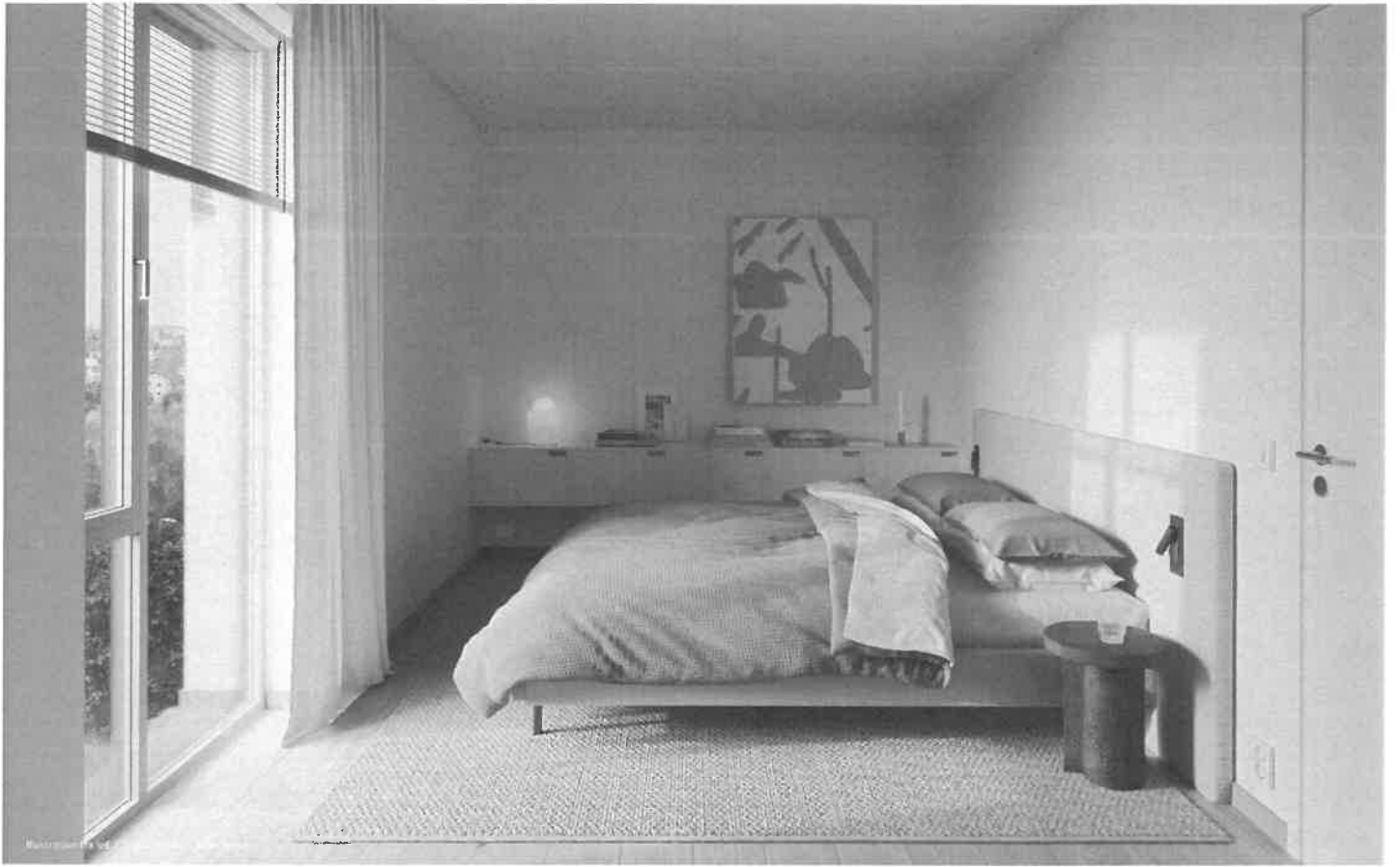






Burlington Park, C.T. 500, Aalborg, Denmark

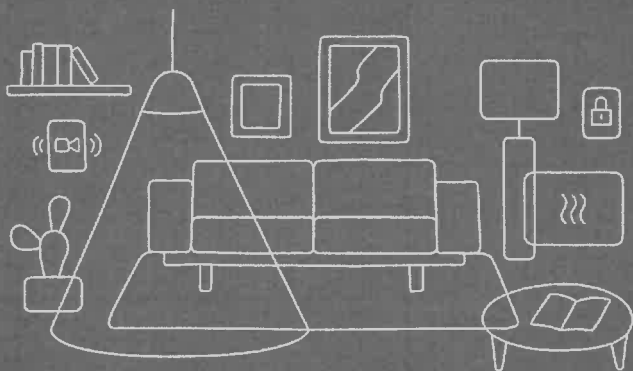








## Fremtidsrettet bokomfort



I Poulssons 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 energiforbrukende. Med trådløs lysstyring kan du flytte brytere og lamper, endre behov og ønske, noe som gir deg full frihet til å tilpasse belysningen i hjemmet ditt.

### Nøkkefritt adgang

Sikkerheten i ditt nye hjem ivaretas med et nøkkefritt 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

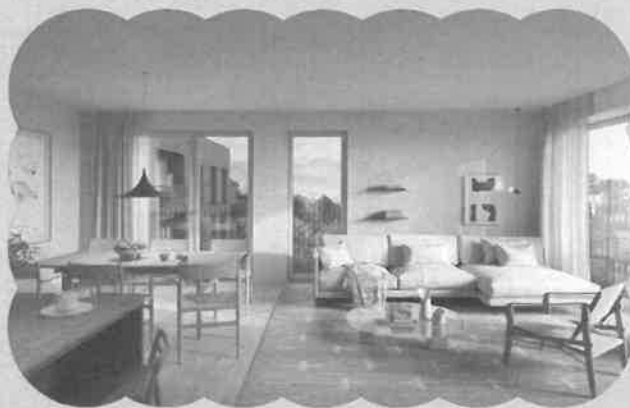
Styr lys, varme, sikkerhet og andre hjemmefunksjoner fra hvor som helst, når som helst, gjennom din smarthus-app. Foretrekker du en mer analog tilnærming, kan du selvfølgelig fortsatt også bruke de veggmonterte panelene og bryterne.

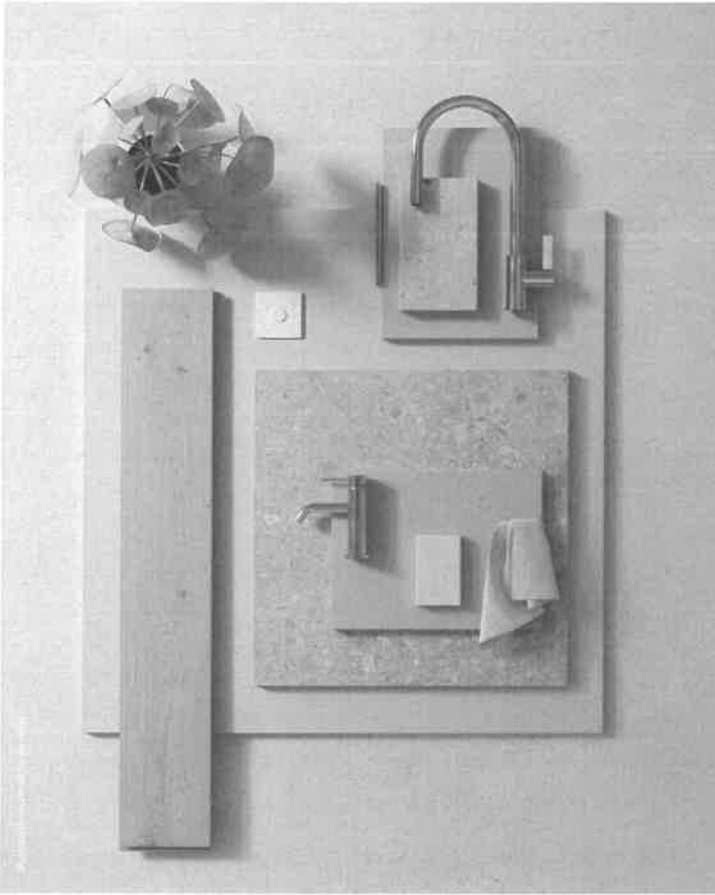
### Integrert videokommunikasjon

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.



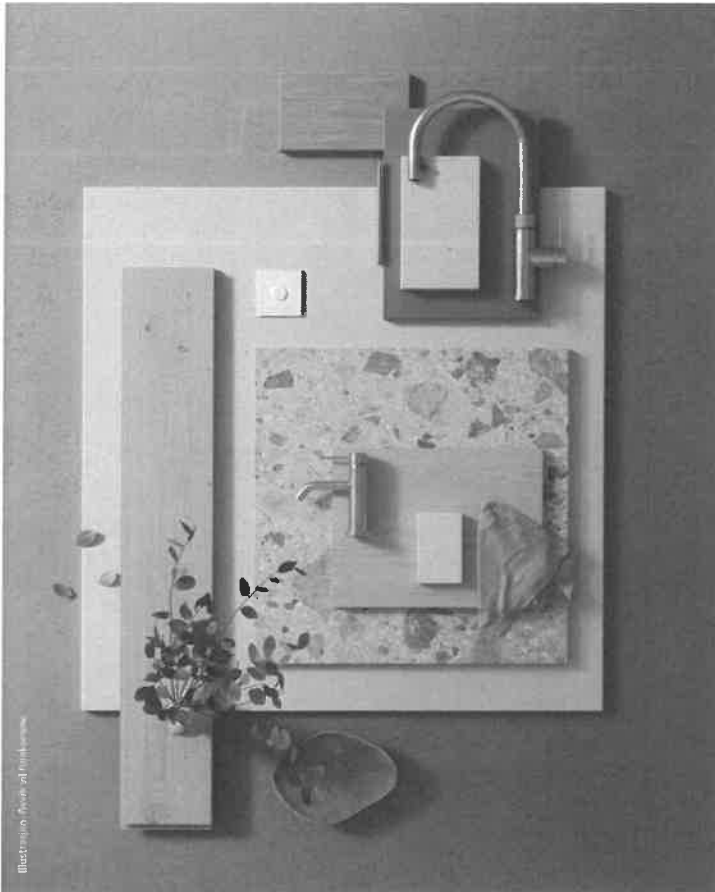


Standard  
Soft

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 en matt utførelse sammen med lyse gråbeige vegger skaper et dempet og rolig uttrykk i leknligheten.

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 smakfullt uttrykk. Spillet leveres i samme bredde som servant med belysning på vegg. Armatur og øvrige detaljer får en stilren krom utførelse.





Illustrasjon: Ørnvold Arkitektur

Tilvalg

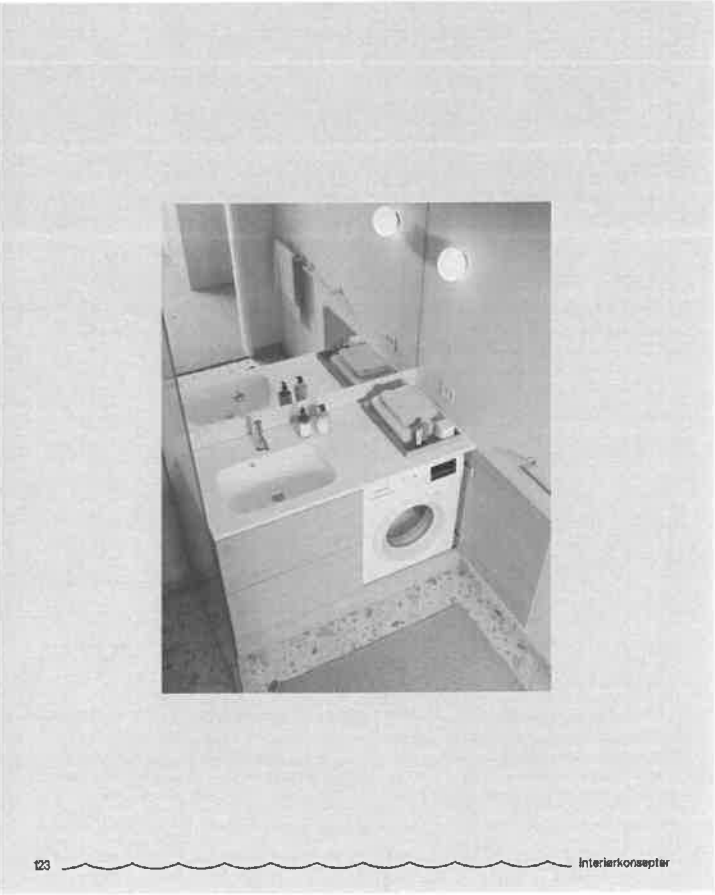
## Mineral

I tilvalgskonseptet står naturlige farge-toner og den nordiske stilen sentralt. Kjøkkenet i en gråblå tone kombinert med lys stått eik på øy. Benkeplate i lys kompositt som fortsetter opp på veggene som en naturlig avslutning. Eiken gir en varm og delikat kontrast til det dempede kjøkkenet. Armatur og øvrige detaljer leveres i børstet nikkell, 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. Storfornattfiser inspirert av naturstein med farge-toner fra havet på gulv, kombinert med lys belge storformat veggfiser. Sammen skaper dette et moderne og harmonisk uttrykk på badet. Spillet leveres i samme bredde som servant med belysning på vegg. Armaturer og øvrige detaljer børstet nikkell.



Illustrasjon: Ørnvold Arkitektur



Rom

Kvaliteter

Opplysninger

Få 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 etterstrøbes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forvarlig energibruk og lite forurensning.

Materialvalget på Poutssons Kvarter foretas med omsorg 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 innemiljø.

Poutssons Kvarter, får kombinert skjermtegl og trepanel på fasader og sedum/halkmark og beldekningstegl på tak. Trebeserte produkter har lav klimapåvirkning og det dokumenteres at alt trevirke i prosjektet kommer fra lovlig hogst og bærekraftige kilder. Tegl er en ideell kjemiskjerm, siden materialet krever minimalt med vedlikehold og er motstandsdyktig i det nordiske klimaet. Skjermteglen og beldekningsteglene er bærekraftige løsninger med tanke på produktens lange levetid, i tillegg er teglen

designet for demontering etter endt levetid. Prosjektet har ambisjon om å ombruke materialer som finnes på tomten i deg. 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 kladd med gips som er sparket og malt. Alle innervegger i tett 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 inn til 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 sparket og malt med sørlig 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 nedfjoret gips-himling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet kan takhøyden være minimum 220 cm.

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

Både nedfjoret gips-himling, skråtak og eventuell innkassing leveres sparket og malt. Nedfjorte himlinger leveres i farge NCS S 0500-N klassisk hvitt.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse på sjakter.

Badene leveres som prefabrikerte badromskabiner, med sparket og malt gips-himling. Enkelte av badene i toppleilighetene med skråtak kan få plassbygde bad.

## DØRER OG VINDUER

Vinduer, terrasse- og balkongdører leveres med energiglass. Utførelse, innledning og slagringing avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til stay, brannkrav osv. Vindustørrelser 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 nivåforskjeller/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 trekkes ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Vindusveak av utvendig dobbeltfasette mot Magnus Poutssons vei må utføres av profesjonelle, kostnaden for dette er hentynt til i beregningene budsjett. Toppelighetene 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 leilighetstaker.

Innvendige dører eller skyvedører som avvist på plantegning. Det leveres fabrikkmalte, hvite foringer og geriker i samme farge. Spikerhull sperkes og males. Dørrasket og feilsett i eik, tilnærmet lik utførelse som parkett. Dervidere i berørt stål. De fleste dører leveres med flate terseler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Vindusmygg og balkongdører leveres listefritt med sparket og malt gipsforing, i rom med parkett blir det levert fotlist i tilnærmet lik farge og materiale som parketten. Synlig innføring av gulvlist.

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

## LEILIGHETER MED HYBEL

Enkelte av leilighetene har mulighet for hybel. Selger prosjekterer og "tilrettelegger for" en hybeløsning, gjennom sin standardleveranse, i standardleveransen inngår opplegg for vann og avløp, skjøtt i vegg, klart for tilkobling. Tomter for et-leveranse kjøkken klargjøres i vegg med blindlokk. Lydisolerende vegger mellom hybel/soverom, og resten av leiligheten.

Dersom kjøper ønsker å overta leiligheten med ferdig innredet hybel, kan "Hybelpakken" bestilles som tillegg, mot tillegg i pris. I Hybelpakken inngår kjøkkeninnredning (Sigdal, HTH eller Svane) med omkultsventilasjon (kultfilter). Kjøkken med integrert kjøll/frys og oven 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 klæsskap, men det er avsatt plass til garderobe som vist på plantegning.

Det gis ikke garanti mot kvistgullning på fabrikkmalte produkter. Leilighetene leveres byggrensjort. Det må påregnes noe byggestov etter overtakelse.

## FELLESAREALER I PROSJEKTET

Leveranse og kvaliteter på overflater for innvendige fellesarealer som disponeres av alle

beboerne i Poutssons Kvarter vil bli besluttet under detaljprosjekteringen. For mer informasjon om planlagte fellesarealer, henvises det til "Informasjon til kjøper".

## TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

Kjøper 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 interiørkonsepter, hvorav ett leveres som standard, kjøper kan velge ett av de to andre konseptene mot et tillegg i pris.

Poutssons 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 kjøper har anledning til å velge gjennom tilvalg/endinger, herunder for eksempel valg av kjøkken fronter og benkeplater.

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

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 prisløst, omprosjektering, oppdatering av tegninger, oppløp 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 tidrom disse arbeidene kan bestilles. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetilførselen eller tilstøtende leiligheter, herunder også endringer som krever at prosjektet må søkes 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. Oversattes fristene vil leiligheten bli levert i henhold til prosjektets kvalitetsbeskrivelse og standard leveranse.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kundeavgiver. 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 endringsarbeid. Alternativt vil fakturering av tilvalg og endringer følge produksjon og leveranse. Dersom selger ønsker å få utbetalt belegg innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garantert etter buofi. § 47 for utbetalingen.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekksummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrukket påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekksummen være betydelig lavere enn veiledende butikpris. 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 brukstilførsel, som for eksempel hele kjøkkonet, må selger etablere en minimumsmessing (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

Våre priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeid. 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 butikkens utslagspris.

## 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 tillegg.

### ELEKTRISK ANLEGG OG SMARTHUS

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med innfelta hvite brytere og kontakter fra xComfort. Rammer leveres fra Elko Plus eller tilsvarende. Automatsikringer i eget sikringskap med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/ bryter, plasseres i leilighet eller i felles trappeoppgang. Endelig plassering av sikringskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Hoveddistributionskap 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 spesialiserte elektrisitetegninger 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 overkapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en enkel stikkontakt på markertasse, balkong, terrasse og takterrasse. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

Det vil bli installert et trådløst styringsystem i alle leiligheter, type xComfort. Trådløse brytere og termostater kobles til lyskilder og varmesøyler. Dette gir fleksibilitet i forhold til plassering/montering av brytere. Ved installasjon av xComfort leveres en gateway (bridge) som gjør at lys og varmekilder 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 anser, 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 hybeløsning vil data- og TV-punkt til hybelen kunne velges som tillegg.

### SANITÆRUTSTYR/RØRLEGGER

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingskap 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 bløndebytteri på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbank og for vaskemaskin på et bad som vist på plantegning.

### BRANN

Det monteres røykvarslere og pulverapparat i henhold til forskrift. Vennåkeanlegg 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 gulvvarme 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 fjernlesning.

### VENTILASJONSANLEGG

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres sentralt ventilasjonsanlegg. Det leveres omkultsventilasjon (kullfilter) til kjøkken integrert i koletopp.

### BYGNINGER

### UTVENDIG

Alle betonekonstruksjoner er av tra, betong og stål. Fasadene vil bestå av skjermtegl og trapepanel iht. arkitektens fargevalg. Aluminiumsbelegte trevinduer/- dører iht. arkitektens fargevalg. Rode og Eger får saltak med tekvinduer og beledningsstagl.

### 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 spillerrekverk i stål eller aluminium. Håndleier 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.

### HØVEDINNGANGSDØR

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

### FELLESANLEGG

### UTOMHUS

Det vil bli opparbeidet et grønt og frodig utomhusareal, med blant annet regnbed, senkassse, lekkeplass, sosiale soner med pergola, sittebenker og interne gangveier. Det leveres utvendig belysning med lysensor/utløser på fellesarealer i form av pufferier og lampe ved inngangspartiene. Det leveres 12 frostsikre

utekraner på fellesarealet.

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

### GARASJEANLEGG

Garasjeport med motordrift. "Parjio" 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 betongdekkbelegningsstein. Garasjeanlegget blir avtrekkesventilert uten oppvarming. Kondens vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjerresone i garasjen blir 220 cm. I områder med tekniske føringer langs vegg e.l., dvs. utanom kjerresone, 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 minimumsstartørse på 2,6 meters bredde og 5,0 meters lengde.

### INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM

Det leveres 60x60 cm flis på gulf i inngangspartiet i første etasje. Gangarealer i øvrige etasjer leveres med gulvbelegg og fortlatt 15x45 mm. Trapper med malte og sparkede

opptrinns. Gulvbelegg i inntrekk. Trappene vil bli levert med en kontrastfarge. Vegger sparkes og males etter arkitektens fargevalg. Det leveres systemhimling i henhold til arkitektens himlingsplan. Underside av trapp males. Rekkverk og håndleier i trapp leveres i malt/lakkert utførelse i stål eller aluminium.

### HEIS

Heis fra parkeringsanlegget/inngangspartiet og opp til alle leilighetsplaner. Heisрупear 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. 80 plasser for sykkelparkering med mulighet for lading av elsykler. Det er øvsett areal i kjeller til sykkelvask og enkle sykkelreparasjoner med tilgang til vask og strøm.

Det vil bli mulighet for kjøp av lastesykkelplass.

### BODER

Gulf 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 bodar kan leveres som nettingvegger. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Der leveres med hengsels. Det kan forekomme tekniske installasjoner i bodar (ventilasjonsrør eller lignende). Bod i garasjeanlegget egner seg kun for oppbevaring

av gjenstander som tåler temperatur- og fuktingsvinginger.

### TEKNISK ROM

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

### BØTTEKOTT

Det leveres ett bettekkott i bod- og garasjeanlegget med varmt- og kaldt vann samt utslagsvask. Endelig plassering bestemmes under detaljprosjekteringen. Overflate på gulf leveres som malt betong, epoxy eller beleg. Vegger og himling støvbindes i lys farge.

### LÅSSYSTEM

Det planlegges for et nøkkelritt låssystem for hovedinngangsdører, fellesarealer og leilighetsdører.

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

Vaig av leverandører/produkt og endelig løsning beskrives under detaljprosjekteringen.

### RENOVASJON

Det planlegges tilknytning til avfallsuganlegg og det vil bli etablert avfallsnøckast langs med Magnus Poussons vei som vist på utomhusplan.

### ØVRIGE OPPLYSNINGER

### AREALANGIVELSE

Arealer per bolig framkommer i vedlagte prislister. Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og Innglasset balkong (BRA-b).

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

BRA-e er bruksareal av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel bodar. Veggareal 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 areal for innglasset balkong.

Arealeet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealer måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealer, eller som fotetrykket der det ikke finnes noen ytter begrensninger, som rekkverk o.l.

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoareal (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 sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og særlet kalles gulvareal (GUA).

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av et arealberegninger er foretatt på tegninger og et prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne forekomme rørføring 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 byggtknisk 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/firmer 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 detaljutføring 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/innføring, bepløntning 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.

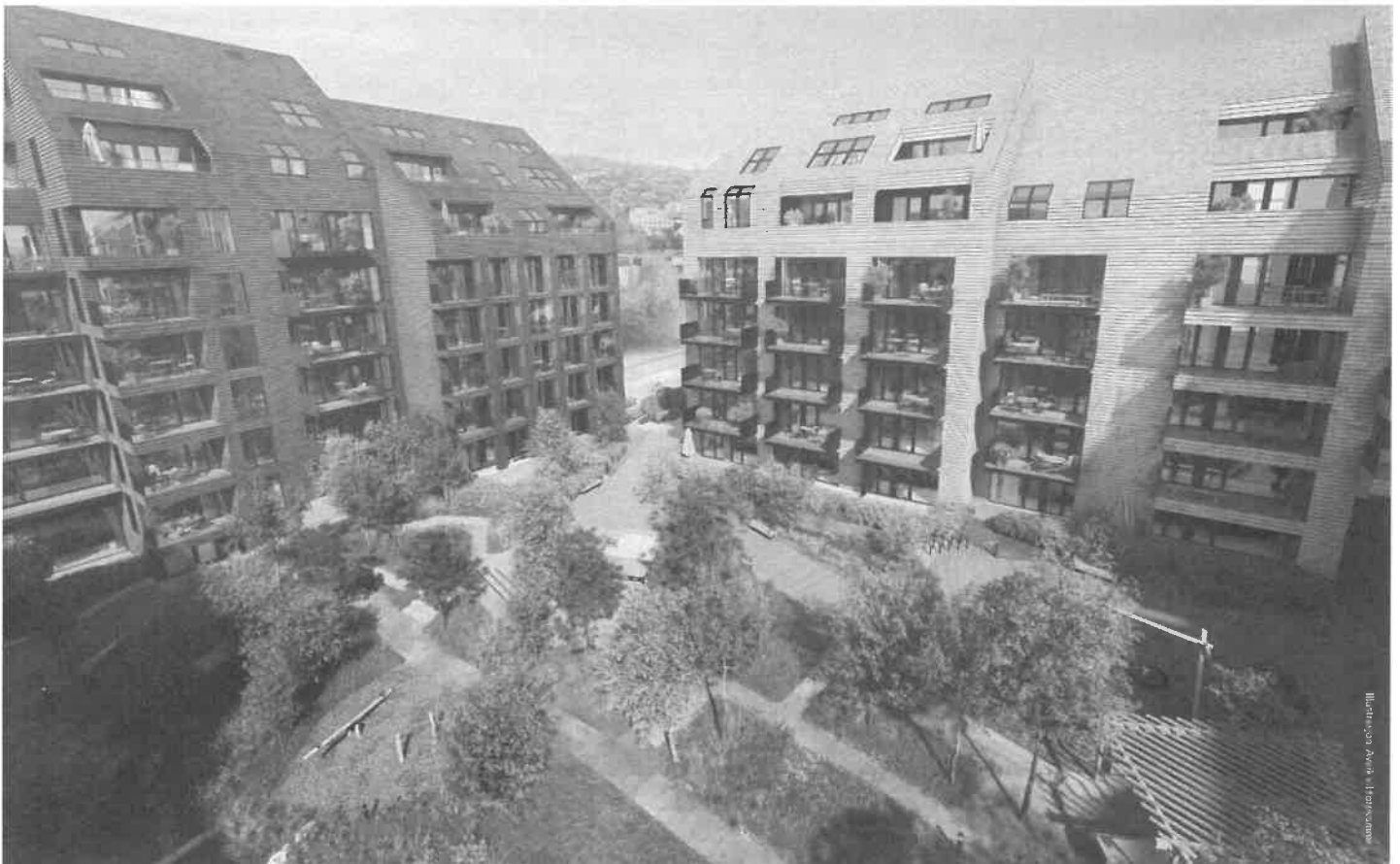
Leilighetene er bygget etter TEK 17. Det gjøres oppmerksom på et forslag til møblering vist på illustrasjoner og plantegninger ikke nødvendigvis gjenspeiler krav om tilgjengelighet. Eksempel på dette kan være på et soverom, hvor tilgjengelighetskravet er ivertatt ved møblering av en enkeltseng, men illustrasjonen/plantegningen 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
ENTREKANGA	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap	Innvedig trapp:	Entréder:	Himling:	Belysning:	Oppvarming:
KJØKKEN	Kjøkkeninnredning:	Kjøkken fra Sigdel, HTH eller Svane i farge beige. Vegg mellom overskap og benkeskap måles i samme farge som vegg. Minimum en skuffeseksjon med bestikkinnlegg, demping på skuffer og dører. Kildesortering i benkeskap.	Gulv:	Farge:	Himling:	Belysning:	Oppvarming:
	Håndtak:	Overskap: Push-funksjon Underskap: Edge artrasit, 40 mm.	Fotlist:	Vinduer/balkonger:			
	Benkeplate:	Laminat med sandsten finish, 20 mm. Rett forkant.	Terskel:	Dører/gerikter:			
	Vask:	Intra Omnia 600 SF		Dørvidder:			
	Blendebetteri:	Tapwell, ARM180 i krom					
	Hvitevarer:	Bankventilator med kullfilter: Bora S Pure, PURSU, 60 cm. Innbyggingsovm: Siemens KI100, 60 x 60 cm, HB510ABROS. Integrert kombiskap: Siemens KI100, K87VNSE3. Heltisegret oppvaskmaskin: Siemens IQ300, SM63HX60AE.					
STUE							
BADEROM	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap.					
CARLEDDINGSROM	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap.					
HYBEL / SOVEROM		Opplegg for vann og evlep, skjult i vegg, idert for tilkobling.		Vegg mot hybel:			
SOO							

ROM	FAST INNREDNING		GULV	VEGGER	TAK	ELEKTRO	VARME OG VENTILASJON
BAD	Baderomsinnredning:	Baderomsinnredning inn til 60 cm bredde med skuffer og heltrukket servant i samme bredde som innredningen. Farge beige.	Fisør:	Fisør:	Himling:	Belysning:	Oppvarming:
	Armatur:	Tapwell EVM072 krom	Fug:	Dører/gerikter:			
	Speil:	Utenpølliggende speil med skjult innfesting i samme bredde som baderomsinnredningen.	Skuf:	Dørvidder:			
	Toalett:	Vegghengt toalett med soft close uten synlig innfestning.	Terskel:				
	Spyleskapp:	Tapwell DUO112 krom					
	Dusjvegger:	Dører i klart glass, detaljer i krom.					
	Dusjarmatur:	Tapwell TVM200 krom.					
WC	Servant:	Servantbredde i omfang som vist på plantegning.	Fis:	Farge:			
	Armatur:	Tapwell EVM072 krom	Fug:	Dørvidder:			
	Speil:	Utenpølliggende speil med skjult innfesting i samme bredde som servant.	Fotlist:	Dører/gerikter:			
	Toalett:	Vegghengt toalett med soft close uten synlig innfestning.	Terskel:				
	Spyleskapp:	Tapwell DUO112 Krom	Skuf:				
VASKEROM							

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



## VI SKAPER BEDRE HJEM

Veg 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 rause. 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 Trøndelagsregionen.

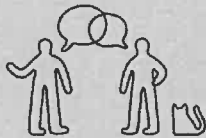
 FREDENSBORG  
BOLIG



# 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 forsikringsaker 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 forkjøperrett ved salg av boliger. OBOS, Norges største boligbyggerlag, er valgt som forretningsfører. Dette sikrer trygghet og stabilitet i driften av borettslaget.



Poulssons Kvarter

## 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, plus boligens andel av fellesgjelden, danner boligens totalpris. Hver beboer eier en andel i borettslaget og har rett til å bruke an bolig og fellesarealene.



## Fellesskostnader

Som eier betaler du månedlige fellesskostnader. Disse dekker renter og avdrag på fellesgjelden, samt kostnader for vaktmester, vedlikehold, strøm i fellesområder og offentlige avgifter. Fellesgjelden påvirker fellesskostnadene, 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

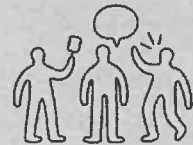
Du kan leie ut boligen din midlertidig, for eksempel ved flytting grunnet jobb eller studier, men husk at borettslagets styre må godkjenne utleieperioden og leietakeren. I perioden selger er representert i styret, vil det være en fleksibel utleiepraksis, med mulighet for å leie ut i opptil 3 år fra overtakelsen.



## Beslutninger i borettslaget

Hvert år holdes en generalforsamling der alle boligstiere 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 inn-ordningen og valg av fellesgjeld, se "Informasjon til kjøper".



Verdt å vite om borettslag

# 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 salgstrekk.

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.

## POULSSON'S 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 m<sup>2</sup> BRA-i til den største 4-roms leiligheten på cirka 195 m<sup>2</sup> 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 brukertingheter og drifts- og vedlikeholdsavtaler, og er nærmere regulert i vedtektene.

## STUDIO POULSSON

27 av leilighetene beliggende i den ene delen av Rode, fra ferste til og med femte etasje, inngår i konseptet "Studio Poulsson". Her tilbys det studioleiligheter fra cirka 20-24 m<sup>2</sup> BRA-I. Beboere i Studio Poulsson vil i tillegg til egen boenhet få eksklusiv brukerting 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 Fornebuheiyden 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 avtaleinnpåløse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter, parkeringsplasser, læstesykkelplasser og boder.

## EIENDOMMEN

Utbyggingsområdet består av gnr. 41 og bnr./del av bnr. 57, 89, 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 m<sup>2</sup>. Eiendommene er planlagt sammenføydd til en eiendom og deretter fradelt slik at hvert bygg/

borettslag får sitt eget bnr. Det vil bli utført enkelte markskifter 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 m<sup>2</sup> 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 zone med sittegrupper, hjemmekontor, barlesning, ahuffleboard, kaffestasjon, integrerte postkasser og bepløtning.

Tillegg til selvbetjent pakkedistribusjon for post- / varemottak.

I første etasje i samme oppgang kommer et selskapskolekale med kjøkken, garderobe og WC-fasiliteter og direkte adgang til markterasse. Selskapskolekalene 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 gjestehel.

Enkelt fellesarealer i Rode er eksklusiv 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 mesarinetasje, med sosial sone samt TV- og eventrom med eget kjøkken. Beboerne disponerer i tillegg en markertasse ut mot bakgården. For nærmere beskrivelse av leveransen 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 («Borettslageloven»).

Ved eierkifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er ikke forklæperrett for andelseierne i Borettslagene. Andelseierne kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele leiligheten til andre Innenfor de rammer som følger av borettslageloven 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, fisionerer 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 overdragselse av de ferdige oppførte byggene til de respektive Borettslagene før overtakelse. Grunnbokshjemmen til eiendommen vil bli overkjøpt direkte til Borettslaget.

Borettslagene bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi ved tidspunktet for erverv av henholdsvis tomt og bygningsmasse. For bygningsmassens 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 innstår for at Borettslagene per overløsning ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden for Borettslagene, samt leverandørgjeld tilknyttet ordinære driftskostnader for Borettslagene.

Boligkjøperens posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende totalentreprenør, og overfor Selger gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som påhviler selskapet etter bustedsoppføringslova, som igjen vil sikres gjennom lovplågt 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, bodar, sykkel-/parkeringsplasser, lastesykkelplasser, gjesteparkeringsplasser, plasser reservert til bildeiling, evsatt 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 ledemulighet for bil. Det vil bli levert et fleksibelt ledesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få ledemulighet.

Det følger med én bod til hver leilighet enten i leiligheten eller i bodanlegget i garasjeleilinger. Starrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om det er bod i leiligheten eller ikke. Samlet areal på bodar i kjeller og leilighet vil være hhv. min. 5,0 m<sup>2</sup> (leilighet over 50 m<sup>2</sup> BRA-I) og min. 2,5 m<sup>2</sup> (leilighet under 50 m<sup>2</sup> BRA-I).

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

Det er etter offentlig krav tilrettelagt for parkering for andelseiere med nedsett 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 nedsett 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 tingsrettlig sameie ("Garasjesameiet PK1"). Garasjesameiet PK 1 har som formål å driftes 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 vedtaksfaste bruksrett, eller ved et 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 vedtaksfaste eller tinglyst bruksrett.

Oversikt over parkeringsplasser og bodar 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 bodar 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 pålepte 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 bildeiling og bodar, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetseiere 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 bodar, etablering av parkeringssystem, samt plassering og utforming

av parkeringsplasser og bodar.

Inntil garasje- og bodanlegget er ferdigstilt kan kjøpere 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 forelig 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 PK 1 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 fellesarealer vil først kunne finne sted når PK1 inklusive utomhusarealer er ferdigstilt. Når fellesareal er ferdigstilt og tatt i bruk anses dette som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Selger har rett til å viderefakturere eventuelle pålepte driftskostnader til Driftssameiet PK 1, eller fremtidige sameiere i Driftssameiet PK 1, inntil hjemmel blir overført.

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

Det vises til kvalitetsbeskrivelsen for mer informasjon rundt leveransen utomhus.

**FELLES INFRASTRUKTURAREALER M.M. - VELFORENING POUSSONSS KVARTER**  
Infrastrukturarealer (adkomst, veier, VA-grøfter 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 ivarettet gjennom velforeningens budsjett.

Utbygger forbeholder seg retten til å erverve overskjøting av realsameiet inntil hele prosjektet Poulssons Kvarter er ferdigstilt og/eller alle boligsameier/boligselskaper er ferdigstilt og overlært. 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 pålepte driftskostnader til Velforeningen Poulssons Kvarter, eller fremtidige sameiere i Velforeningen Poulssons Kvarter, inntil hjemmel blir overført. Utbygger vil være ansvarlig for boligselskapenes

ideelle eierandeler, herunder kostnader for drift, frem til de respektive borettslagene står ferdigstilt.

I prosjektets reguleringsplan og tilhørende reguleringsplan for næringsbygg i Magnus Poulssons vei 7 ligger arealer med formålsbetegnelse ISKV1, ISKV2, ISGT1, FG, ISGT2, fsGG, fv, fGS2. Dette er i hovedsak snakk om velareal hvor deler av arealet vil inngå i velforeningens realsameie, og enkelte deler av arealet vil inngå i et realsameie eiert i fellesskap med tilstøtende eiendom (eiendommen Arcanum). Endelig utforming og eierskap vil avklare på et senere tidspunkt. Det vil bli tinglyst rettigheter til bruk, vedlikehold og drift på vegne av Borettslagene. Se eget vedlegg "Kartutvalg matrikkelenheter og planlagt infrastruktur/adkomst" for mer detaljert oversikt.

Se Forholdet til endelige offentlige planer for mer info om allmenn ferdselareal over deler av Elendommen.

**VEDTEKTER FOR BORETTSLAGENE, SAMEIENE OG VELFORENINGEN**

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene, Driftssameiet PK 1, Garasjesameiet PK 1 og Velforeningen Poulssons Kvarter. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne og sameiene, 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

nedvendige 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 avsatta 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 garantiomsøtning til leverandøren. Beboernes bruk av bildelingstjenesten påvirker netto garantiomsøtning som inngår i felleskostnadene. Estimerte kostnader for bildelingstjenesten er medført i budsjettet for Borettslagene. Endelig valg av leverandør og løsning besluttet 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 kjøperrett på boligen. Boligens kjøpspris er forhåndsbestemt og forblir uendret i avtaleperioden. Leie til eie-kunder har ikke plikt, men kan velge å benytte sin kjøperrett på boligen i byggeperioden, eller i leieperioden som løper tre år fra overtakelse. Leie til eie-kontrakter tildeles i forbindelse med

tidbestemte 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 [leietil.eie.no](http://leietil.eie.no) og kontakt megler for ytterligere informasjon om Leie til eie på Poulsons Kvartar.

#### FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av Poulsons Kvartar, PK 1 og PK 2 (alle byggetrinn), herunder antall andeler/seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), type boligorganisering (eierseksjonsarbeide eller borettslag), justering av tomtareal for de enkelte bygg og Elendommen, 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 brukarrettigheter istedenfor vedtekstfestede brukarrettigheter. 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 eierseksjonsarbeidene/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 eierseksjonsarbeide/borettslag, etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming, salgstakt o.l.

Videre forbeholder selger seg retten til å foreta grensejusteringer, maksekifter, sammenføyninger, delinger e.l. av de ulike bnr. Elendommen er beggende 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 grunnarbeid i løpet av 4. kvartal 2024. Byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeid.

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 bortfallet skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmøttsbelagt 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 dagmøttsbelagt ferdigstillelsesdato. Ved forsikning beregnes det dagmøttsbelagt fra den nye ferdigstillelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet (kløkeslett 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 maksekifteavtale mot tilstøtende elendommer 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 rammetilretteleggelse og igangsettingstiltak for prosjektet, og at tilretteleggelse blir gitt med omsatte 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 prislistan for PK 1 (Rode, Eger, Collett og Eng), og åpning av byggetill.

Selger tar forbehold om tilfradrattillende 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 selgsprospekt for byggetrinn 2 bli gitt en 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 regningsvarande å gjennomføre. Selger tar forbehold om at insekter/smadyr som maur og skjeggkre/svivarer kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av pålepte 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 knytte denne i forbindelse med overtagelse.

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

Kjøperne av andeler som ikke ønsker fellesgjeld plikter 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 kontraktsignering); dersom kjøper ikke ønsker fellesgjeld

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

Det pålepes 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 pantdokument for innskuddene i borettslagene. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånens pantdokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntrøden i bankens pantdokument.

#### 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 buof. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmeloverføring, eller inntil selger har stilt forsikringsgaranti i henhold til § 47 i buof. Dersom selger stiller forsikringsgaranti i henhold til buof. § 47 blir beløpet å anse som forskudd, og kan utbetales selger. Dette avviker fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper fram til buof. § 47 garanti er stilt, eller kjøper er tinglyst, forutsatt at de overetiger en 1/2 R. Resterende del av kjøpesum og kjøpeomkostninger samt eventuelle tilvalg og endringer innbetales til megler senest 7 virkedager før overtakelse.

Forsinket betaling med mer enn 30 dager før avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til deknning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også

for renter og andre omkostninger som pålepes på grunn av kjøpers mislighold.

Dersom boligkjøper ikke ønsker å betale kontantbeløpet på kr 200 000, kan kjøper på avtaletidspunktet inngå en kjøpergaranti iht. buof. §46, 2 ledd. Kjøpergarantien 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 kjøpergaranti, kontakt megler.

#### OMKOSTNINGER

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

Tinglysningsgebyr for hjemmelokument	kr	500
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. panttøst)	kr	740
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsgebyr Borettslagene og sameierne	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 pålepes i forbindelse med overkjøping av tomt til Borettslagene. Ved overkjøping beregnes det dokumentavgift med

2,5 % av tomtens salgverdi og ikke markedsverdi av leiligheten. Dokumentavgiften for andel tomtsverdi 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 meglar 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 boret med kr 500.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslagene, gebyrer til registrering av Borettslagene, stiftelse av selskene 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 forutsettes av meglar. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til meglar i undertegnet og tinglysingklar stand. Dersom pantdokumentet ikke er kommet meglar i hende tidsnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befrielse. 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 igangssettingsstillelse, 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 belegg innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

#### FELLESKOSTNADER OG FELLESJELD

Dersom du ikke ønsker å ha fellesjeld vil de månedlige felleskostnadene bestå av drifts- og vedlikeholds-kostnader for Borettslagene, samt en andel av drifts- og vedlikeholds-kostnader for realselskene. Dersom du ønsker å ha fellesjeld vil felleskostnadene også omfatte kapital-kostnader på felleslånet. Det vil også bli mulighet for full eller delvis innfrielse av eventuelt fellesjeld etter overtakelse.

Dersom du ønsker fellesjeld vil denne utgjøre inntil 80 % 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 annuitetlån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslånet betales av Borettslagene via inntekter fra andelselernes månedlige

innbetalinger av felleskostnader.

#### KAPITALKOSTNADER

For de som velger fellesjeld består kapital-kostnader av renter og avdrag på Borettslagenes fellesjeld.

Det er i budsjettet/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er finansiert med et annuitetlån 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 låneilbud 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 kapital-kostnadene og dermed felleskostnadene for andelselerne.

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 fryses andelselernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnsføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

Rentetilføttene på andel fellesjeld er etter gjeldende regelverk per dato for salgsstart fradragberettiget med 22 %, forutsatt at andelselene har skattebar inntekt.

#### KAPITALKOSTNADER FREM TIL

##### BORETTLAGENES LÅN BLIR UTBETALT

Den del av kjøpesummen som Borettslagene skal finansiere ved lån i finansinstitusjon

samt eventuelt opparbeidet allmentkontor, forfaller til betaling, saksøkt, ved den enkelte leilighetskjøpers/ fremtidig andelselers overtakelse av de enkelte boliger på østenden. 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 belegg av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte boligens andel av felleslånet. For å kunne dekke Selgers krav på dette vederlaget, skal Borettslagenes felleskostnader frem til Borettslagenes felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapital-kostnader til deknning av selgers vederlag.

Vederlaget for kreditten forfaller til betaling samtidig med at kjøpesummen for avrig forfaller til betaling. Selger skal innen forfall, ved regning direkte til Borettslagene, reddegjøre for vederlagets størrelse. Selgers krav på vederlag omfatter også eventuelle renter som er opplyst på de belegg som er innbetalt til Borettslagene til deknning av vederlaget.

#### DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Drifts- og vedlikeholds-kostnadene vil avhenge av hvilke tjenester Borettslagene ønsker utført. Stipulerte felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av prislisten.

Månedlige drifts- og vedlikeholds-kostnader for Borettslagene det første driftsåret er

stipulert til ca. kr 66-61 per m<sup>2</sup> BRA-I per måned, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vindusvesk av dobbel-fasad, vedlikehold og drift av Borettslagenes fellesarealer, vaktmester, forretningsfører, snømåking, styrehonorar, felles bildelingstjeneste, leding av ei sykkel, andel av drifts- og vedlikeholds-kostnader for realselskene, 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. Å konto innbetaling til Borettslagene med ca kr 12 per kvm BRA-I per måned kommer som tillegg til felleskostnadene, med individuell avregning etter forbruk. Fjernvarmesing 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 vedlikeholds-kostnader 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 leding av elbil inklusive eventuelle abonnements-kostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det underrettes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris-

og avgiftsnivå på de fleste tjenester og produkter som Borettslagene enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler med. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra analogene 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 selskene. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelselerne 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 innnett til alle boligene, vaktmestertjenester for Borettslagenes fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeport, avtale om byggningsforsikring, forretningsførersavtale (fakturer og innføring av felleskostnader), bistand med åreregnskap, liningsrapportering mv), driftsavtale for avfallsanlegg, samt andre nødvendige drifts- og serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholds-kostnadene.

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil bli beløst 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 kapital-kostnader, på en fast dato hver måned.
- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mangelhold, 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. Oppsigelsesbøden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsførersavtalen 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. borettsloven § 2-13. En

boret 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 bortfall i Borettslagene er overført. Eventuell tinglysning av midlertidig boret kan gi begrensninger på omsettelighet av andelen.

#### ADGANSE TIL UTLEIE

Utleie reguleres av borettsloven §§ 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 tilfelle hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. buofl. § 12. I tilfelle hvor kjøper er profesjonell iht. buofl. § 12, dvs. gir kjøper som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelse.

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

#### TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dens priser er basert på et 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 gå frister for tilvalg og endringer. Inngis 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. Bliskmark  
Eiendomsmegler  
Tlf. 90 92 59 04  
tzb@sem-johnsen.no

Lane Markagård  
Eiendomsmegler  
Tlf. 91 82 39 23  
lhm@sem-johnsen.no

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

Meglernes vederlag utgjør kr 35 000 eka. mva. per enhet. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhentning av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, markedsføring, tinglysningskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, m.m.

#### MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggforsikring 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 138 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 kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist 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.

#### VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD VED BUDGIVING:

1. Det eksisterer ingen angrenerett 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 avtales 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 inngitt et 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 ein anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmaktlg. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

#### AVTALEMESSEGE FORHOLD

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

#### AVBESTILLINGER

Kjøper har avbestillingrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngitt gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstatet 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 m.fl., krever Bærum kommune at bestemte felt og gangområder innenfor reguleringsplanen skal være ålment tilgjengelige. Grunnseierne 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 bestemtelesområde # 4 være ålment tilgjengelig. Rettighetene vil bli sikret gjennom tinglyst erklæring.

I henhold til reguleringsplanen er det også planlagt rett til bruk for allmennheten av barnehagens uteområde etter ordinerer åringsstid. 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 få på forespørsel til megler.

#### VANN OG AVLØP

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekumner 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 tilknytningspunkt og frem til bygningkroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de andelseiere som er tilknyttet dette.

#### TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Megler har innhentet alle tinglyste heftelser på eiendommen. Ingen av disse anses å ha relevans for kjøper da de omhandler eiendommens beskaffenhet slik de har vært tidligere. Utskrift av grunnbøkene og heftelsene kan fås hos megler.

Kjøper av topleiligheter med intern heia og direkte adkomst til leilighetene må påregne at det vil bli tinglyst en erklæring med rett til adkomst (nøkkelgang) ved behov for evakuering el. tilsvarende.

Selger kan tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpetidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Poulssons Kvarter, herunder knyttet til adkomststretter, 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 infrastrukturrealer, forhold pålagt av offentlig myndigheter knyttet til prosjektet Poulssons Kvarter, samt erklæringer/ servitutter knyttet til utbyggingsavtale for utvidingsområdet med Bærum kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for tinglysnings av denne type erklæringer/servitutter.

Andelen vil ved overtakelse være fri for pengeforpliktelser med unntak av Borettslagenes legalspantrett etter borettslagsloven § 5-20. Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn ferdigstillelse

og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruker/avgiver/eiendommen.

#### 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 leser.

#### FERDIGGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

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

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse, og ikke ferdiggattest ettersom søknadsppliktige 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 ferdiggattest. Minimum 75% av leilighetene vil få energiklasse A eller B, resterende leiligheter leveres med energiklasse C. Energiklasse beregnes før overtakelse.

#### SKOLEKRETS

Eiendommen søgner til Oksøyens barneskole og Hundsund ungdomsskole. Flere barnehager i nærrområdet. Skolegrensene er veldelende 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 på 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 folketregisteret bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse

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

#### TRANSPORT AV KONTRAKTSPosisisjon 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 et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påleper et gebyr på kr 50 000 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 all markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglere samtykke.

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

#### FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGEVE:

1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse/romskjema
3. Etasjepaner og selgetegninger
4. Utomhusplan
5. Plan med kart- og reguleringsbestemmelser
6. Situasjonplan med planlagt infrastruktur/adkomst
7. Prisliste
8. Forelag til budsjett for Borettslagene og sameiene
9. Utkast til vedtekter for Borettslagene og sameiene
10. Selgers standard kjøpekontrakt

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

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



Illustrasjon: Anne V. Hovsøen

100

Poulsøns Kvarter

# Kjøpekontrakt

Oms.nr.  
Oppdr.nr. XXX-XX-XXXX

Leilighetsnr.  
Mellom Fornøhuøyden Utvikling AS,  
org.nr. 929 424 681  
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

Poulsøns Kvarter vil bestå av cirka 400 leiligheter når prosjektet står ferdig. Prosjektet består av to delfelt, Poulsøns Kvarter 1 ("PK 1") beliggende på reguleringsområdet BBB2 og Poulsøns 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 selgetrinn.

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 m<sup>2</sup> BRA-1 til den største 4-roms leiligheten på cirka 195 m<sup>2</sup> BRA-1. Alle leilighetene vil få private uteplasser i form av markterasser, balkonger eller lakterasser. 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 Poulsøns Kvarter.

Det vil bli etablert flere fellesarealer i byggene, til glede for alle beboerne i Poulsøns Kvarter. Rettigheter og plikter knyttet til disse fellesarealene sikres gjennom Unglyste brukerrettigheter 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 m<sup>2</sup>. Eiendommene er planlagt sammenføydd til en eiendom og deretter fradeldd slik at hvert bygg/borettslag får sitt eget bnr. Det skal også utføres enkelte mokeskifter 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 sammenstilling 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 faglig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bosted 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.

100

Poulsøns Kvarter

100

Kjøpekontrakt

### 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 fastsykkelplass (er)	kr	
I tillegg kommer andel fellesgjeld	kr	
Såmt kjøpesum	kr	

Av kjøpesummen utgjør pantsikret innskudd kr [.....], jf. brt. §§ 2-10 og 2-11.

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

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

Fellessjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader. Første sätning utgår dersom kjøper skal innfri fellessjelden 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 såmt kjøpskontrakt. Grunnen til det er at kjøper ifølge punkt 3.2 (Fellessjeld og Felleskostnader) i denne kontrakt, plikter å benytte kr [.....] av egenkapitalen som inngår i såmt kjøpesum, til å nedbetale andel fellesgjeld. Det er følgende andel fellesgjeld etter at denne nedbetalingen er gjennomført som inngår i såmt kjøpesum. Ved innfrielse av fellessjeld før overtakelse må fellessjelden innfris i sin helhet. Andel fellessjeld som inngår i såmt kjøpesum utgjør kr 0 etter at denne nedbetalingen er gjennomført.

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

#### 3.2 FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER

I tillegg til beløpene som skal innbetales iht. oppgjørbestemmelsene nedenfor, overtar kjøper en andel fellessjeld på kr [.....]. Beløpet er en andel av Borettslagets fellessjeld. Fellessjelden 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 fellessjelden før overtakelse.

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

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

#### 3.3 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

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

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

\*Dersom kjøper ønsker å innfri hele eller deler av fellessjelden før overtakelse, vil meglar 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 borrett med kr 500.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslaget, gebyrer til registrering av Borettslaget, stiftelse av selskaps og administrasjonskontrakter 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 forøst av kontraktmedhjelpet:

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 ugenkallelig 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. 93800888003 og merkes med «KID [...]-». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringstidspunktet er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mæles til oppgjor@sem-johnsen.no merket med KID. Husk å slutte personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler kjøpesummen og omkostninger slik:

[Kontantbeløp ved garantistiftelse kr 200 000 eller kjøpegaranti iht buoff §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 plikter å medvirke til etablering av kjøpegaranti straks etter kontraktsinngåelse.

Egenkapitalen fra kjøper inkl. 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 buoff. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buoff. § 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. Oppgjørte renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysning av hjemmelsdokumentet.

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

Selger samtykker i at meglar 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 meglar løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

Dersom hele eller deler av kjøpesummen ikke er innbetalt til meglar til rett tid, betaler kjøper forsikelsesrente eller forsikelsesrenteløven til selger av ubetalt del av kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantdokumenter i tinglysningsår stand ikke er meglar i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinket overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale

selger en erstatning tilsvarende forsikelsesrente av hele kjøpesummen til selger, inntil pantdokument 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 forlange 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 forsikelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nådder blir overlevert.

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

- Overtakelse er gjennomført

- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buoff. § 1a)

- Pantrett for innskudd er tinglyst, jf. brt. § 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, jf. buoff. § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buoff. § 53, slik at selger skal ha erstatning hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og dermed 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 buoff. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstilsetelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelein. Det er da tilstrekkelig et selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buoff. § 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 såmt kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av såmt kjøpesum. Garantien følger leiligheten, kopi sendes til meglar. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake sitt vederlag.

#### 4.3 INNFRILESE AV LÅN OG SLETING 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 kjøpetidspunktet og ferdiggjørelse av prosjektet Poulsons Kvarter, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/realasmeier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Poulsons Kvarter, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsvåle for utbyggingsområdet med Bærumkommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisværing/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 påløst av panthaver besørges panteforfaltene slettet. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugenkallelig 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 legalpantrett etter borettslovens § 5-20. Selger gir oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pådytende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysingspærr 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

Detailreguleringen ble vedtatt juni 2023. Rammeavsnad 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. Ferdiggjørelse av utomhusområder tilknyttet byggene og felles utomhus- og infrastrukturelementer, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden. Etter at selgers forbehold er bortfallet skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmuktsbeløget ferdiggjørelsesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdiggjørelsesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmukt fra den nye overtakelsesdatoen. Det ekaakte tidspunktet for overleveringen (kløkkeløst, 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 forråndsbehandling cirka to uker før overlevering

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

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

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

Raklamsjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vinduser, porøsen, dører og overflatebehandlinger. Vi kjøper eller overtakelse gjøres 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 fremdrift. 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 av selgers ansvær å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdiggjørelse på leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdiggjørelse normalt foregår lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdiggjørelse skal foreligge før overtakelse.

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

Kjøper er innforstått med at felles utomhus- og infrastrukturelementer kan bli ferdiggjørelse etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdiggjørelse av arealene er å anse som gjenslående arbeider som skal ferdiggjørelse innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdiggjørelse gjenslående arbeider på utomhusarealene, vil styring bli innkalt til en kontrollbeforing. Det skal føres protokoll fra beforingen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenslående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenslående 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 overfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

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

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

Dersom selger er forsinket iht. buoff. § 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 overtatt bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsel uten gyldig grunn ikke melder til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jfr. buoff. §§ 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 adelagt 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. KONTROLLBEFORING

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

#### 8. RETT TIL TILLEGGSRIST

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

#### 9. SELGERENS YTelser

##### 9.1 UTFØRELSEN AV ARBEIDET

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverkmessig standard i samsvar med den

byggningsbeskrivelse 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 et avvik fra disse kan forekomme.

#### 9.2 TILVALG OG ENDRINGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på et 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 lisidarom 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 utømpet for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å krave 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 kostnadmessige 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. buoff. § 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 bunde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iværsette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsættes 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. buoif. 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 hjemmelovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buoif. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buoif. § 48, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtakelse og hjemmeloverføring, 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 overlegg 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. buoif. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre fell gjelder ikke følgende forhold:

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkeformasjoner i tapet, maling og lignende med mindre sprekkeformasjoner 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 uforvarlig bruk av leiligheten med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldig begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

#### 10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunkter overvåttes med 30 dager eller mer, betraktes overtakelsen som vesentlig kontraktabrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningsvalg.

Dersom kjøper har overlatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling og oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal ansees som tvangsrunnlag 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. buoif. § 57 andre ledd.

#### 11. FORBEHOLD – SJERLIGE 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 rammetilretteleggelse og igangsettingstilretteleggelse for prosjektet, og at tilretteleggelse blir gitt med omsatte 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 byggeplan.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprøner.

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 resultater i at prosjektet ikke blir regningsvarende å gjennomføre.

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

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av pålepte 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 all markedsmaterieell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmaterieell i sin markedsføring for videregående eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper får 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/innkudd for de usolgte andelene, parkeringsplassene, lastesykkelplasser og bodar både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innkudd etter denne kontrakt.

Selger vil beholde eiendomsretten til og tritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, lastesykkelplasser, plasser avsatt til bileding og bodar, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøperne på Poulsøns Kvarter.

#### 12. FORSIKRING

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

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

#### 13 FELLE FOR BORETTSLAGENE OG REALSAMMEIENE

Selger har engasjert OBOS som foretningsfører for Borettslagene, Garasjesameiet PK 1, og Drifts sameiet PK 1. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Forretningsfører vil innkalles 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/overskjettet. 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 Drifts sameiet. Vedtakene regulerer forholdet mellom

andelseierne/sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overlevering / ferdigstillelse/ overskjetting. 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 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 anleggperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. brl. § 2-13. En boretter 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 boretter 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 overtakelseforretningen.

#### 15. TVISTER

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Frer ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneing.

#### 16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Iht. lov av 1. juni 2015 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Røelle 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 stanses 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 søg 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 samsene

Bilag 7: Foreløpig budsjett for Borettslaget og samsene

Bilag 8: Bustadoppføringslovs

Bilag 9: Kontrakttegnning 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 Fomebuhøyden Utvikling AS

I/ht. firmaattest / fullmakt

For Kjøper

For Kjøper



## leie til eie

### Din vei til egen bolig

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

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

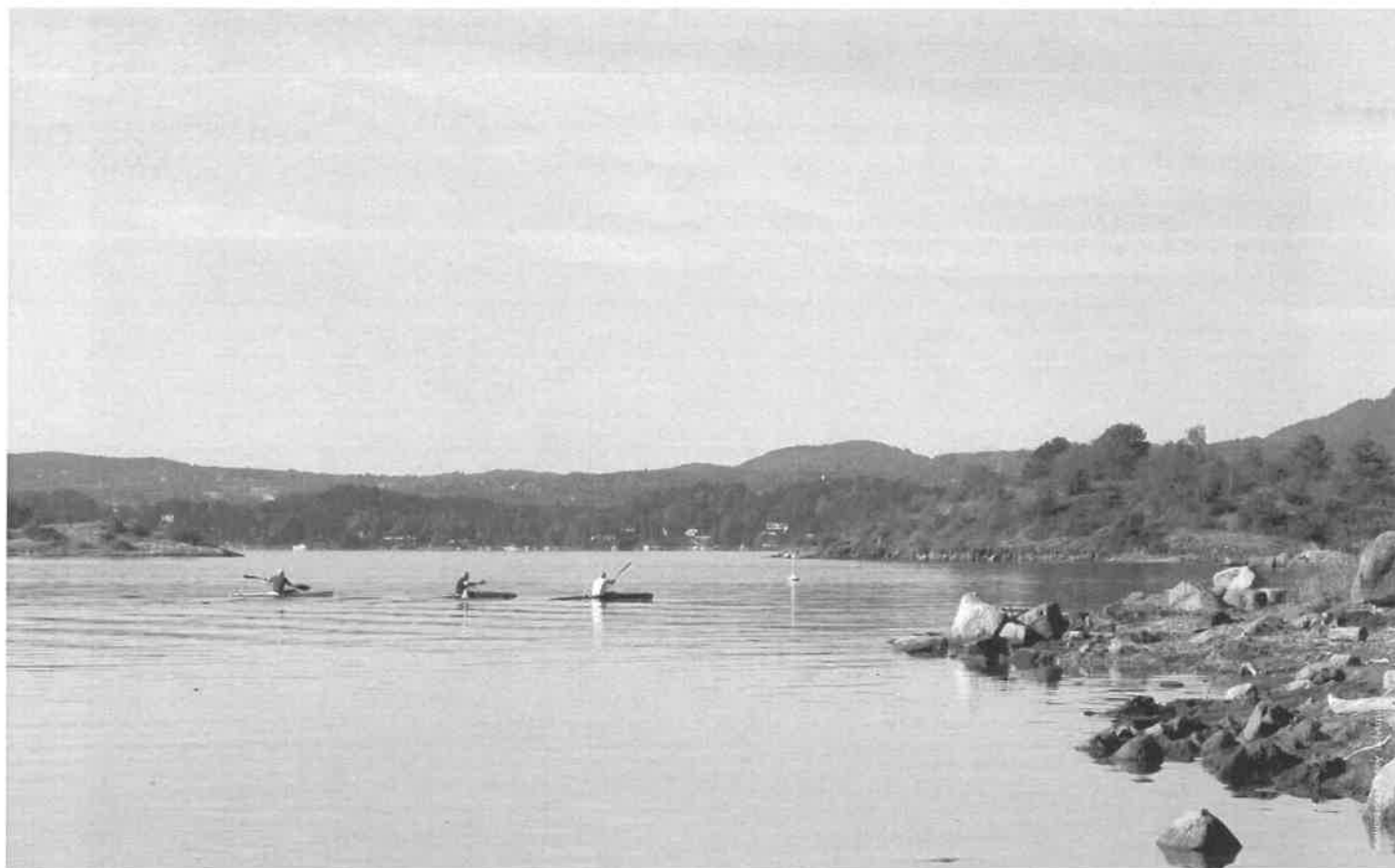
Leie til eie er en boligkjepsmodell som passer for deg som har inntekt til å betjene uolligånet og spare ved siden av, men som i dag mangler tilstrekkelig egenkapital til å kjøpe ny bolig fra oss.

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

Siden prisen på boligen er forhandlsbestemt og ikke justeres i avtaleperioden vil all eventuell verdistigning tilfalle deg som egenkapital. Sammen med den egenkapitalen du sparer i perioden, vil dette formentlig gvis være tilstrekkelig til å få finansieringsbevis for å kjøpe boligen.

Med Leie til eie får du langre 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](http://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



poulsønskvarter.no

  
FREDENSBORG  
BOLIG

Bygg	Lell.nr	Etasje	Antall rom	Mulighet for hybel	BRA-l m²	BRA-e m²	Sum BRA m²	TBA m²	Innskudd	Fellesgjeld	Sum innskudd/fellesgjeld	Omkostninger	Driftskostnad pr mmd	Kapitalkostnad avdragsfri periode år 1-10	Kapitalkostnader mmd (avdragsfri periode) år 1-10	Kapitalkostnader etter avdragsfri periode (fra år 11)	Stipulente 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 4 590 000	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 4 590 000	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	C1-101 *	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 27 022	Ja
Rode	C1-201 *	2	4		103	5	108	12	kr 6 466 000	kr 9 524 000	kr 11 990 000	kr 147 490	kr 6 386	kr 23 243	kr 31 192	kr 37 578	kr 43 072	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 19 939	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 19 939	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 28 360	Ja	
Rode	C1-301 *	3	4		103	5	108	12	kr 7 346 000	kr 10 644 000	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 12 374 000	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 20 294	kr 23 394	kr 26 484	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 20 294	kr 23 332	kr 26 422	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 12 814 000	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 20 971	kr 24 071	kr 28 171	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 13 474 000	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 15 379 000	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 23 114 000	kr 21 990 000	kr 191 240	kr 8 586	kr 21 074	kr 29 630	kr 35 652	kr 44 208	Ja
Rode	C1-702 *	7	4		138	5	143	15	kr 14 746 000	kr 22 244 000	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 19 429 000	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 8 194 000	kr 10 990 000	kr 136 240	kr 5 828	kr 23 737	kr 29 865	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 9 619 000	kr 11 990 000	kr 136 240	kr 5 828	kr 23 779	kr 29 807	kr 31 728	kr 37 556	Ja
Rode	C2-408 *	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	C2-507	5	2	Ja	94	5	99	7	kr 6 811 000	kr 10 279 000	kr 12 490 000	kr 136 240	kr 5 828	kr 23 787	kr 29 815	kr 32 067	kr 37 895	Ja
Rode	C2-608 *	6	4	Ja	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	C2-801 *	8	4	Ja	94	5	99	7	kr 7 251 000	kr 10 739 000	kr 12 990 000	kr 136 240	kr 5 828	kr 23 794	kr 29 622	kr 32 406	kr 38 234	Ja
Rode	C2-802 *	6	4		109	5	114	12	kr 9 176 000	kr 13 474 000	kr 14 990 000	kr 154 990	kr 6 758	kr 22 892	kr 29 650	kr 32 829	kr 39 587	Ja
Rode	C2-803 *	6	2		44	2,5	46,5	7	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	C2-804 *	6	2	Ja	94	5	99	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	C2-701 *	7	3		122	5	127	17	kr 12 856 000	kr 18 934 000	kr 18 990 000	kr 171 240	kr 7 582	kr 23 773	kr 29 801	kr 32 716	kr 38 544	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	136	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 Fornebuholden Utvikling AS (org.nr. 929 424 581) som eies 50% av Fredensborg Bolig AS (org. nr. 919 998 296) og 50% av Joh Johansson 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 iht. salgsoppgave kommer i tillegg til alle priser.

**Arealbegrep:** BRA-i - internt bruksareal, BRA-e - Eksternt bruksareal, TBA - Terrasse- og balkongareal/åpent areal.

**Eierform:** Borettslag

**Boligtipe:** Leilighet

**Felleskostnadene inkluderer:** Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader er stipulert til ca. kr 62 til kr 65 per m<sup>2</sup> BRA pr måned for et normalt driftsår, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmester, forretningsstørrel, snømaking, 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 m<sup>2</sup> pr mnd. Dersom det installeres individuell måling for bruksenheter skal kostnad fordeles iht. målt forbruk. Det kreves da inn et månedlig a kontobeløp som avregnes iht 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 prislisen. Leilighetene merket med \* har krav til en andel egenkapital som utgjør mer enn 40 % av kjøpesummen. Dette er hensyntatt i prislisen, fellesgjelden er redusert tilsvarende. Ta kontakt med prosjektmedgjør 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 overtakelse.

**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. buofi. §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**

## Utskrift fast eiendom

Gårdnummer 41, Bruknummer 57 i 3201 BERUM Kommune  
 Gårdsrett fra FOR - Eiendomsregisteret  
 Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Dato uthevet 26.03.2024 kl. 09:54  
 Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09:54

### Adresse(r) :

Gateadresse: Fornbuveien 31  
 Gatenr: 1092  
 Kommune: BERUM  
 Postkrets: 1366 LYSAKER

Gateadresse: Fornbuveien 33  
 Gatenr: 1092  
 Kommune: BERUM  
 Postkrets: 1366 LYSAKER

Gateadresse: Fornbuveien 35  
 Gatenr: 1092  
 Kommune: BERUM  
 Postkrets: 1366 LYSAKER

Gateadresse: Fornbuveien 37  
 Gatenr: 1092  
 Kommune: BERUM  
 Postkrets: 1366 LYSAKER

### KJEMELISOPPLYSNINGER

#### Rettsligbehøvere til eiendomsrett

2022/1316900-1/200 18.11.2022 **BERUM, TIL KJEMELISRETTE**  
 21:00

VEDERLAG: NOK 0  
 Omsetningstype: Fusjon/Fisjon  
 TELEPLAN BERUM AS  
 ORG.NR: 998 424 097

### HJETTELSER

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

### Besteelser i eiendomsrett:

1810/906748-1/100 18.11.1910 **BRSTENNELSE OM DELSFORBUD**  
 Bestemmelse om byggeseløse  
 Bestemmelse om byggeseløse

Gårdnummer 41, Bruknummer 57 i 3201 BERUM Kommune

Bestemmelse om benyttelse  
 Bestemmelse om benyttelse  
 Rett til strand til opførelse av badene og til  
 deltagelse.  
 Best. om veg.  
 Bestm. om vann m.m.  
 GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE

1978/300302-1/100 24.07.1958

**ERKLÆRING/AVTAL**  
 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.  
 innledning  
 av beboelseom i ulhusbygning.

1963/305666-2/100 02.12.1963

**RETTIGHETER TIL, ØKOSTE**  
**RETTIGHETSÅVNER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 58**  
 Bestemmelse om adkommetrett  
 Med flere bestemmelser

1969/303542-1/100 01.07.1964

**BRST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1974/8080-1/100 06.06.1974

**ERKLÆRING/AVTAL**  
 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.  
 kontorbygg.

1974/8081-1/100 06.06.1974

**BRST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1981/22007 1/100 01.12.1981

**ERKLÆRING/AVTAL**  
 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1985/13558-1/100 09.05.1985

**BRST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1988/2820 1/100 27.01.1988

**RETTIGHET**  
 Rettsligbehøver: DET NORSKE LUFTFARTSSELSKAP AS  
 LØBENR: 8462926  
 Rettsligbehøver: SCANDINAVIAN AIRLINES SYSTEM  
 LØBENR: 8462927  
 LETENVÅLE  
 60 PARKKORTSPILSNER  
 VÆRIGET: TIL 01. JANUAR 2038  
 GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 328

2008/471949-1/200 11.06.2008

**BRSTPOTENSIAL OM PARKERING**  
**RETTIGHETSÅVNER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 845**  
 Bestemmelse om gang- og kjøredokoner til 31  
 parkeringsplasser.  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2008/472031-1/200 11.06.2008

**BRST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger  
 m.m.  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
 GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE

2008/472043 1/200 11.06.2008

**BRSTEMMELSE OM PARKERING**  
**RETTIGHETSÅVNER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 58**  
 Bestemmelse om gang- og kjøredokoner til 6  
 parkeringsplasser.  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2010/683646-1/200 10.09.2010 **BESTEMMELSE OM PARCERING**  
 RETTIGHEDSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 58  
 Kan ikke afledes uden samtykke fra kommunen

2010/683646-2/200 10.09.2010 **NRBT. OM ADMONSTRATION**  
 RETTIGHEDSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 58

2015/1137452-1/200 21.12.2015 **PANTEDOKUMENT**  
 Beløb: NOK 22 000 000  
 Pantthaver: DNB BANK ASA  
 ORG.NR: 984 951 006

2020/7785306-1/200 23.07.2020 **PANTEDOKUMENT**  
 21:00  
 Beløb: NOK 32 000 000  
 Pantthaver: DNB BANK ASA  
 ORG.NR: 984 951 006

2023/480476-1/200 09.05.2023 **RETTIGHED**  
 21:00  
 Retlighedsnavn: AKERSHUS FYLKEKOMMUNE  
 ORG.NR: 930 580 783  
 Avtale om grunnsetebidrag på Fortebu  
 GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE

2023/480494-1/200 09.05.2023 **RETTIGHED**  
 21:00  
 Retlighedsnavn: AKERSHUS FYLKEKOMMUNE  
 ORG.NR: 930 580 783  
 Tilleggsavtale til 2023/480476  
 GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE

2023/63195-1/200 01.06.2023 **PANTEDOKUMENT**  
 15:41  
 Beløb: NOK 250 000 000  
 Pantthaver: DARETO BANK ASA  
 ORG.NR: 990 906 475  
 ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA**

1910/300078-1/100 21.10.1910 **REGISTRERING AV GRUNN**  
 Denne matrikkelenhet beskilt 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

1984/990755-2/100 21.12.1984 **SAMMENSLÅING**  
 Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
 KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 100  
 Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
 KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 527

1986/10870 1/100 10.06.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
 Beskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0219 GNR: 41  
 BNR: 628

**SAMMENSLÅING**

2008/88979-1/200 30.03.2008  
 Beskilt fra eiendomsregistreret foretatt 26.03.2024 09:54 - Sist oppdatert 26.03.2024 09:54  
 Beskriften er levert av: Ambita an. Postboks 3223 SOLLI, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

2008/971823-1/200 11.06.2008 **REGISTRERING AV GRUNN**  
 Beskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0219 GNR: 41  
 BNR: 846

2008/971825-1/200 11.06.2008 **REGISTRERING AV GRUNN**  
 Beskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 41  
 BNR: 845

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

2008/697154-1/200 28.08.2008 **GRANSEUTSTERING**  
 00:00  
 Regulering av areal i forbindelse med  
 veggstun/jernbane grunn  
 GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE

2008/697189-1/200 28.08.2008 **GRANSEUTSTERING**  
 00:00  
 gnr. 100 bnr. 2371  
 Regulering av areal i forbindelse med  
 veggstun/jernbane grunn  
 GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE

2008/697250-2/200 28.08.2008 **MÅLBEREV**  
 00:00  
 Lagt til gnr. 300 bnr. 2371  
 Regulering av areal i forbindelse med  
 veggstun/jernbane grunn  
 GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE

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

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

**EIENDOMMENS RETTIGHETER**

**Servitutter:**

1910/3004737-1/100 18.11.1910 **BESTEMMELSE OM VEG**  
 Rettlighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1  
 Bestemmelse om strandlinje  
 Bestemmelse om etablering på tilstøtende tomler  
 Med flere bestemmelser  
 Bestemmelse om vannrett

1919/300455-1/100 05.03.1919 **BESTEMMELSE OM GJELDER**  
 Rettlighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1  
 Gjaldt opprinnelig bnr. 100 som er smf. med bnr. 57  
 Gjaldbr DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE

2008/88979-1/200 30.03.2008  
 Beskilt fra eiendomsregistreret foretatt 26.03.2024 09:54 - Sist oppdatert 26.03.2024 09:54  
 Beskriften er levert av: Ambita an. Postboks 3223 SOLLI, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdnummer 41, Bruknummer 57 i 3201 BERUM Kommune

1963/306407-1/100 02.12.1963

**ERKLÆRING/AVTALE**  
Rettsligst heter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 58  
Bestemmelse om seppikrank m.v.

2008/471864-1/200 11.06.2008

**BSST. OM ADKOMSTRATT**  
Rettsligst heter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 845  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Kor eventuelle utleggs- og arealforretninger, samt forbeholdt kalt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsaktelser, gjelder særskilte prioriteringsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## Utskrift fast eiendom

Gårdnummer 41, Bruknummer 99 i 3201 BERUM kommune  
Utskrift fra BRU - Eiendomsregisteret  
Kilde tinglysningsmyndigheten Statens kartverk

Data uthentet 26.03.2024 kl. 09:55  
Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09:54

### Adresse(r):

Gateadresse: Arnstein Arnebergs vei 21  
Gatenr: 2422  
Kommune: BERUM  
Postkodel: 1366 LYSAKER

### HJEMMELBODPLYSNINGER

Rettsligshavere til eiendomsrett

2023/1254822-1/200 20.11.2023 **HJEMMEGJ. TIL EIERDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 0  
Omselingsstype: Annen  
VÆST NEMCO AS  
ORG.NR: 932 409 682  
GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE

### HEFTISLR

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matikkelenheten, som er tinglyst på avgiverleiendommen før er arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere ferdigelser. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgiverleiendommene.

### Høftelser i eiendomsrett:

1920/200871-1/100 16.01.1920

**BESTEMMELSE OM DELFORBUD**  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om gjerdet  
Bestemmelse om veg

1939/2679-1/100 22.05.1939

**ERKLÆRING/AVTALE**  
Forsikringskjøpelse vedr. ekspropiasjon til utvidelse av  
Sareveien  
GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE

1979/9335-1/100 15.05.1979

**BEST. OM VANN/KLOAKKEDR.**  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1980/10889-1/100 29.05.1980

**BEST. OM ADKOMSTRATT**  
Over d.e. for et av parsell av d.e.

Gårdsnummer 41, Brøkennummer 99 i 3201 BARNUM kommune

1980/7375-2/100 26.08.1980 **BEST. OM ADKOMSTRETT**  
RETTIGHETSBAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 567  
- kjørbår

1985/15915 2/100 30.05.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**  
vedt. vann-/kloakkreglement

1985/29965-1/100 19.09.1985 **VILKÅR I KØPPEKONTRAKT**  
Bestemmelse om adkomstrett - gang/sykkelveg o.m.  
Bestemmelse om gjorde

1985/21508-1/100 28.10.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse om benyttelse - samtykke fra bnr. 623  
hvis  
andre enn boligformål

2023/480476-1/200 09.05.2023 **RETTIGHET**  
Rettsinnehaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE  
ORG. NR: 910 580 783

2023/480494-1/200 09.05.2023 **RETTIGHET**  
Rettsinnehaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE  
ORG. NR: 910 580 783  
Tilleggsavtale til 2023/480476

2023/480494-1/200 09.05.2023 **RETTIGHET**  
Rettsinnehaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE  
ORG. NR: 910 580 783  
Tilleggsavtale til 2023/480476

2023/563792-1/200 01.06.2023 **PANTBOKKUMENT**  
15:41  
Beløp: NOK 250 000 000  
Pantlaster: PARETO BANK ASA  
ORG. NR: 990 905 475  
GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

#### GRUNNDATA

1929/300038 1/100 05.03.1919 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41  
BNR: 1

1954/10802-2/100 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: 557

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

1985/20106-1/100 29.09.1985 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0219 GNR: 41  
BNR: 624

2020/274490-1/200 01.01.2020 **OMMÅTERING VED KOMMUNERANDRING**  
00:00  
Tilleggere:

Utskilt fra eieendomsregisteret foretatt 26.03.2024 09:55 - Side oppdatert 26.03.2024 09:54  
Utskilt fra eieendomsregisteret foretatt 26.03.2024 09:55 - Side oppdatert 26.03.2024 09:54  
Utskilt fra eieendomsregisteret foretatt 26.03.2024 09:55 - Side oppdatert 26.03.2024 09:54

Gårdsnummer 41, Brøkennummer 99 i 3201 BARNUM kommune

KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 99

2024/55428-1/200 01.01.2024 **OMMÅTERING VED KOMMUNERANDRING**  
00:00  
Tilleggere:

KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 99

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

##### Betviltutløst:

1919/300455-1/100 05.03.1919 **BESTEMMELSE OM GJEBDE**  
Rettsinnet hettet i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1  
Gjaldt opprinnelig bnr. 100 som er smf. med bnr. 57  
GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE

1920/300562-1/100 16.01.1920 **BEST. OM ADKOMSTRETT**  
Rettsinnet hettet i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1

For eventuelle utleggs- og arvefølgerettigheter, samt forbehold tatt ved avhendelse, som  
tilgjøres samme dag som andre frivillige rettsrettsforhold. Gjelder særskilte  
prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskilt fra eieendomsregisteret foretatt 26.03.2024 09:55 - Side oppdatert 26.03.2024 09:54  
Utskilt fra eieendomsregisteret foretatt 26.03.2024 09:55 - Side oppdatert 26.03.2024 09:54  
Utskilt fra eieendomsregisteret foretatt 26.03.2024 09:55 - Side oppdatert 26.03.2024 09:54

## Utvalgt fast eiendom

**Gårdnummer 41, Brukernummer 148 i 3201 Bærum kommune**  
 Utvalgt fra ROR - Eilandsregisteret  
 Klode Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk  
 Data uthentet: 26.03.2024 kl. 09:55  
 Oppdatert per: 26.03.2024 kl. 09:54

### Adresse (2) :

Gateadresse: **Nagus Poulsons vei 15**  
 Gatenr: **2371**  
 Kommune: **BÆRUM**  
 Postkrets: **1366 LYSAKER**  
**BJERMELISØPPLYSNINGER**

### Rettskretsene til eiendomsrett

2016/794498-1/200 02.09.2016 **KJEMSEL TIL BILDOMMSRETT**  
 VEDERLAG: NOK 20 500 000  
 Omsetningsbetyde: Fritt salg

### HRFTRISRR

Eventuelle bettelser som kan ha betydning for denne matrkkelenheten, som er tinglyst på avgiverleiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fadellinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksarkivlenene til de respektive avgiverleiendommene.

### Betelser i eiendomsrett:

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

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

2023/393755-1/200 04.04.2023 **PATENTOKUMENT**  
 06:10

Betjød: NOK 18 000 000  
 Partshaver: STORBRAND BANK ASA  
 ORG. NR: 953 299 216  
 Partshaver: STORBRAND BOLIGKREDITT AS  
 ORG. NR: 990 645 515  
 Partshaver: STORBRAND LIVSFORSIKRING AS  
 ORG. NR: 958 955 369  
 ELEKTRONISK INNSENDT

Gårdnummer 41, Brukernummer 148 i 3201 Bærum kommune  
 2023/480494-1/200 09.09.2023 **RETTIGHET**  
 21:00

Rettskretsnummer: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE  
 ORG. NR: 930 580 783  
 Avtale om grunnforbudsregulering på fornebu  
 GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE

2023/480494-1/200 09.09.2023 **RETTIGHET**  
 21:00

Rettskretsnummer: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE  
 ORG. NR: 930 580 783  
 Tiltaksavtale til 2023/480476  
 GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE

### GRUNNDATA

1995/900121-1/100 07.06.1995 **REGISTRERING AV GRUNN**  
 Denne matrkkelenheten utvalgt fra: KNR: 3201 GNR: 41  
 BNR: 1

1996/762-8/100 05.01.1996 **REGISTRERING AV GRUNN**  
 Utvalgt fra denne matrkkelenheten: KNR: 3201 GNR: 41  
 BNR: 372

2020/749747-1/200 01.01.2020 **OMMUTTERING VED KOMMUNERENDRING**  
 00:00  
 Tidligere:  
 KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 148

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

### BILDOMMS RETTIGHETER

#### Servitutter:

1995/28-1/100 14.06.1995 **BESTEMMELSE OM VÅG**  
 Rettskretsnummer: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1  
 Rettskretsnummer: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 148  
 Bestemmelse om kloakkledning  
 Bestemmelse om deleforbud  
 Med flere bestemmelser  
 Bestemmelse om vannrett  
 GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utlegg og arrestforretninger, samt forbeholdt rett ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsforretninger, gjelder særskilte prioriteringsregler. Se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## Utskrift læst elendom

Gårdnummer 41, Bruknummer 161 i 3201 Bærum kommune  
 Utskrift fra SKR - Eiendomsregisteret  
 Kilde Tilgjengelig/Innlyst/Arten Søderns Karveverk  
 Dato uthevet 26.03.2024 kl. 09:55  
 Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09:50

### Adresse(r) :

Gateadresse: Magnus Paulsenes vei 7  
 Gatenr: 2371  
 Kommune: BÆRUM  
 Postleil: 1366 LKSNØR

### HUTERINGSOPPLYSNINGER

#### Rettskretshavere til elendomsrett

1991/18545-1/100 31.07.1991 **HUTEREL TIL EIENDOMSRETT**  
 VEDERLAG: NOK 90 000 000  
 Omsetningsstype: Fritid salg  
 Magnus Paulsenes 7 AS  
 ORG.NR: 951 532 285

### KYTTRELSER

Eventuelle betingelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tilgjengelig på avgivereidemannen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder bevilgninger som ikke er overført ved tilsluttede fordelinger. Informasjon om disse finner du på grunnbokskvitteringene til de respektive avgivereidemannene.

#### Betingsløser i elendomsrett:

1916/1502-2/109 07.04.1916 **BBSTINGELSE OM GJEBDE**  
 1936/1829-2/100 05.05.1936 **BHSTINGELSE OM DELBROKREUD**  
 Bestemmelse om byggeselbe  
 Bestemmelse om benyttelse  
 Bestemmelse om vann/Kjøkkledning  
 veg  
 Bestemmelse om gassstje/parkering  
 Bestemmelse om strandlinje  
 Bestemmelse om gjerdet  
 Med flere bestemmelser  
 1955/562-6/100 20.01.1955 **SKJØNN**  
 Vedr. eksplosjon til Drammensveien  
**GJELDER DENNE REGISTERNUMMER MED FLERE**  
 1990/2920 1/100 24.01.1990 **REKLAMERING/AVTAL**  
 Maldebrev  
 Overført fra: KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 665

Gårdnummer 92, Bruknummer 161 i 3201 Bærum kommune

1990/2921 1/100 24.01.1990

**REKLAMERING/AVTAL**  
 Maldebrev  
 Overført fra: KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 658

1992/23141-1/100 23.09.1992

**REKLAMERING/AVTAL**  
 ALLE KOSTNADER I F.M. FRUKTILDIG VEDLIEKHOUD ER  
 GRUNNEIERNES  
 ANSVAR, INKLUDERT KOSTNADER FORBUNDET MED TILVAK.  
 DETTE  
 GJELDER FJELLSKANNING OG FORHOLD SOM KAN  
 TILKKNERES TIL  
 DERNSVANN FRA EIENDOMMEN, DERSONN VEGVESENET VURDERER  
 DET  
 SLIK AT DET BLIR FOR NYE VANN I VÅR  
 OVERVANNSSYSTEM, KAN VI  
 KREVE AT DET INSTALLERES PUMPEANLEGG SLIK AT VANNET  
 BLIR  
 LEDT EN ANNEN VEG.

2021/376089-1/200 29.03.2021

**REKLAMERING/AVTAL**  
 Rettskretshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE  
 ORG.NR: 930 580 783  
 Avtale om grunnfiettdiktning i forbindelse med  
 etablering av Fornebuveien  
 GJELDER DENNE REGISTERNUMMER MED FLERE

2023/373935-1/200 07.12.2023 **PANEDOKUMENT**

Beløp: NOK 110 000 000  
 Panthaver: DNB BANK ASA  
 ORG.NR: 984 851 006

### GRUNNDATA

1936/1502-1/100 07.04.1936

**REGISTERING AV GRUNN**  
 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41  
 BNR: 1

1956/562-7/100 05.01.1956

**REGISTERING AV GRUNN**  
 Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 41  
 BNR: 3/1

1990/2922-2/100 24.01.1990

**REGISTERING AV GRUNN**  
 Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0219 GNR: 41  
 BNR: 659

1990/2922-1/100 24.01.1990

**MÅLSBREV**  
 ARRAL: 55 M2

1990/2924 2/100 24.01.1990

**REGISTERING AV GRUNN**  
 Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0219 GNR: 41  
 BNR: 650

1990/2924-1/100 24.01.1990

**MÅLSBREV**  
 ARRAL: 235 M2

1991/6519 1/100 13.03.1991

**SAMMENSLING**  
 Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
 KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 658  
 Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
 KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 665

2020/1136303-1/200 01.01.2020 **OMMUTTERING VED KOMPENSERING**  
00:00

Tidligere:  
NR: 0219 GNR: 41 BNR: 161

2024/57203-1/200 01.01.2024 **OMMUTTERING VED KOMPENSERING**  
00:00

Tidligere:  
NR: 3024 GNR: 41 BNR: 161

**EIENDOMMENS RETTIGHETER**

**Servitutter:**

BEKLEING/AVTALS  
Rettsligheitet heter i: NR: 3201 GNR: 41 BNR: 1  
Best. om ledninger, endringer i servitutter  
Bestemmelse om strandlinje  
Med flere bestemmelser

For eventuelle utleggs- og arealrettigheter, samt forhold tatt ved avhendelse, som  
tinglyses samme dag som andre frivillige rettshandlinger, gjelder særskilte  
prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

**Utskrift fast eiendom**

Gårdnummer 41, Bruksnummer 162 i 3201 SARUM kommune  
Utskrift fra RUK - Eiendomsregisteret  
Rt.de Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk  
Data uthevet: 26.03.2024 kl. 09:55  
Oppdatt: per 26.03.2024 kl. 09:54

**Adresse(r):**

Gateadresse: Magnus Poulsons vei 19  
Gatenr: 2371  
Kommune: SARUM  
Postkrets: 1366 LYSAKER

Gateadresse: Magnus Poulsons vei 21  
Gatenr: 2371

Kommune: SARUM  
Postkrets: 1366 LYSAKER

**BCHMELSOPPLYSNINGER**

Rettsligshavere til eiendomsrett

2016/794549-1/200 02.09.2016 **HJEMMELTIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 22 500 000  
Omsettingstype: Fritt salg

**HRRTYSER**

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

**Rettelser i eiendomsrett:**

1939/1909-2/200 21.07.1939 **BESTEMMELSE OM GURDE**  
1939/4682 1/200 14.09.1939 **BESTEMMELSE OM DELFORBUD**  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Bestemmelse om gjerdet  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om veg

1967/303045-1/100 31.05.1967 **BRST. OM VANN/KLOAKKESDN.**  
Kan ikke stilles uten bemykke fra kommunen

1970/304949-1/100 20.06.1970

Gårdsnummer 41, Bruknummer 182 i 3201 BARNUM kommune

1970/304949-1/100 20.06.1970 **BEFÆLNING/AVTALE**

Bestemmelse om kloakkrensning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1970/308098-1/100 21.10.1970 **BIST. OM VANN/KLOAKKLEDD.**

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2023/393757-1/200 04.04.2023 **PANTEKONKORNT**  
08:10

Beløp: NOK 18 000 000  
Pantehaver: STORBRAND BANK ASA  
ORG.NR: 953 299 216

Pantehaver: STORBRAND BOLIGREDELLIV AS  
ORG.NR: 990 645 515  
Pantehaver: STORBRAND LIVSFORSIKRING AS  
ORG.NR: 958 995 359

BLIKTRONISK INNSENDT

2023/380476-1/200 09.05.2023 **RETTIGHET**  
21:00

Rettsligshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE  
ORG.NR: 930 560 793  
Avtale om grunnfesteridrag på formebu  
GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE

2023/490496-1/200 09.05.2023 **RETTIGHET**  
21:00

Rettsligshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE  
ORG.NR: 930 560 793  
Tilleggsavtale til 2023/480476  
GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

1939/3509-1/100 21.07.1939 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41  
BNR: 1

1989/1268-1/100 12.01.1989 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikelenhet: KNR: 0219 GNR: 41  
BNR: 661

2020/103810-1/200 01.01.2020 **OMKONNERSING VED KOMMUNERANDING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 182

2024/59480-1/200 01.01.2024 **OMKONNERSING VED KOMMUNERANDING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 182

## KIENDOMMENS RETTIGHETER

Iføgen rettigheter registrert.

For eventuelle utlegg- og arrestforretninger, samt forbehold latt ved avhendelse, som  
tinglyses samme dag som arde frivillige rettsrettelser, gjelder særskilte  
prioritetsregler, og tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fra eiendomsregisteret forsett 26.03.2024 09:55 - Sist oppdatert 26.03.2024 09:54  
Utskriften er levert av: Ambita AS, Pombroks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

ambita

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruknummer 183 i 3201 BARNUM kommune

Utskrift fra EDR, Eiendomsregisteret Data hentet 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: BARNUM

Postkrets: 1366 LYSAKER

## HJEMMELOPPLYSNINGER

Rettsligshavere til eiendomsrett

2023/1294807-1/200 20.11.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningsltype: Andre

VEST NEMCO AS

ORG.NR: 932 409 682

## BEFÆLSER

Eventuelle befælsler som kan ha betydning for denne matrikelenheten, som er tinglyst på  
avgiverleiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter  
som ikke er overført ved tidligere tadelinger. Informasjon om disse finner du på  
grunndomsutskriftene til de respektive avgiverleiendommene.

## Befælsler i eiendomsrett:

1939/3510 2/100 21.07.1939 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

1939/4207-1/100 15.08.1939 **BESTEMMELSE OM DELFORBUD**

Bestemmelse om bedryggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

1986/11120-1/100 11.06.1986 **BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 623

Bestemmelse om garasje/parkering

Best. om anplæs, fremtidige utgifter til

vedlikehold og

snerydding m.v.

Utskrift fra eiendomsregisteret forsett 26.03.2024 09:55 - Sist oppdatert 26.03.2024 09:54  
Utskriften er levert av: Ambita AS, Pombroks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

2023/480494-1/200 09.05.2023

**RETTIGHET**

Rettsligshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE  
ORG.NR: 930 580 783  
Avtale om grunnutleiedrag på Formbu  
GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE

2023/480494-1/200 09.05.2023

**RETTIGHET**

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

2023/553792-1/200 01.06.2023

**PANTSKOBBENT**

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

**GRUNNDATA**

1939/3910-1/100 21.07.1939

**REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkeløst utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41  
BNR: 1

1969/1269-1/100 12.01.1969

**REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkeløst: KNR: 0219 GNR: 41  
BNR: 662

2020/477638-1/200 01.01.2020

**OMDANNING MED KOMMUNENDRING**

Tidligere:  
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 183

2024/58413-1/200 01.01.2024

**OMDANNING MED KOMMUNENDRING**

Tidligere:  
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 183

**EIENDOMMENS RETTIGHETER**

**Service:**

1999/14746-2/100 23.06.1999

**BEST. OM VANN/KLOAKKEDN.**

Rettsligshaver: 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 REGISTRERHETEN MED FLERE

1999/14750-2/100 23.06.1999

**BEST. OM VANN/KLOAKKEDN.**

Rettsligshaver: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 712  
KNR: 219 GNR: 41 BNR: 218  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE

For eventuelle utleigse- og arvesettforordninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som  
tilsvares samme dag som andre frivillige rettsettelser, gjelder særskilte

Utskift fra eiendomsregisteret forfalt 26.03.2024 09:05 - Sist oppdatert 26.03.2024 09:54  
Utskiftet av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr.: 945 811 714)

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

Utskift fra eiendomsregisteret forfalt 26.03.2024 09:57 - Sist oppdatert 26.03.2024 09:54  
Utskiftet av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr.: 945 811 714)

Ingen rettigheter registrert.

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

## Utskrift fast eiendom

Gårdnummer 41, Braknummer 371 i 3201 BAKKUM kommune  
Utskrift fra KOK - Eiendomsregisteret  
Kilde: Tinglysningsmyndigheten Statens kartverk  
Data uthentet 28.03.2024 kl. 09:55  
Oppdatert per 28.03.2024 kl. 09:54

### Adresse (#):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

### KJEMMELISOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/549403-10/200 05.07.2012 BIRKJØL TIL BAKKUMSRETT

VZDERLAG: NOK 0

Omsetningsløyde: Annen

BRUK KOMMUNS

ORG.NR: 936 478 215

Retting etter §11. §18, jf. vedtak av 04.07.2012

V/EN

GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE

### HEFTISER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er linglyst på avgivereieendommen før et arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder bevilgninger som ikke er overført ved tidligere fadalingser. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereieendomme.

### GRUNNDATA

Ingen heftelser registrert.

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 OMRÅDEREGNING MED KOMPENSERING

Tidligere:

KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 371

2024/61384-1/200 01.01.2024 OMRÅDEREGNING MED KOMPENSERING

Tidligere:

KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 371

### KJENDOMMENS RATTIGHETER

Gårdnummer 41, Bruknummer 372 i 3201 BARNOM kommune

Ingen rettigheter registrert.

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

## Utøkt ift fast eiendom

Gårdnummer 41, Bruknummer 372 i 3201 BARNOM kommune  
Data uthentet 26.03.2024 kl. 09:55  
Utkrøft fra BOM - Eiendomsregisteret  
Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09:54  
Kilde: Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

### Adresse(r):

Matrikkelboken har ikke registrert adresse

### KJEMMEL/SOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/549401-10/200 05.07.2012 **KJEMMEL TIL EIGENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Andre  
**BARNOM KOMMUNE**  
ORG.NR: 935 478 715  
Retting etter Egl. §18, jf. vedtak av 04.07.2012  
V/EN  
GJELDER DENNE REGISTREREN MED FLERE

### RETTSLYSER

Eventuelle betjelsler som kan ha betydning for denne matrikkelboken, som er tinglyst på avgjverleiddommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder betjeltuler som ikke er overført ved tidligere fredninger. Informasjon om disse finner du på grunnbokskrøftene til de respektive avgjverleiddommene.

Ingen betjelsler registrert.

### GRUNNDATA

1566/162-0/100 05.01.1996 **REGISTRERING AV GRØNN**  
Denne matrikkelboken utkøft fra: KNR: 1201 GNR: 41  
BNR: 148  
2020/383495-1/200 01.01.2020 **OMMUTTERING VED KOMMUNERØYING**  
Tidligere:  
KNR: 0219 GNR: 372  
2024/63182-1/200 01.01.2024 **OMMUTTERING VED KOMMUNERØYING**  
Tidligere:  
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 372

### EIGENDOMMENS RETTIGHETER

Utkrøft fra Eiendomsregisteret foretatt 26.03.2024 09:55 - Sist oppdatert 26.03.2024 09:54  
Utkrøft fra Invert av: Ambita 00, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (019.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

Utkrøft fra Eiendomsregisteret foretatt 26.03.2024 09:55 - Sist oppdatert 26.03.2024 09:54  
Utkrøft fra Invert av: Ambita 00, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (019.nr. 945 811 714)

## Utskrift fra eiendom

**Gårdnummer 41, Bruknummør 623 i 3201 BIRUM kommune**  
Utskrift fra ROR - Eiendomsregisteret  
Kilde: Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet	26.03.2024 kl. 09:55
Oppdatert per	26.03.2024 kl. 09:54

### Adresse(r) :

Gateadresse: **Magnus Paulsenes vei 27**  
Gatenr: **2371**  
Kommune: **BIRUM**  
Postkrets: **1366 LYSAKER**

### HJEMMELOPPLYSNINGSR

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1294822-1/200 20.11.2023 **KJENNEL TIL EIEENDOMSRETT**  
21:00

VERDIELAG: NOK 0  
Omsedningstype: Annet  
**VEST MERCO AS**  
ORG.NR: 932 409 692  
GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE

### HJETTELSER

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

### Hetteelser i eiendomsrett:

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

Rettighetshaver: **AKKERHUS FYLKESKOMMUNE**  
ORG.NR: 930 580 783  
Avtale om grunn Eierbidrag på Formbu  
**GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE**

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

Rettighetshaver: **AKKERHUS FYLKESKOMMUNE**  
ORG.NR: 930 580 783  
Tilleggsavtale til 2023/480476  
**GJELDER DENNE REGISTRERHETEN MED FLERE**

2023/563795-1/200 01.06.2023 **PANTMORUMENT**  
13:41

Beløp: NOK 250 000 000  
Pantthaver: **PARFID BANK ASA**

Utskrift fra eiendomsregisteret forsett 26.03.2024 09:55 - Sist oppdatert 26.03.2024 09:54  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0210 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdnummer 41, Bruknummør 623 i 3201 BIRUM kommune

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

### GRUNNDATA

1985/26400-1/100 27.08.1985 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhett utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41  
BNR: 99

2020/834294-1/200 01.01.2020 **OMTUMMERING VED KOMMUNERENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 623

2024/59873-1/200 01.01.2024 **OMTUMMERING VED KOMMUNERENDRING**  
00:00

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 utgjeller til  
vedlikehold og  
snørydding m.v.

For eventuelle utleigs- og arealforutsetninger, samt forbehold lagt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som ansette sivillige rettsrettelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fra eiendomsregisteret forsett 26.03.2024 09:55 - Sist oppdatert 26.03.2024 09:55  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0210 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

## Utskrift fast eiendom

Gårdnummer 41, Bruksnummer 844 1 3201 BARNØM kommune  
Utskrift fra 3DR - Eiendomsregisteret  
Kilde Tinglysningmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 26.03.2024 kl. 09:56  
Oppdatert per 26.03.2024 kl. 09:54

### Adresse (f) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

### HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettsligshaveren til eiendomsrett

2022/1316075-1/200 18.11.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDELAG: NOK 0

Omselningstype: PÅSEJON/FISJON

TILBLIPPLAN EIENDOM AS

ORG.NR: 998 424 097

### BEFTELISER

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

### Heftebøer i eiendomsrett:

1388/2820-1/100 27.01.1988

**RETTIGHET**

Rettsligshaver: DST NORSKE LUFTFARTSSELSKAP AS

LØP.NR: 8462926

Rettsligshaver: SCANDINAVIAN AIRLINES SYSTEM

LØP.NR: 8462927

LEIEAVTALE

60 PARKERINGSPLASSER

VARIERER TIL 01.JANUAR 2038

GJELDER DENNE REGISTREREN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 57

2023/480176-1/200 09.05.2023

**RETTIGHET**

Rettsligshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

ORG.NR: 930 580 783

AVTALE OM GRUNNEIERDRAG PÅ FORNEBU

GJELDER DENNE REGISTREREN MED FLERE

2023/480194-1/200 09.05.2023

**RETTIGHET**

Rettsligshaver: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

ORG.NR: 930 580 783

Tilleggsavtale til 2023/480176

21:00

Utskrift fra eiendomsregisteret forrettet 26.03.2024 09:56 - Side oppdatert 26.03.2024 09:54

Utskrift er levert av: Ambita AS, Postboks 2923 Solli, 0210 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Gårdnummer 41, Bruksnummer 844 1 3201 BARNØM kommune

GJELDER DENNE REGISTREREN MED FLERE

2023/551802-1/200 01.06.2023

**PARTEDOMMERT**

15:42

Beløp: NOK 250 000 000

Partnavor: PARETO BANK ASA

ORG.NR: 990 906 475

ELEKTRONISK INNSENDT

### GRUNNDATA

2008/471999-1/200 11.06.2008

**REGISTRERING AV GRØNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 57

2008/471999-2/200 11.06.2008

**GRØNNSOUSTERING**

GJELDER DENNE REGISTREREN MED FLERE

2020/1882827-1/200 01.01.2020

**OMGJERNING VED KOMMUNEBLINDING**

00:00

Tidligere:

KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 844

2024/73723-1/200 01.01.2024

**OMGJERNING VED KOMMUNEBLINDING**

00:00

Tidligere:

KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 844

### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arealforretninger, samt forbehold rett ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsforretninger, gjelder særskilte prioritetsregler. Se tinglysingslover § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fra eiendomsregisteret forrettet 26.03.2024 09:56 - Side oppdatert 26.03.2024 09:54

Utskrift er levert av: Ambita AS, Postboks 2923 Solli, 0210 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 2 av 2

## Utskrift fra etendomen

Gårdnummer 41, Bruknummer 845 i 3201 BARNUM kommune  
Utskrift fra BDR - Rindoms-registret  
Kilde: Svingymningsmyndigheten Statens Kartverk  
Data uthentet: 26.03.2024 kl. 09:54  
Oppdatert per: 26.03.2024 kl. 09:54

## Adresse(r):

Gateadresse: Fornbuveien 17

Gatenumr.: 1092

Kommune: BARNUM

Postkrets: 1366 BYSAKER

## KJEMPELØP PLYSNINGER

## Rettskretsnavne til etendomsrett

2023/1284791 1/200 20.11.2023 **BYRØMME TIL RINDOMSRETT**  
21:00

VEDDELÅG: NOK 0

Omsetningstype: Andre

VÅST NEMCO AS

ORG.NR.: 932 409 682

## HEFTELISER

Bortvunnne heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgiverendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutlaster som ikke er overført ved tilfijegte fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnbokskartene til de respektive avgiverendommene.

## Bøtelses i etendomsrett:

1908/2020-1/100 27.01.1998

## RETTIGHET

Rettskretsnavn: DET NORSKE LUFTFAKTSSELSKAP AS

Løpnummer: 8462926

Rettskretsnavn: SCANDINAVIAN AIRLINES SYSTEM

Løpnummer: 8462927

LETSNIVÅ

60 PARKERINGSPLASSER

VARIERT TIL 01. JANUAR 2038

GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 57

2008/271966-1/200 11.06.2008

## BØST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSNAVNE: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 57

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2021/295016 1/200 07.04.2021  
11:46

## PANTDOKUMENT

Beløp: NOK 31 000 000

Gårdnummer 41, Bruknummer 845 i 3201 BARNUM kommune

Partnavn: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
ELEKTRONISK INNSENDT2023/480476-1/200 09.05.2023  
21:00

## RETTIGHET

Rettskretsnavn: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE  
ORG.NR: 930 580 783

Avtale om grunnsettsdrift på Fornbu

GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE

2023/480494-1/200 09.05.2023  
21:00

## RETTIGHET

Rettskretsnavn: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE  
ORG.NR: 930 580 783

Tilleggsavtale til 2023/480476

GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE

2023/563796-1/200 01.06.2023  
13:42

## PANTDOKUMENT

Beløp: NOK 250 000 000

Partnavn: PARISTO BANK ASA

ORG.NR: 990 906 475

ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2008/471855-1/200 11.06.2008

## REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet beskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41

BNR: 57

2020/1834315 1/200 01.01.2020

## OMTIDNINGSPÅBETNING MED KOMMUNEBETNING

00:00

Tidligere:

KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 845

2024/73720 1/200 01.01.2024  
00:00

## OMTIDNINGSPÅBETNING MED KOMMUNEBETNING

Tidligere:

KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 845

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

## Servitutlaster:

2008/471949-1/200 11.06.2008

## BESTEMMELSE OM PARKERING

Rettslig heftelse i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 57

Bestemmelse om gang- og kjørekønter til 31

parkeringsplasser.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

For eventuelle utlegg- og arrestforretninger, samt forhold tatt ved anvendelse, som lingslys samme dag som andre frivillige rettsutlaster, gjelder særskilte prioriteringsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 947 & 3201 BERUM Kommune  
Utskrift fra BNR - Eiendomsregisteret  
Kilde Tinglysningssyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet: 26.03.2024 kl. 09:56  
Oppdatert per: 26.03.2024 kl. 09:54

## Adresse(r):

Gateadresse: Magnus Paulsons vei 30  
Gatenr: 2371  
Kommune: BERUM  
Postkrets: 1366 LYSEAKER  
KJEMMELOPPLYSNINGEN

## Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/614123-1/200 30.07.2012 **KJEMME TIL EINDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 8 600 000  
Omsetningstype: Frittc salgs

## HEFTELSE

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

## Hefeløst i eiendomsrett:

2018/750629-1/200 14.05.2018 **PANTBOKKUMMENT**  
21:00

Beløp: NOK 3 000 000  
Pantligger: JAL HOLDING AS  
ORG.NR.: 912 873 447

2022/353173-1/200 25.03.2022 **PANTBOKKUMMENT**  
10:44

Beløp: NOK 22 000 000  
Pantligger: STORBRAND BANK ASA  
ORG.NR.: 953 299 216  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/554412 1/200 31.05.2023 **PANTBOKKUMMENT**  
21:00

Beløp: NOK 4 200 000  
Pantligger: JAL HOLDING AS  
ORG.NR.: 912 873 447

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 26.03.2024 09:56 - Side 1 av 2  
Utskriftet er levert av: Ambita AS, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. Org.nr. 945 811 714

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 947 & 3201 BERUM Kommune

2023/130925-1/200 22.11.2023 **PANTBOKKUMMENT**  
21:00

Beløp: NOK 1 500 000  
Pantligger: JAL HOLDING AS  
ORG.NR.: 912 873 447

## GRUNNDATA

2012/389455 1/200 18.05.2012 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenheten utskrift fra: KNR: 3201 GNR: 41  
BNR: 69

2020/1536517-1/200 01.01.2020 **OMDØMMERKING VED KOMMUNEBESTRINKING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 947

2024/75124-1/200 01.03.2024 **OMDØMMERKING VED KOMMUNEBESTRINKING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 947

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 26.03.2024 09:56 - Side 2 av 2  
Utskriftet er levert av: Ambita AS, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. Org.nr. 945 811 714





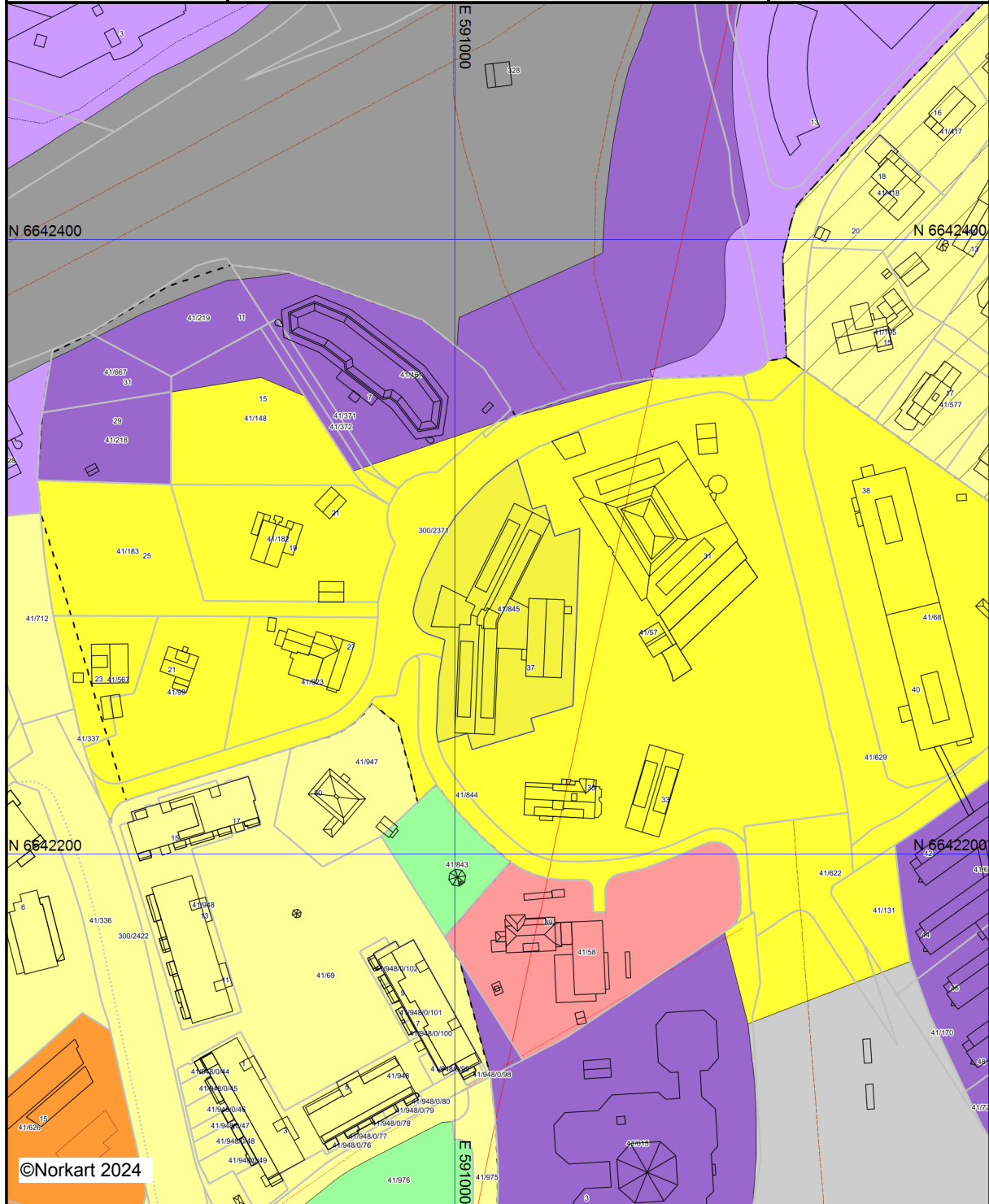
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 41/845  
Adresse: Fornebuveien 37  
Utskriftsdato: 26.03.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

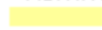
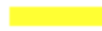
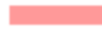





©Norkart 2024



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 utlevt til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring


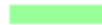
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende



### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende



### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø







### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Sporveg - framtidig
-  Kollektivtrase - nåværende



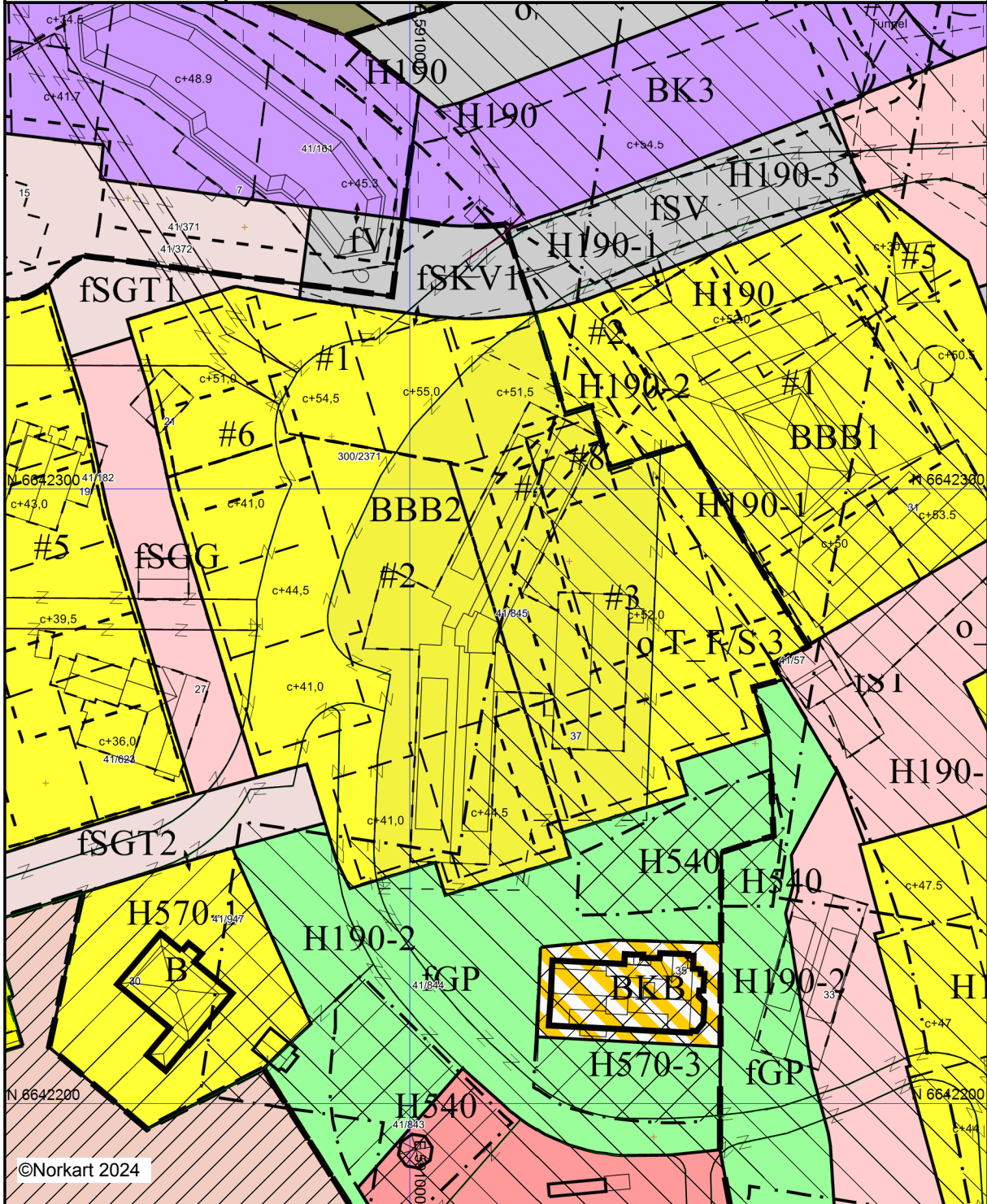
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 41/845  
Adresse: Fornebuveien 37  
Dato: 26.03.2024  
Målestokk: 1:1000
























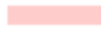









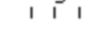




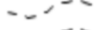











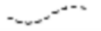

UTM-32



©Norkart 2024

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

	Grunneiendom		Avkjørsel
	Anleggsprosjeksjonsflate under bakken	Abc	Påskrift feltnavn
	Grense <= 10 cm	Abc	Påskrift kotehøyde
	Grense <= 30 cm	Abc	Påskrift plantilbehør
	Grense < 200 cm		
	Grense < 500 cm		
<b>Andre planobjekter</b>			
	Grense for rikspolitiske retningslinjer		
<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</b>			
	Blokkbebyggelse		
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</b>			
	Kjøreveg		
	Sporveg/forstadsbane		
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</b>			
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</b>			
	Boligbebyggelse		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Barnehage		
	Kontor		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Torg		
	Gatetun		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Trase for sporveg/forstadsbane		
	Stasjons_/terminalbygg		
	Annen banegrund - tekniske anlegg		
<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</b>			
	Park		
<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</b>			
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
<b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</b>			
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde		
	Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar		
	Bestemmelseområde		
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b>			
	Sikringsonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle		
<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>			
	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		



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika  
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 28.03.2024

## Planopplysninger

EM 96-7	Oppdragsstatistikens undersøkelses- og opplysningsplikt				Kilde: Bærum kommune
Kommunenumr.	3201	Gårdensr.	41	Bruttoareal	845
Adresse	Fornbuveien 37, 1366 LYSAKER				
				Festertnr.	
				Seksjonsnr.	

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	Reguleringsplaner
<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Kommuneplaner</li> <li>☑ Reguleringsplaner under bakken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Reguleringsplaner</li> </ul>
Plantyper uten treff	

- ☑ Kommuneplaner under arbeid
- ☑ Kommunedelplaner under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☑ Bedyggesplaner over bakken
- ☑ Midlertidige forord

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101 (Plan- og utvalgsutvalget og planutvalget, vedtatt kommunestyret 30.10.2021)										
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042										
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel										
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan										
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2023										
<b>Bestemmelse</b>	<a href="#">Forslag til arealdel for planområdet</a>										
<b>Delarealer</b>	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 483 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Areall bruk Boligbyggingse, Framtidig</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 483 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bestemmelser Områdenavn #8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>KRBastanmøkselHjemmel miljøkvalitet, østetikk, natur, landskap og grønnsstruktur</td> <td></td> </tr> </table>	Delareal	3 483 m <sup>2</sup>	Areall bruk Boligbyggingse, Framtidig		Delareal	3 483 m <sup>2</sup>	Bestemmelser Områdenavn #8		KRBastanmøkselHjemmel miljøkvalitet, østetikk, natur, landskap og grønnsstruktur	
Delareal	3 483 m <sup>2</sup>										
Areall bruk Boligbyggingse, Framtidig											
Delareal	3 483 m <sup>2</sup>										
Bestemmelser Områdenavn #8											
KRBastanmøkselHjemmel miljøkvalitet, østetikk, natur, landskap og grønnsstruktur											

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2021001 (Plan- og utvalgsutvalget og planutvalget, vedtatt kommunestyret 30.10.2021)										
<b>Navn</b>	FORNEBUVEIEN 37 MFL										
<b>Plantype</b>	Detaljregulering										
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan										
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2023										
<b>Bestemmelse</b>	<a href="#">Forslag til detaljregulering</a>										
<b>Delarealer</b>	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>6 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>RPHensjonsområdenavn H190-1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>RPSikring</td> <td>Andre sikringssoner</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 482 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bestemmelser område utforming</td> <td></td> </tr> </table>	Delareal	6 m <sup>2</sup>	RPHensjonsområdenavn H190-1		RPSikring	Andre sikringssoner	Delareal	3 482 m <sup>2</sup>	Bestemmelser område utforming	
Delareal	6 m <sup>2</sup>										
RPHensjonsområdenavn H190-1											
RPSikring	Andre sikringssoner										
Delareal	3 482 m <sup>2</sup>										
Bestemmelser område utforming											
<b>Id</b>	2018009 (Plan- og utvalgsutvalget og planutvalget, vedtatt kommunestyret 30.10.2018)										
<b>Navn</b>	OKSENØYVEIEN NORO										
<b>Plantype</b>	Områderegulering										
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan										
<b>Ikrafttredelse</b>	19.09.2019										
<b>Id</b>	2017016 (Plan- og utvalgsutvalget og planutvalget, vedtatt kommunestyret 30.10.2017)										
<b>Navn</b>	PLANREGP - VPOR LYSAKERBYEN(Felles prinsipp-plan Oslo og Bærum)										
<b>Plantype</b>	Områderegulering										
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan										
<b>Ikrafttredelse</b>	06.02.2019										
<b>Id</b>	2021016 (Plan- og utvalgsutvalget og planutvalget, vedtatt kommunestyret 30.10.2021)										
<b>Navn</b>	FORNEBUVEIEN 31 MFL										
<b>Plantype</b>	Detaljregulering										
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan										
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2023										
<b>Bestemmelse</b>	<a href="#">Forslag til detaljregulering</a>										
<b>Delarealer</b>	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>461 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bestemmelser område utforming</td> <td></td> </tr> </table>	Delareal	461 m <sup>2</sup>	Bestemmelser område utforming							
Delareal	461 m <sup>2</sup>										
Bestemmelser område utforming											

# Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

<b>Id</b>	2003037 ( <a href="http://www.berum.kommune.no/arkiv/planer/2003037">http://www.berum.kommune.no/arkiv/planer/2003037</a> )
<b>Navn</b>	FORNEBUBANEN
<b>Planstype</b>	Etter reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.04.2005
<b>Bestemmelser</b>	<a href="http://www.berum.kommune.no/arkiv/planer/2003037">http://www.berum.kommune.no/arkiv/planer/2003037</a>
<b>Deleraler</b>	<b>Deleral 1</b> 627 m <sup>2</sup> Formål Sporveiforstadsbane Feltnavn T2
	<b>Deleral 937</b> m <sup>2</sup> Formål Sporveiforstadsbane Feltnavn A1
<b>Id</b>	2010009 ( <a href="http://www.berum.kommune.no/arkiv/planer/2010009">http://www.berum.kommune.no/arkiv/planer/2010009</a> )
<b>Navn</b>	FORNEBU - LYSAKER - METROTROSÉ
<b>Planstype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	17.06.2015
<b>Bestemmelser</b>	<a href="http://www.berum.kommune.no/arkiv/planer/2010009">http://www.berum.kommune.no/arkiv/planer/2010009</a>
<b>Deleraler</b>	<b>Deleral 1</b> 742 m <sup>2</sup> Formål Trase for sporveiforstadsbane Feltnavn a T_F/S.3

## BERUM KOMMUNE

Plannummer 20030037

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Berum kommunestyre i møte 06.04.2005 godkjent disse bestemmelser.

### BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FORNEBUBANEN

#### § 1 HENSIKT OG FORUTSETNINGER

##### L1 Hovedhensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å:

- Legge til rette for utbygging av automobane med trase, stasjoner og driftsentral fra Lysaker stasjon til områdesenteret på Fornebu.
- Legge til rette for bygging av motakstasjon for vakuumentransportert avfall i tilknytning til driftsstasjon for automobane.
- Innpasse kontorbebyggelse for H-Fornebu i tilknytning til område med driftsstasjon for automobane og motakstasjon for avfall, innenfor rammen på 146 000 m<sup>2</sup> til kontor innenfor H-sonen, område 4.1, 4.3 og 4.4 i kommunedelplan 2 for Fornebu.
- Fastlegge standard på- og utbyggheten av samlevei via Kolfelvikta fra ny Snarøyvei ved terminalbygget til Halderskogveien.

##### L2

Estetiske retningslinjer for Fornebu skal følges.

Kvalitet og krav til estetikk skal prege utviklingen av utarealer, bebyggelse og barneanlegg.

##### L3

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 bilbruket, øke andelen kollektivtresser og stimulere til bruk av sykkel.
- Målmålene i miljøoppfølgingsprogrammet skal innarbeides i arbeidsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner.
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energiforbruket i hele byggets levetid.
- Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter.
- Oppvarming og kjøling av bygget skal være vannbåren, og tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialnyttelse.
- 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 bortledning av overvann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
  - Det kan kreves framføring av hovedledninger for teknisk infrastruktur gjennom planområder.
- 1.4 Samfunnsfjernerster.**  
 Utbyggingen skal skje i samsvar med de forutsetninger som er gitt i kommunedelplan 2 for Formebu når det gjelder etablering av samfunnsfjernerster, inkludert utbygging av teknisk infrastruktur.

## §2 OPPRYDDING OG HÅNTERING AV EVENTUELL FORURENSENDE MASSER

Før anleggsstart, må det dokumenteres at eventuelle forurensninger i grunnen er fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningssmyndigheten, jfr. plan- og bygningsslovens § 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 anleggsstart. Dersom arbeidene kommer i berøring med tidligere gjennomført opprydding, herunder glømpelaste 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 ANLEGGSPHASEN

### 3.1 Midlertidige anleggsområder

Frilands- 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/oppplantning i henhold til plan godkjent av plan- og bygningssmyndigheten.  
 Formålet midlertidig trafikkområde opphører når anlegget er ferdigstilt.

### 3.2 Anleggspåplan

Planen skal blant annet vise plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, evt. boligbarrierer med adkomst og parkering, samt kjøremønstre for anleggsstrategi. 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 syklistar gjennom området.  
 Planen skal sendes plan- og bygningssmyndigheten før anleggsstart.

## §4 TRAFIKKOMRÅDE - BANE

### 4.1 Bebyggelsesplan

Før trase og stasjoner kan anleggsbygges skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for den aktuelle banestrekning

- Bebyggelsesplanen skal i detalj fastlegge:
- Stasjonsplassering
  - Høydeplassering av stasjoner og trase i dagens
  - Utforming av stasjonens konstruksjoner med underliggende areal.
  - Utforming av stasjoner med tilgrensende arealer
  - Adkomst til stasjoner fra tiliggende arealer
  - Avklaring av størrelse og plassering av nett- og likretterstasjoner for banen.

Sammen med bebyggelsesplanen skal det foreligge en risikoomfangsanalyse for banen.

### 4.2

**Estetik**  
 Det skal legges vekt på banens og stasjonens 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 sikringsstiltak i form av gjerdet 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 orienteringsfermede. Stasjonen i områdesentret skal integreres i bebyggelsen i sentret.  
 Innenfor stasjonsområdene skal det avsettes tilstrekkelig plass for sykkelparkering.

### 4.5

**Fremkommelighet for kryssende kjørerettrafikk**  
 Der kjørerettrafikk 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 bygningssloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T-1/86, legges til grunn. Den laveste av de påvise grenseverdiene legges til grunn som en målsøtting.

### 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, tapper og evt. ramper fra stasjoner med videre.

### 4.8

**Automatbane i tunnel og tømningstunnel**  
 Før anleggsstart skal det foreligge dokumentasjon av eventuelle konsekvenser for områdene over tunnelen, som grunnvannssenkninger, setning og mer med redegjørelse for evt. avbøtende tiltak.  
 Tunnel til Strandvet-tunnelen kan benyttes som kjørbær tømningstunnel. Vilråene for en slik bruk må avklares med statens vegvesen. Eventuell bruk av tømningstunnelen som anleggsvei i byggeperioden forutsetter tillatelse fra statens vegvesen.

#### 4.9

##### Restriksjonsområde rundt tunneler

Innen restriksjonsområdet rundt tunnel er det ikke tillatt å oppføre byggeverk 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, peleramning, hullboring, brønnboring eller boring av andre hull, eller fundamentering for påføring av tilleggslast, uten spesiell tillatelse fra Akershus fylkeskommune.

For arealer over tunnel opprettholdes gjeldende reguleringsplan.

Strukturell lyd: 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 vinkelvibrasjonsstørrelse. Det er den laveste av de påvise grenseverdiene som legges til grunn som en målsetting.

#### §6

##### FELLESOMRÅDE - FELLES AVKJØRSEL

Felles avkjørsel skal være felles for område med kombinert formål, samt reserverende del av område 4.3 i kommunedelplan 2 for Fornebu.

#### §5. BYGGEOMRÅDE FOR KOMBINERT FORMÅL

##### 5.1 Bruksformål

Innentor området kan det bygges:

- Driftsstasjon for automatbanen, herunder verksted, vaskerhall, kontorer, hall for oppstilling av vogner med mer.
- Mottaksstasjon for vakuumentransport av søppel fra boligene på Fornebu.
- Bisparkering og sykkelparkering for brukerne av automatbanen.
- Kontor

##### 5.2 Bebyggelsesplan

Hør anleggsgrensen skal det fremmes en samlet bebyggelsesplan med bestemmelser som omfatter hele byggeområdet for kombinert formål.

Som vedlegg til bebyggelsesplanen skal det følge en plan for den ubbygde delen av toranen.

Endelig fastsettelse 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 m<sup>2</sup> T-BRA og 20.000 m<sup>2</sup> T-BRA. Minst 10.000 m<sup>2</sup> 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 lagte inn konstruksjoner som øker bruksarealet i disse arealene. Gesteins høyden innenfor området skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 16 m fra ferdig planert terreng.

##### 5.4 Parkering

Antall parkeringsplasser for driftsentral for automatbanen, mottaksstasjon for avfall og brukene av banen skal fastsettes i bebyggelsesplan

For evt. kontorbebyggelse skal det opparbeides 1 parkeringsplass pr. 80 m<sup>2</sup> T-BRA.

## Reguleringsplan for Fornebu – Lysaker metrotrase

Reguleringsbestemmelser

detaljeregulering

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 metrotrase Lysaker-Lysaker, delområde Fornebu-Lysaker (planID 2010009) med unntak av følgende, ref. KDP3 § 2.1: Bestemmelsesområde for anleggs- og riggsområde, hensynssone sikringssoner for metrotunnel og feresone stråling i Områderegulering for metrotrase Fornebu – Lysaker, delområde Fornebu – Lysaker (planID 2010009) gjelder. I tillegg gjelder områderegulering for anlegg under bakken (krasé for sporveier/forstøpsbane, stasjons- og terminalbygg og annen banegrunn/tekniske anlegg) og tiltak over bakken som er nødvendige for etablering, bruk og drift av Fornehubanen.
- Tiltak på bakken nødvendig for etablering, bruk og drift av Fornehubanen, er ikke inkludert i KDP3 § 35.1 Grad av utnyttning.
- Det er krav om felles plan for Fornebu sør og felt SB 8/8 9 og O8 9\_A iht KDP3 § 40.2. Kommunen kan åpne for detaljregulering av deler av området i sør, degrenset til bestemmellesområde # 11, der det er sammenheng med bane og bebyggelse. Innenfor bestemmellesområde # 11 skal areal til drifts- og administrasjonslokaler for Fornehubanen, inkludert maksimalt 4 parkeringsplasser for driftsbase Fornehubanen, innpasses. Bygging må avpasses anleggsenhetsgitter 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 metrotrase, ref. § 12-14 og § 16, for å sikre nødvendig atkomst til drift og bruk av Fornehubanen.

### § 1.3 Områdebenevnelser

- Området «Fornebu sør» omfatter delstrekningen sør for rundkjøringen *Propellen* hvor nordre del av Rolfsbukkveien treffer Snarøyveien.
- Området «Ryfåmet» omfatter delstrekningen fra gang- og sykkelvei under Snarøyveien nord for rundkjøringen *Propellen*, og nordover til rundkjøringen *Tårnet* hvor Snarøyveien treffer Wilderøveien.
- Området «Fornebuporten» omfatter delstrekningen fra Telenor arena til av- og påkjøringramppe til E18.
- Området «Lysaker stasjon» omfatter delstrekningen fra av- og påkjøringramppe 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 15m<sup>2</sup> og som ikke er i strid med sikringssoner for metrotunneler, jf. §24.

For Fornebu sør, Ryfåmet, Fornebuporten og Lysaker stasjon gjelder følgende:

Det stilles krav om byggesøknad for alle tiltak unntatt banetunneler (vrt. ramningstunneler, tverrsig og kulvert) og andre banetekniske tiltak (spor, skap/bygg o.l.) under terreng. For Lysaker stasjon gjelder i tillegg unntak for adkomsttunnel, vertikalstakt og andre banetekniske tiltak som skap/bygg/pumpestasjon o.l. For tiltak innenfor sikringssoner 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 miljøoppføringsplan, jf. § 2.7.

3. Målsatte detaljregninger av tiltaket (plan, fasade og snitt).

4. Utomhusplan, jf. § 2.5.

5. Lysplan (metroanlegg med uterområder)

6. Visualisering av tiltaket ved perspektiv/3D-modeller/fotomontasje el. tilsv.

7. Redegjørelse for visuelle kvaliteter, arkitektonisk utforming og landskapsanpassning for alle bygg på terreng (inkl. stasjonsbygg og tekniske bygg), stasjonsbatter 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 overdekket med et vekstforlag med minimum tykkelse som angitt under:

Grass: vekstfordrag 0,5 m  
Busker: vekstfordrag 0,7 m  
Trær: vekstfordrag 1,0 m

- Dersom det tar urimelig lang tid til byggesområder igangsettes, må arealene gis en midlertidig opparbeidelse med et parkmessig preg.

#### § 2.4 Universell utforming

- Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av byggingelse, gang- og sykkelveier, torg og uteoppholdsarealer.

#### § 2.5 Utomhusplan

- For Fornebuporten skal utomhusplan utarbeides iht. landskapsplanen, dok. 5589697 og godkjennes av kommunen i rammetilretteisen.
- Utomhusplaner skal vise:
  - Viktige grenser: Reguleringsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser m.v.
  - Plassering og høyde for ny byggingelse og metroanlegg over og under bakken inkl. tekniske byggestørre tekniske installasjoner på terreng.
  - Byggingelsens høyde skal målbettes 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 (fælttrukne koter) og framtidig terreng (stiplede koter)
  - Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved kopp/ 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 stedege arter som naturlig forekommer i nærområdet på Fornebu.
  - Materialbruk
  - Murer, trapper, ramper
  - Gjerdet, 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 metrothaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides samlet utomhusplan for overflatearealer. Dette omfattes følgende felt:

• Fornebu ort n stasjon ved Oksen velen:  
06/S16— 18 og 25, 0V5, 0AV18-19, 0STB6- 8, 06T1 og 0T2 og 0Park1-2.

• El. tånet stasjon ved Snar velen mellom Odd Nansens vei o. Berni  
Balchens vei:  
06/S12-15, 0V4 og 0STB5.

• Stasjon o. driftsbåse i Fornebu snt:  
06/S4-10, 0V2, 0V2-6, 0AV1-4, T1, Park1-7, 0STB1-2, 0TBK2-3. Det åpnes for en midlertidig utomhusplan skal vise opparbeidelse av felt 0V2, 0V3, T1, 06/S4-11, 0AV1-4 og Park1-7.

#### § 2.6 Sykkel

- Alle stasjoner skal ha god tilknytning til omkrignliggende gang- og sykkelveinett.
- Det skal etableres sykkelparkeringsanlegg i tilknytning til alle stasjoner. Minimum 60 % av sykkelparkingsplassene ved hvert stasjonsområde skal ligge under tak. Sykkene skal kunne låses fast. For lysaker stasjon gjelder egne bestemmelser (ref. Reguleringsplan for lysaker stasjon, planID: 2021011).
- Det skal etableres minimum 1150 sykkelparkingsplasser i tilknytning til metroanlegget mellom Fornebu og Lysaker, med følgende fordeling på de ulike stasjonene:
  - o Fornebuporten stasjon, ved Oksenveien, jf. krav i §18 Stasjons-/terminalbygg, felt 0STB6-1502sk
  - o Flytånet stasjon ved Snarveien mellom Odd Nansens vei og Berni Balchens vei, jf. krav i §18 Stasjons-/terminalbygg, felt o\_STB5: 120 sk og jf. §29 Bestemmelsesområde #12: 120 sk
  - o Stasjon og driftsbåse i Fornebu snt, jf. krav i §20 Annens banegrunn – tekniske anlegg, felt 0A8, TA4 under terreng og § 18 Stasjons-/terminalbygg, felt 0STB12 under terreng: 750 sk

#### § 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 tilbaketøres til grunnen. Forurenset vann tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten tønsing. Ved avrenning til dekk/vassdrag skal vannet ha en kvalitet som er god og som ikke medfører negativt endringer i den økologiske og kjemiske tilstanden i vannforekomster. Avrenning fra tetre

flater som gater, parkeringsplasser osv. skal håndteres på plassen med rensekum eller andre renseløstak.  
Plan for overvannshåndtering i innetor: Fornebu sør, Flytårnet og Fornebuporten skal godkjennes av kommunen.

- Miljøoppfølgingsplan (dok.nr. 4490948) for metrotillaket 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 (jupost. 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 driftfasen.

**Anle sfasen:**

For anleggsfasen skal støvgrensener i kap. 4, tabell 4 være retningsgivende. Før rammevilkåttelse gis skal det foreligger en støvgrennøse for anleggsoperasjonen. Eventuelle søknader om tillåttelse til overskridelse av støvgrensener skal behandles av folkehelsekontoret.

**Driftfasen:**

For driftfasen skal støvgrensener 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 oppptil 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 Klasse D. For Fornebu sør tillates ikke Klasse D.

### • Strukturlyd

Maksimalt strukturlydnivå fra kuiverter og tunneler skal ikke overstige grenseverdier L<sub>max</sub> 32 dB i oppholdstom 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 velet vibrasjonshastighet til  $w_{v95} = 0,3 \text{ mm/s}$ . Dette samsvarer med grenseverdien i Klasse C i NS 8176.

• **Avbøttende tiltak**  
Tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før metroanlegget tas i bruk.

### • Dokumentasjon og etterkontroll

Tiltaksnaver 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, ansvarforhold og konkrete avbøttende

tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at metroanlegget er satt i drift.

## § 2.9 Kulturminner

- Før rivning 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 fredede kulturminner, må arbeidene straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller sikkerhetssonen på 5 meter. Kulturvernmvndighetene 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 fellessgøfter.

## § 2.11 Anleggsfasen

- Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Planen skal være godkjent av Bærum kommune før igangsettingsstillatelse gis. For Flytårnet, Fornebuporten og Lysaker stasjon er det tilstrekkelig at anleggsplanen foreligger Bærum kommune. Anleggsplanen skal redegjøre for:

- o Utbyggingfaser/gjennomføring.
- o Plassering og arealbehov for regiområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, adkomst, parkering, anleggsgrønder m. v.
- o Kjøremønstre for anleggsstrafikk og hvordan trafikken forbi og gjennom områder skal håndteres
- o Tiltak for å ivareta akkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- o Istandsetting av arealer som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.
- o Beskrivelse av sikringsiltak for eksisterende terreng og vegetasjon som skal ivaretas i anleggsfasen
- o Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen
- o Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrevne av avbøttende tiltak
- o Behandling av alt overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- o Masseegenskap

- Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuelle forurensninger i grunnen er ivarett i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningismyndigheten (Forurensningskriftens kapittel 2 og TA-2553/2009 Miljødirektoratets veileder for helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn). Det skal foreligger en beredskapsplan som beskriver hvordan forurensninger i grunnen skal håndteres når disse blir oppdaget etter anleggsstart. Dersom arbeidene kommer i berøring med tidligere gjennomført

oppdydding, herunder gjennplasserte masser med restforurensning, må det foreligge en godkjent plan for kontroll og håndtering av disse massene. En redigering av disse arbeidene må innsendes når arbeidene er avsluttet.

For Fornebu sør, Flytårnet, Fornebuporten og Lysaker stasjon skal godkjent tiltaksplan for forurensert grunn for tiltaket foreligge før oppstart av graving.

- Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånksom måte med vekt på følgende:
  - Unngå overskndelser av grensene for støy (T-1442), vibrasjoner og forurensning.
  - Væretta trafikklyk, god trafikkikkerhet og tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.
  - Unngå unndverdlige lngrepp i eksisterende terreng og vegetasjon.
  - Etter endt anleggsfase må terreng og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvallhet eller bedre.

#### § 2.12 Massehåndtering

- Masseuttak, massetransport og massedeposering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplanen (dok.nr 279843/jp.nr.15/114610).
- Overskuddsmasser kan tillates uttransportert, men skal fortrinnsvis gjenbrukes på Fornebu eller i Fornebus nærområder.

#### § 2.13 Naturmangfold

- Før anleggsstart skal stammene til utvalgt naturtype hui elk (koordinat 10,6221657°E og 59,8921985°N) på Fornebu sør sikkes 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 innskotsarbeider. Ved endt anleggsfase skal det gøres supplerende undersøkelser av fagkyndig for å bekrefte at det fortsatt er storsalamander, grannjernsaks og bunkestar i dammen.

#### § 2.14 Midlertidig bebyggelse

- Det kan opparbeides midlertidig bygg for administrasjons- og driftsfunksjoner for Fornebuporten i påvente av permanent bebyggelse innenfor # 6, ref. § 29.

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

##### § 4 Boligbebyggelse, felt B

- Områder et område som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf § 28. Når det midlertidige reguleringsformålet opphører, skal permanent reguleringsplan videreføres.

##### § 5 Annen tjenesteyting, felt 012

- Områder 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**

Områder som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf § 28. Når det midlertidige reguleringsformålet opphører, skal permanent reguleringsplan videreføres.

##### § 6.2 Næring

Felt N 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 vakuumentransport av avfall fra boliger på Fornebu.

#### § 8 Energiplanlegg, felt OE

- Felt OE skal benyttes til trafø som skal beriene framtidige utbyggsområder. Bygget skal integreres i en urban bystruktur og harmonere med områdets arkitektur. Det skal utformes med variasjon i fasadeføp, eksempelvis gjennom fasadeføp, materialbruk og relieftkntning. 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 trafø, skal etsonneringen av magnetitet vurderes og beregnes. Dersom utfredningsnivået 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/K1.5**  
UtfORMING, utnyttelse, byggegrenser m.v. må fastsettes i egen reguleringsplan, jf § 27 Krav om felles planlegging.

##### § 10.2 Sentrumsformål

- **S1.2**  
Områder et område som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf § 28. Feltet inngår i krav om felles plan, ref. KDP3 § 40.3.

##### • **S3**

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 N/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 0V2-8, 0V1-5**

- Kommunale kjøreveier skal utformes i samsvar med krav i veinormalene til Bærum kommune.
- Kommunen skal vurdere om felt 0V2 og 0V3 og 0V4 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.

- 0V4 omfatter areal til snarøveien med tilhørende kryss, busstopp og areal til gående og sykklende. 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 sykklende
- trerækker
- busstopp

Byggesplan for veikataket må utformes i henhold til veileiers håndbøker og veinormaler. Byggesplanen må godkjennes av veileier før bygging igangsettes.

Det tiltales 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 0V5 kan det etableres av- og påstigningsplass tilknyttet stasjonsarkomsten i felt 0STB8.
- Felt 0V2 kan benyttes som atkomstvei til fremtidige parkeringskjelere. Fribøyd for vei skal være 5,0 m.

### **§ 13 Torv, felt T1 og T3**

- Torv skal være åpne for allmenheten og skal tilrettelegges som gode møteplasser.

- Torv skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og opparbeides med robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet. God tilrettelegging for fotgjengere og syklistar skal vektlegges spesielt i utforming.

- 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 0G/S2-18 og 0G/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.
- 0G/S12-15 skal utformes i samsvar med veinormalene til veileier og tilpasses standarden på tilstøtende gang- og sykkelveier.

- 0G/S8 i Fgrnebu sør kan tillates overbygget forutsatt en frihøyde på minimum 8 meter over gang- og sykkelveien.

- 0G/S7, 0G/S9 og 0G/S10 skal opparbeides med atskilte baner for fotgjengere og syklistar.
- 0G/S16 og 0G/S25 skal opparbeides med toveis sykkelvei med fortau, i samsvar med vei- og gatenormalen for Bærum kommune, med tiltak for medførsel inn mot 0GT1.
- Kommunen skal vurdere om felt 0G/S4-11 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.

### **§ 15 Gateun, felt 0GT1 og GT2**

- Gateun skal opparbeides med fast dekke og utformes med tanke på at myke trafikanter skal prioriteres.
- Gateun kan opparbeides med fast dekke, vegetasjon, møblering o.l.
- 0GT1 skal være offentlig
- Det skal opparbeides en trygg og oversiktlig løsning for kryssning mellom syklistar langs Oksenvæien og fotgjengere til/ fra stasjonen.
- GT2 skal være offentlig tilgjengelig for myke trafikanter
- Innenfor gateun tillates konstruksjoner i tilknytning til stasjonsoppgangen, i form av trapper, murer, sikkerhetsstak 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 0GT1 tillates oppstillingsplass for brannbil, renovasjonsbiler og servicebiler.
- Innenfor GT2 tillates etablering av kjørbær adkomst og snummullighet for Oksenvæien 3.
- Innenfor GT2 kan reetableres FV, FK og IKT-trasé under bakkene.

### **§ 16 Annen veigrunn – grøntareal, felt 0AV1-4 og 0AV17-19**

- 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 0AV1-4 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.

### **§ 17 Trase for sporvei/forstadsbane, felt 0T\_1/S1-3**

- Omfatter metroanlegg i tunnel.

### **§ 18 Stasjons-/terminalbygg, felt 0STB1-2, 0STB5-8, 0STB12-14 og 0\_STB15**

- Feltenes 0STB1-2 og 0STB5-8 omfatter stasjonsbygg/stasjonsarkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper m.v.
- Feltenes 0STB12-14 omfatter stasjonshaller under terreng med tilhørende metroanlegg.
- Feltet 0\_STB15 omfatter stasjonshall under terreng med tilhørende funksjoner som lømningsstunneleer, adkomsttunnel og vertikalstakt. Innenfor feltet kan det etableres en kulvert til en fremtidig stasjonsadkomst i Oslo kommune. Det tiltales etablert

tekniske installasjoner/konstruksjoner som kommer fra metroanlegget i bakken og ut i dagen på bakkeplan.

- I o\_STB15 skal metroanlegget utformes slik at det muliggjør fremtidig fundamentering av jernbanen.
- Det kan anlegges installasjoner for å sikre Innslipp av dagslys, ventilasjon, røykventilering og trykkavlastning.
- Stasjonsbygg/stasjonsakkomster skal være synlige i omgivelsene.
- Stasjonsbygg (oSTB1-2 og oSTB5-8) og stasjonshaller (oSTB1-2-15) 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 særpreget.
- Hovedakkomsten til stasjonene skal ha universell tilgjengelighet (rampe eller heis).
- Oppholdsarealer/akkomstasjoner på gateplan skal set 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. Fellet omfatter arealer på terreng som skal benyttes til akkomstbygg, oppstillingsplass for servicebil, ventareal for reisende med buss og t-bane og tilhørende utearealer. Det skal helhetlig arkitektonisk uttryk og opparbeides med robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet. Det skal etableres gangkullvert til fremtidig oppgang innentor bestemmelsesområde # 12.
- Det tiltaes etablering av terrorsikrings tiltak innentor fellet. Tiltakene bør utformes så de er integrert som en naturlig del av anlegget, og de skal ikke være til hinder for fremkommelighet for myke trafikkanter.
- 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 Vel- og gatenormal for Bærum kommune. Det tiltaes 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 trafikkanter.
- 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 byggesområder. Bæresystemet på metroanlegget skal så langt det er mulig, prosjekteres i sammenheng med overliggende bebyggelse. Innenfor fellet kan det etableres sykkelparkeringsplasser, jfr. krav i § 2.6 Sykkel.
- oSTB7

Når arbeidene på ny metro mellom Lysaker og Førenbu, med trase og stasjoner, er igangsatt kan det fremmes detaljreguleringsplan for oSTB7 med hensikt å omregulere fellet til kontor.

Før det gis rammetillatelse for ny kontorbebyggelse innenfor felt oSTB7 skal følgende være ferdig opparbeidet:

1. Oksenevvelkrysset i henhold til byggeplan godkjent av veier.
  2. Videreveien frem til krysset med E18 («Vestre lenke»).
- Innenfor oSTB6 på torget skal dekket utformes med møblering, belegg og vegetasjon i tråd med designprinsippene som resten av torget. Heisbygget skal være enn utkragningene 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 siktes og utformes slik at inngang i atrium og på øvre torv fremstår som likeverdige innganger til t-banen.

- oSTB9 utformes som en kjørbar vei for utrykningskjøretøy til brann i tunnel og rømnings fra tunnel. Det tiltaes etablert sjakt for ventilasjon, røykventilering og trykkavlastning, og/eller sikkerhetstiltak mot terror o.l. Arealer kan inngredes 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 verkstedarbeidsplass iht. forskriftskrav i TEK § 13-7. Fellet kan beplanets. Takvinduer skal kunne sikre røykventilering av underliggende rom. Fasadene mot sørøst skal være åpne for å sikre utsyn og lysinnslipp iht. forskriftskrav i TEK § 13-7 og 13-8.

- oTBK3 kan overbygges.

- Innenfor felt oTBK2 kan det etableres rømningsakkomster.

#### § 20 Annen bane grunn – tekniske anlegg, felt oAB\_1A1-2

- Omfatter metroanlegg under terreng i felt oAB\_1A1-2

- oAB\_1A1 skal brukes til driftsbase for hensetting, drift og vedlikehold av metromateriell. Bygg og konstruksjoner som er nødvendig for driften kan oppføres innenfor fellet. Verksteder 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.

- oA8, TA2 skal brukes til anleggstunnel og permanent rømningsstunnel. Rømningsstunnelen skal tilrettelegges med tilgjengelighet for bil og skal ha aktonst fra oS1B9. Innenfor feltet tillates det etablert sjakt for ventilasjon, røykventilering og trykkavlastning som kommer ut i dagen innenfor bestemteleksområde #15 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 stedsstilpasset 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 oTBK2, og rømnings fra felt oTBK2.
- Ved Fornebuporten skal oPark2 reetableres samtidig med oSTB8 og ferdigstilles til brukstilretteelse, 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. 376 skal erstattes med nye store trær iht Bærum kommunes veileder for utomhusanlegg. Trærne skal planeres innenfor oPark2 og oSTB8, oG11 og/eller oG12. Plassering og valg av treslag skal tilpasses ny bruk av områdene oG11, oG12, 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 planter, eller være sikret opparbeidet, før det kan gis ferdigattest for stasjonsoppgang Øksenvøveien ved Fornebuporten stasjon.

#### HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

##### § 24 Sikringsone for metrotunneler (H1910)

- Det er regulert sikringsone 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 sprengning, peleramming, spuntning, 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, kulløtter, 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 sprengning, peleramming, spuntning, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget, uten godkjenning av driftsansvarlig for metroanlegget.
- ##### § 25 Faresone – stråling (H3930)
- Omfatter strømanlegg (lakeretter) 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 gis 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 anleggs gjennomføring.
- Hensynssone landskap H550\_4  
Innenfor hensynssonen skal eksisterende krigsmine, 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 KOP3 for Svarvøveien 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/K1-5
  - K/T
  - K1-3
  - N/2-6
  - OAV1-4
  - OE
  - G/S4-10
  - oBA
  - oSTB1-2
  - oTBK2,3
  - Park 1-7
  - T1

Krav om felles plan erstattes av krav om felles plan i KOP3 (planID 2016014, § 40.2) med noen unntak, ref. § 1.2 Områderegulering for metrotrase 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:
  - N/3

- OAV1-4
- OG/S4-10
- OKA
- O5TB1,2
- OTBK2,3
- Park 1-7

- Byggegrenser for feltene B/K1-6, K/T, K1-3 og OC skal fastsettes i felles reguleringsplan.
- I felles plan skal det tilrettelegges for en helhetlig og bymessig utforming av bebyggelse og berstruktur med gode byrom og møteplasser.

#### BESTEMMELSESMÅTTE (PBL § 12-7)

##### § 28 Anleggs- og fagsområde

- 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, fagsklass, 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 utføres i henhold til krav og anbefalinger i veileiers håndbøker. Omleggingen av Snarøyveien er søknadspliktig.
- Når anleggsarbeidet er utført skal arealene istandsettes til opprinnelig kvalitet eller bedre.
- Lengre eksisterende veier og driftsveier kan det være aktuelt med mindre tiltak som punktvisse utvidelser, utretting, økning 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 avkjøring fra Snarøyveien til Fornebuveien godkjennes av Viken fylkeskommune før det kan gis igangsettingsstillatelse.
- Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Skiltinger og 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 Fornebuveien bekræfter at arealer ikke benyttes til anleggs- og fagsområde, og serest 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 opprises av tiltakene innenfor områdene.

Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og rømningsrappor 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 m<sup>2</sup>.
    - Innenfor bestemmelsesområde # 2 kan det etableres sjakt for luftinntak og avkast med en størrelse på inntil 40 m<sup>2</sup>.
  - Innenfor bestemmelsesområde # 3 kan det etableres oppbygg for rømnings fra metroanlegg som skal ha fri adkomst til OG/S7, med en størrelse på inntil 50 m<sup>2</sup>, og det kan etableres sjakt for luftinntak og avkast med en størrelse på inntil 80 m<sup>2</sup>.
  - Innenfor bestemmelsesområde # 4 kan det etableres oppbygg for rømnings fra metroanlegg som skal ha fri adkomst til kjørbar gate, i tillegg sjakter for røykventilasjon og vappeløp for adkomst til tekniske rom med en samlet størrelse på inntil 130 m<sup>2</sup>.
  - Innenfor bestemmelsesområde # 5 kan det etableres kjørevei med frihøyde på min 5 meter.
  - Innenfor bestemmelsesområde # 6 skal det etableres ca 550 m<sup>2</sup> drifts- og administrasjonslokaler, og maksimalt 4 parkeringsplasser for driftsbuse Fornebuveien. 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 østet. Det kan etableres rømningsvei og angrepunkt for brannvesen for betyning av felt OTBK2-3.
- Det kan opparbeides midlertidig bygg for drifts- og administrasjonslokaler, inkludert maksimalt 4 midlertidige parkeringsplasser for driftsbuse Fornebuveien, 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 m<sup>2</sup> og rømningsrapp fra base/verksted med en størrelse på inntil 25 m<sup>2</sup>.
  - Innenfor bestemmelsesområde # 8 kan det etableres sjakt for røykventilasjon og avkast med en størrelse på inntil 60 m<sup>2</sup>.
  - Innenfor bestemmelsesområde # 9 kan det etableres sjakt for røykventilasjon og avkast med en størrelse på inntil 60 m<sup>2</sup>.
  - Innenfor bestemmelsesområde # 10 kan det etableres sjakt for avkast med en størrelse på inntil 10 m<sup>2</sup>.
  - Innenfor bestemmelsesområde # 11 åpnes det for igangsetting av detaljregulering, jfr. PBL § 12-7 pkt. 13, med åpning for parallell behandling med felles plan.
  - Innenfor bestemmelsesområde # 12 skal det etableres stasjonsbygg/-adkomststasjonsbygg/-adkomststaven skal ha underjordisk tilknytning til undergang O5TB13.

Stasjonsbygget/adkonsten tillates integrert i fremtidig bebyggelse. Stasjonsarkonsten skal

være synlig i omgivelsene og gis en god arkitektonisk utforming. Adkonsten skal ha direkte adgang til et offentlig byrom (Stasjonsplassen) på min 3 daa og med god kobling til gang- og sykkelveier, herunder gangtunge mot det gamle fytårnet. Det skal etableres min. 120 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til stasjonsbygget/adkonsten, fortrinnsvis i 1. etasje med adgang 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. Tilknytning til sykkelhotellet bør skje via inngangspart innenfor oST168.
- 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.

#### REKKEFØLGEBESTEMMELSE OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL § 12-7 NR. 10)

- Håndtering av overskuddsmasser i metrotilaket må være avklart før det kan gis igangsetningsstillatelse for metrotilaket.
- Følgende gater, gang- og sykkelveier, oppholdsarealer, parkarealer m.v. skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før metrolegget kan tas i bruk:
  - o oV2,4,5
  - o N3
  - o oAV1-4, oAV18-19
  - o oG/S4-16, oG/S18 og oG/S25
  - o Park 1-7
  - o oGT1 og GT2
  - o 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/ grønstruktur
- styrket blågrønn struktur/ biologisk mangfold/ flområder/ snarveier
- bevaring av eksisterende landskap/ terreng/ vegetasjon
- ny bebyggelse og uterområder 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 fordrøyningmagasin
- flomveier
- trafikkikule løsninger
- gode gang- / sykkelveiforbindelser innenfor planområdet og spesielt til lysaker og T-banestasjonen Fornebuporten
- tiffreds,tillende støy/hold og luftkvalitet
- feltene f\_SKV1-2, f\_SGT1-2, f\_SG5, f\_GP og #4 skal være allment tilgjengelig
- en boliglignende basert på alternative boliformer med forskjellige former for fellesskapsløsninger

#### Fellessdestemmelser 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 rammeskrådd skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. «Miljøprogram\_Teleplanbyen vest og øst (2023-04-11)», dokument 6349620 med vedlegg «Mobilitetsplan\_Teleplanbyen vest og øst», dokument 6349619.
- § 2.2 Overvann skal fordrøykes og infiltreres innenfor planområdet ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrøkkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- § 2.3 Til rammeskrådd skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.
- § 2.4 Til rammeskrådd skal det utarbeides en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.

- § 2.5 Planområdet skal være bilfritt utenom regulerte kjørefelt og kjøring til p-kjellerne. Begrenset bilkjøring kan tillates for flytetransport, hjemmesykkelpole, renovasjon, varelevering og tilsvarende.
- § 2.6 Før innsending av rammeavtale skal det gjennomføres forhåndskorforansel/dialogmøter der byggeselskaps estetiske uttrykk og arkitektoniske kvaliteter gjennomgås.
- § 2.7 Utomhusplan skal utarbeides for de felt som er forutsatt utbygget under ett og godkjennes i rammetilslutelsen. Utomhusplanen skal i tillegg til byggeområdet omfatte de felt som skal stå ferdig sammen med byggeselskapet, 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 lekkelasene.
  - Eksisterende terreng.
  - Nytt terreng med overgang til tiliggende områder, trapper og eventuelle forstøttingsmurer 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
  - Utdanning av lekearealer og bruk til alle årstider
  - Biloppstillingsplasser/carporter/garasje/ inkluderer plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
  - Areal for av- og påflessing, varelevering og utrykning/skjøterøy, brannoppstillingsplasser
  - Interne veier med strumulegheter
  - Plassering av terrenngforstøttinger, murer, trapper etc.
  - Stigningsforhold, terrenngplanering og forstøttingsmurer med angitt høyde
  - Materialbruk
  - Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
  - Plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon
  - Nye bygninger til støv/døstomt bruk/formål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB. Kvalitetskrav for støv/døstomt bruk/formål:
  - Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå som ikke overstiger Lden = 55 dB)
  - Minimum 50 % av areal i rom til støvfølsom 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 støvfølsom bruk, og minst ett soverom, i hver boenhet ha vindu mot dempet fasade.
  - For de private boligene, som ligger innenfor boligblokken basert på alternative boformer med forskjellige former for fellesskapsløsninger, tillates inntil 5 private boliger med dempet fasade. De er 5 private boligene vil inkluderes i maks 10% i resten av prosjektet med dempet fasade.
- Det tillates oppsatt en støvskjerm, opp til gressm, mellom bygningene på hver side av åpning gjennom kvartalet i nordøstre hjørne av felt B9B2 for å hindre støv til gårdstom. Det skal være en passasje med fri høyde på minimum 4 m.
  - Det tillates å etablere en støvskjerm på opp til 2,4 meter høyde og inntil 25 meter lengde på nordsiden av Magnus Poulsen's vei ved lokket over Snaresveien, for å skjerme området på bakkeplan ut av rød støvsoner.

- § 2.9 Med søknad om rammetilslutelse skal det innleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.
- § 2.10 Til søknad om leangsettingsutslutelse skal det fremlegges dokumentasjon/markeringssplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares beskyttes og ivaretas i anleggfasen. I anleggfasen 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 Ventilasjonsmått skal plasseres der det er best luftkvalitet og utenfor gulvluftrensingssoner jf. T-1520. Ventilasjonsmått 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 (MFA). Felte f\_SGG (Tungstøl), f\_SGT2 (Villa felles gate), f\_GP (parken), felles takterrasser og privat ureal på balkong, markterasse og takterasse uten tak over tillates medregnet i MUA.
- § 3.2 Av MUA skal minst 10 m² per 100m² BRA avsettes til lek og oppholdsarealer. Dette areal 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 takterasse.
- § 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 sikt 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 oppplanting skal det benyttes stedstilpassede arter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Fremmede arter skal ikke benyttes.
- § 4.8 Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstypen, på takterrasser, over garasjeanlegg, eller andre typer underjordiske konstruksjoner. Trær skal minimum ha et 100 cm vekststadium med volum på minimum 10 m³ per tre.
- § 4.9 Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tiliggende områder utenfor planområdet.
- § 4.10 Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av naturlige materialer og produkter med god kvalitet.
- § 4.11 Takterrasser/takhage skal ha variert vegetasjon med ulike høyder og uttrykk.
- § 4.12 Leker- og oppholdsarealer skal ha en solrik plassering, som er skjermet for støv- og luftforurensning og trafikkfart. 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, gjerdene og kantsoner skal utformes enhetlig med høy kvalitet.
- § 5.2 Servicefunksjoner utomhus som sykkelkur, 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 frøtransport av avfall.  
§ 6.3 Kabel- og ledningsanlegg skal legges i grunnen.

#### Energiplanlegg

- § 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

##### Hoveddrags

- § 8.1 Bebyggelsens hoveddrap skal være bymessig utformet med variert volumoppbygging. Bebyggelsen skal oppføres med høy arkitektonisk kvalitet på utforming og materialer.

##### Utformning og plassering

- § 9.1 Der det ikke er markert byggegrense er formålsgrense ilk byggegrense. Prinsippene for bebyggelsens utforming og plassering skal være etter følgende regler:
- maksimal fasadelengde mot allmenheten, uten horisontalt sprang på minimum 1,5 meter; 17 meter
  - maksimal fasadelengde mot gådsrom, 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 m<sup>2</sup>.

- § 9.3 Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.

- § 9.4 Der er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

- § 9.5 Utearealene mot tiliggende områder utenfor plenumrådet skal utformes med god og stedsstilpasset 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, Telenbyen Vest (23-05-10)», dokument 6349597. Material- og fargepaletten skal ta utgangspunkt i de lokale nærområdenes stedsne karakterer 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 relieffvirkning, mønster, vindusfater 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 taklandskap og behandles som del av bebyggelsens helhetlige arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som helseoppbygg, ventilasjonsanlegg og solcelleaner m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Private takterrasser i stråtak 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, tilbaketråkket fra gesims med

minimum 1 meter. Over maks regulerte høyder kan det oppføres solcelleaner, veksthus, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner, samt nødvendig rekkverk for takterrasse. Det tillates takterrasser på flate tak. Rekkverk til takterrasser skal være tilbaketråkket fra gesims med minimum 2 meter.

- § 9.11 Det tillates ikke bilparkering i første etasje mot gater, torg og uteoppholdsarealer.

- § 9.12 Heis- og trappkonstruksjoner skal ikke gå utover saksaksjonskonstruksjonene.

- § 9.13 Svalingsløsninger tillates ikke.

- § 9.14 Lokaler på 1. etasjeplan mot Mågnus Poussons vei skal ha minimum 4 meters høyde innvendig og direkte inngang fra gateplan. Benyttes lokalene til utradendt virksomhet skal det være åpne fasader med store vindusfater.

- § 9.15 Nettstasjon tillates plassert utenfor byggegrense og formålsgrense for byggeområde.

- § 9.16 Innkjøring til parkering og varelevering skal integreres i bygningstroppen. Porter skal utføres i høy materialkvalitet, og ses i sammenheng med resten av fasaden.

- § 9.17 Forstøtningsmur skal utformes slik at de gir en variert opplevelse til forbipassende. Dette kan løses ved hjelp av bruk av kunst eller lek som skal bidra til interessante rytmor og sekvenser. Det skal være høy arkitektonisk kvalitet på materialbruk og detaljering, som f.eks. dybdevariasjon.

- § 9.18 Skyskjermere skal ha stor grad av gjennomskiktighet der hvor det vil gi opplevelsesverdi eller hvor det er hensiktsmessig for å kunne orientere seg. Der hvor skyskjermerne ikke kan eller skal være gjennomskitlige skal de ha samme utformingsprinsipp som forstøtningsmur (jmf. § 9.17).

#### Parkering for sykkel og bil

- § 10.1 Det skal opparbeides parkeringsplasser etter denne tabellen. BKA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Formål	Antall bilplasser per 1000m <sup>2</sup> BKA	Antall sykkelplasser per 1000m <sup>2</sup> BKA
Bolig	0,7	Min. 3
Kontor	Maks. 0,25	Min. 2
Barnehage	Maks. 1	Min. 1

- § 10.2 Det skal tilrettelegges for sykkel- og bildeleingsordning. Bildeleingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene. Krav til antall bolig-parkeringsplasser på området kan reduseres med inntil 50 % dersom det etableres bildeleingsordning. Plassene til bildeleingsordning inkluderer i kravet til antall bolig-parkeringsplasser.

- Minst 10 % av parkeringsplassene skal være tilgjengelig for besøksparkering.

- § 10.3 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 forfyringssthemmede.

- § 10.6 Alle bolig- og bildeleingsparkeringsplassene skal tilrettelegges med ladepunkt for elbil.

- § 10.7 Minimum 3/4 av sykkelparkeringen plasseres på overdekkede tett 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 laster og familcykler.

- § 10.9 Det skal tilbys lademulighet for minst 25% av de avlaste 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 bysykkelstråter eller tilsvarende sykkelveilingssordning innenfor planområdet. Plassene til sykkelveilingssordningen tillates medregnet innenfor 25% av krav til areall 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 kraget ut eller trekkes inn i bygget. Minst 40% av totalt areall balkonger må ha minst halvparten av sitt areall 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 areall for å skjermes 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 innsynskjerming mellom disse.
- Diøette 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 bygningsskropp.
- § 11.3 Balkonger kan krages ut fra fasadeli inntil 2 meter fra gavlfasade over høydegrense til inntilliggende nabobygg.
- § 11.4 Balkonger tillates ikke kraget ut over bygdegrense.

#### Grad av utnyttning

- § 12.1 Samlet grad av utnyttning for ny bebyggelse i hele planområdet skal ikke overstige BRA=32,100m<sup>2</sup> hvorav minimum 300 m<sup>2</sup> skal være fellesfunksjoner for boligene. Innenfor tilatt utnyttelse kan 200 m<sup>2</sup> være næring, unntatt handel, på 1. etg plan mot Magnus Poulssons vei. BRA for de bevaringsverdige villaene (Helie, Bjelle og Inabo) og eksisterende tilbygge til Villa Inabo kommer i tillegg til tilatt utnyttelse.
- § 12.2 Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittshvå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittshvå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal.
- § 12.3 Parkering under eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.
- § 12.4 Minimum 750 m<sup>2</sup> skal benyttes til boligpilot. Innenfor boligpiloten tillates opptatt boliger med kun felles uteoppholdsareal, ensidig orientering mot nord eller nordøst, og uten separat soverom.
- § 12.5 Nettetasjoner, og overdekket sykkelparkering på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnyttning.
- § 12.6 Tenkte plan skal ikke medregnes i tilatt bruksareal.

#### Boligbebyggelse, felt BBR1

- § 13.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=16 300m<sup>2</sup>.
- § 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 BBR2

- § 14.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=15 800m<sup>2</sup>.

- § 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 forstøringsmur mot eksisterende Tøleplanbygge, med en vannbøl høyde på maks 5 meter.

#### Kombinert bebyggelse, felt BKA, Villa Bjelle (H 570\_3)

- § 15.1 Det tillates beverning, 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 BBR1 eller BBR2.

#### Boligbebyggelse, felt B, Villa Helie (H 570\_1)

- § 16.1 Feltet er ferdig utbygd.

#### Barnehage, felt BBH, Villa Inabo (H570\_2)

- § 17.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) per barn er 24m<sup>2</sup>.
- § 17.2 Utomhusarealene skal gi mulighet til varierende 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)

#### Fellessystemer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- § 18.1 Feltene f\_SKV1-2, f\_SGT1-2, f\_SGG skal være felles for byggeområdene innenfor planprogramområdet for Oksenvøyveien 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 BBR1.

#### Gatetun, felt f\_SGT 1-2

- § 20.1 Det kan tillates korttidsparkeringsplasser.

#### Gangvei/gangareal/gågate, felt f\_SGG

- § 21.1 Det kan tillates nødvendig kjøring som f.eks. fyrtebiler, kjøretøy for personer med spesielle behov og tilsvarende kjøretøy.
- § 21.2 Det tillates å bygge en kulvert under gågaten som binder sammen parkeringskjellerne under BBR1 og 2, i felt f\_SGG.

#### Gjennomstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

#### Park, felt f\_GP

- § 22.1 Felt f\_GP skal være felles for byggeområdene innenfor planprogramområdet for Oksenvøyveien nord og være allment tilgjengelig. Kjørbar adkomst gjennom parken til villa Bjelle og villa Inabo kan tillates etablert.
- § 22.2 Parken skal ha stedegeen vegetasjon i ulik høyde og arter, som skal bidra til variasjon og biologisk mangfold. Det tillates nytevekster.

- § 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 varierende soner for aktivitet, opphold og lek.
- § 22.5 Det kan tillates oppført mindre bygninger og konstruksjoner som har en publikumsrettet funksjon i tåid med parkformålet.
- § 22.6 Det tillates ikke synlig infrastruktur som kabler, VA-ledninger, nettsjassjon og lignende.

### Bestemmelser til hensynssoner

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

#### Andre sikringssoner

- § 23.1 Annen fare / andre sikringssoner, felt H190.2 Fornebuhamen. Det er regulert sikringssoner rundt Fornebuhamen på 18 meter målt fra tunnelvegge horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelen. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter plan- og bygningens § 20-1, eller tiltak som kan medføre skade på tunnelmålvegget. 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 Spørvelen Oslo AS.
  - § 23.2 Annen Fare/sikringssoner, felt H190\_1. Det er regulert en sikringssoner 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 vegge og tak på veikulverten er ikke tillatt uten samtykke fra veinmyndigheten.
  - § 23.3 Annen Fare/sikringssoner, felt H540. Inngrep i terreng og vegetasjon er ikke tillatt. Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturangføldet.
- Særlige hensyn til landbruks-, fritids-, grøntstruktur-, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)
- § 24.1 **Bevaring kulturmiljø, felt H570\_1.3**  
Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg. Ved nye tiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivarett.
  - § 24.2 Bygninger/ anlegg/konstruksjon som er angitt med bevaringsfølge i plankartet tillates ikke revidt/fernet/ flyttet.
  - § 24.3 Bygges eksterier, herunder fargebruk, tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
  - § 24.4 Der som 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 bygges ytre bevarer. Bygges takform, form og volum, fasadens proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningdetaljer skal bevarer.

### Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 25.1 Innenfor bestemmelsesområdet #1 skal det være bebyggelse med saktak med takvinkler mellom 30 og 60 grader.
- § 25.2 Innenfor bestemmelsesområdet #2 skal det være bebyggelse med flate tak.
- § 25.3 Innenfor bestemmelsesområdet #3 skal det være bebyggelse med saktak, med mønstering nord-sør og takvinkler mellom 30 og 65grader.
- § 25.4 Innenfor bestemmelsesområdet #4 skal det opparbeides den del av gangveg mellom Nabolagstorg/ Urban akse og Magnus Poulsens vei gjennom kvartal BB82, som skal være universelt utformet. Den skal være allment tilgjengelig. Fri bredde skal være minimum 3,6 meter gjennom bebyggelsen og 3 meter ellers. Apen høyde gjennom bebyggelsen skal være minimum 5,0 meter.
- § 25.5 Innenfor bestemmelsesområde #5 kan det tillates å bygge kjeller inntil to etasjer.
- § 25.6 Innenfor hvert bestemmelsesområde #6 skal det være en åpning mellom bygningene, med ev. utkragende bygningdeler, i full høyde på minimum 5 meter bredde.
- § 25.7 Innenfor hvert bestemmelsesområde #7 skal det være en åpning mellom bygningene, med ev. utkragende bygningdeler, 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 støvsylsterm. I støvsylstermen 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 bevarer, minimum opp til kote +22.

### Rekkefølgebestemmelser

- § 26.1 Før rammetillatelse gis må tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være etablert eller sikret
  - § 26.2 Før rammetillatelse gis må Fornebuhamen være etablert eller sikret
  - § 26.3 Før rammetillatelse gis skal opparbeidelse av gater og byrom innenfor avgrensningen av planprogram med plangrep for Oksenvøyveien Nord, herunder midlertidig opparbeidelse av Fornebuhamen, 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 Poulsens vei 7 mll. være igangsatt.
- Før igangsettningstillatelse gis**
- § 27.1 Før igangsettningstillatelse gis skal bekjempingsstiltak mot fremmede arter være utført.
  - § 27.2 Før igangsettningstillatelse gis skal Blatkomst til Fornebuhamen 31 (dagens bebyggelse) enten være opprettholdt eller nyetablert.

**Reguleringsplan for Fornebuveien 31 mfl.**

- Før ny bebyggelse kan tas i bruk
- § 28.1 Før boligene på felt B8B1 og B8B2 tas i bruk skal kjøreveg felt f\_SKV1, f\_SKV2, gatenom f\_SG12, gangveg/gangareal/gågate f\_SGG og park f\_GP være ferdigstilt.
- § 28.2 Før boligene på felt B8B1 og B8B2 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, strukturskade og vibrasjoner være gjennomført.

**Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelisene**

- Dokument «Miljøprogram\_Teleplanbyen vest og øst (2023-04-11)», DokID 6349620.  
Med vedlegg dokument «Mobilitetsplan\_Teleplanbyen vest og øst», DokID 6349619
- Dokument «Fasader\_Teleplanbyen Vest (23-05-10)», DokID 6349597

- Reguleringsbestemmelser  
Regulering  
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:

- utdannede funksjoner som kan skape liv på gateplan
- god tilpassning til terreng og landskap
- tilpasset områdes størrelse og forhold til Lagøsen
- 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
- trafikk sikre 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\_SG1 og f\_GP, skal være allment tilgjengelig
- en boliplott basert på alternative boliformer 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. «Miljøprogram\_Teleplanbyen vest og øst (2023-04-11)» dokument 6350070 med vedlegg «Mobilitetsplan\_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 uterom regulerte kjøreveier og kjøring til p-kjellerne. Begrenset bilkjøring kan tillates for flyttrransport, hjemmesykepleie, renovasjon, varelevering og tilsvarende.

- § 2.6 Før innsernding 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 utbygget under ext. og godkjennes i rammetilsløset. Utomhusplanen skal i tillegg til byggesområdet 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 tiliggende områder, trapper og eventuelle forstøttingsmurer 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/carpporter/garasjeer inkluderer plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
  - Areal for av- og påflesning, varelevering og utrykningskjøretøy, brannoppstillingsplasser
  - Interne veier med snumuligheter
  - Plassering av terrengforstøttinger, murer, trapper etc.
  - Skjermingsforhold, terrengplanering og forstøttingsmurer med angitt høyde
  - Materialbruk
  - Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
  - Plassering av tekniske installasjoner som nettsjassjon.
- § 2.8 Nye bygninger til støvfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støvnivå utenfor vindu opp til lden 70 dB.
- Kvalitetskrav for støvfølsomt bruksformål:
- Alle boenheter skal ha en stille side (støvnyvå som ikke overstiger lden = 55 dB)
  - Minimum 50 % av antall rom til støvfølsom 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 (støvnyvå som ikke overstiger lden=55dB), tillates boenheter med dempet fasade (inntil 10 % boenheter innenfor planområdet); disse tilløtene skal minimum 50 % av rom til støvfølsom bruk, og minst ett soverom, i hver boenhet ha vindu mot dempet fasade.
- For de private boligene som ligger innenfor boligblokten basert på alternative boformer med forskjellige former for fellesskapsløsninger, tillates inntil 5 private boliger med dempet fasade. De av 5 private boligene vil inkluderes i maks 10 % i resten av prosjektet med dempet fasade.
- Der tillates oppsatt en skjerm på opp til 3 meter høyde på vestsiden av den sørlige åpningen av lekket over Snarøyveien for å skjermes for giplassen ved den Urbane akse.
- Lengden på skjermen tilpasses videre trase på den Urbane akse, slik at den ikke hindres.
- § 2.9 Med søknad om rammetilsløset skal innleveres plan for trinnsvis utbygging av planområdet
- § 2.10 Til søknad om igangsettningstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon/markiseringenplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares beskyttes og ivaretas i

- anleggsfasen. I anleggsfasen skal trær/vegetasjon/terreng som skal bevares, jf. § 2.7.3, 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 luftforureningssoner jf. T-1520. Ventilasjonsinntak skal utstyres med partikkeltritter.
- Minste uteoppholdsareal (MUA)**
- § 3.1 Innenfor området skal det avsettes minimum 35 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80 % skal være fellesareal. F\_SGG (Urban akse), F\_ST, F\_GP (parken), felles takterrasser og privat utareal på balkong, markterrasse og takterrasse uten tak over tillates medregnet i MUA.
- § 3.2 Av MUA skal minst 10 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA avsettes til lek og oppholdsarealer. Dette arealet skal ligge på bakken.
- Kvalitetskrav til MUA**
- § 4.1 Støvnyvå 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 per gata eller annen åpen overdekning i felles uteoppholdsareal.
- § 4.6 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med varert 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 stedstypessvarende arter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Fremmede arter skal ikke benyttes.
- § 4.8 Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser over garasjeanlegg, kullverttak eller andre typer underjordiske konstruksjoner. Trær skal minimum ha et 100 cm vekstjordlag med volum på minimum 10 m<sup>3</sup> per tre.
- § 4.9 Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tiliggende områder utenfor planområdet.
- § 4.10 Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av naturlige materialer og produkter med god kvalitet.
- § 4.11 Taktterrasse/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 traletkåre. De skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetsbidruder og slik at de kan brukes til alle årstider.
- Utforming i utearealer**
- § 5.1 Trapper og gliender skal utformes enhetlig med høy kvalitet.
- § 5.2 Servicefunksjoner utomhus som sykkelstaur, nettsjassjon, 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 rørransport 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.

#### Skilteplan

- § 8.1 Det skal utarbeides en helhetlig skilteplan for planområdet

#### Bestemmelser til arealfornål

- Bebyggelse og anlegg (jbl. § 12-5 nr. 1)

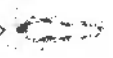
#### Fellestbestemmelser for bebyggelse og anlegg

##### Hovedregulering

- § 9.1 Bebyggelsens hovedgrep skal være bymessig utformet med varietet 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 formsbegrense 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\_5SGG1: 23 meter, Umrak glieder for fasade mot Fornebuveien og i felt B881 mot f\_5T, 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 m<sup>2</sup>.
- § 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 Uteaarealene mot tiliggende områder utenfor planområdet skal utformes med god og steds tilpasset 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. Fargepalettene 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 relief- virkning, mønster, vindusfraser 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 taklandskap og behandles som del av bebyggelsens helhetlige arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger 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, tilbake trukket fra gessims med



minimum 1 meter. Over maksimal regulert høyde kan det oppføres solcellepaneler, pergola eller lignende skygningsskonstruksjoner, samt nødvendig rekkverk for takterrasse. Det tillates også å etablere takterrasser på flate tak. Rekkverk til takterrasser skal være tilbake trukket fra gessims 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 saltekskonstruksjonene.

- § 9.14 Nettstasjon tillates plassert utenfor bygge- og formsbegrensninger for byggeområde.

- § 9.15 Langs hovedgater, torg og plasser hvor det skal tilrettelegges for fotsidél bruk og publikumstrafettede funksjoner, skal bebyggelsens første etasje ha en innvendig høyde på minimum 4 meter.

- § 9.16 Innkjøring til parkering og varelevering skal integreres i bygningsskroppen. Porter skal utføres i høy materialkvalitet, og ses i sammenheng med resten av fasaden.

- § 9.17 Forstøttingsmurer skal utformes slik at de gir en variet opplevelse til forbi passerende. Denne 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 Støyskjerm skal ha stor grad av gjennomskiktighet der hvor det vil gi opplevelsesverdier eller hvor det er hensiktsmessig for å kunne orientere seg. Der hvor støyskjermene ikke kan eller skal være gjennomskiktige skal de ha samme utformingsoppsett som forstøttingsmurer (jmf. §9.17).

- § 9.19 Støyskjerm skal ha stor grad av gjennomskiktighet der hvor det vil gi opplevelsesverdier eller hvor det er hensiktsmessig for å kunne orientere seg. Der hvor støyskjermene ikke kan eller skal være gjennomskiktige skal de ha samme utformingsoppsett som forstøttingsmurer (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.

Fornål	Antall bilplasser per 100m <sup>2</sup> BRA	Antall sykkelplasser per 100m <sup>2</sup> 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-/bil delingsordning. Bil delingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene. Krav til antall bolig-parkeringsplasser på området kan reduseres med inntil 50 % dersom det etableres bil delingsordning. Plassene til bil delingsordning 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 offentlig benytte.

- § 10.6 Alle bolig- og bil delingsparkeringsplassene skal tilrettelegges med ladepunkt for elbil.

- § 10.7 Det tillates at minimum 3/4 av sykkelparkeringen plasseres på overdekkede lett tilgjengelige arealer i skygger, bod eller i gårdstom. 1/4 kan plasseres uten overdekning i gårdstom og andre felles uteoppholdsareal.

- § 10.8 Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familesykler.

- § 10.9 Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avdte sykkelplassene under tak.

- § 10.10 Hver boenhet skal ha minimum 1 sykkelparkingsplass i løsbart 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 trykkelstativ eller tilsvarende sykkeldekkingsordning innenfor planområdet. Plassene til sykkeldekkingsordningen tillates medregnet som innenfor 25% av kravet til antall sykkelparkeringsplasser.
- Grad av utnyttning**
- § 11.1 Samlet grad av utnyttning for hele planområdet skal ikke overstige  $BR_A = 37\ 900\text{m}^2$  hvorav minimum  $200\text{m}^2$  skal være fellesfunksjoner for boligene.
- § 11.2 Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrenget, gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planens bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal.
- § 11.3 Parkering under eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BR<sub>A</sub>.
- § 11.4 Minimum  $750\text{m}^2$  BR<sub>A</sub> skal benyttes til boligpilot. Innenfor boligpiloten tillates oppført boliger med kun felles uteoppholdsareal, ensidig orientering mot nord eller nordøst, og uten separat coverom.
- § 11.5 Nettsesjoner og overdekket sykkelparkering på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnyttning.
- § 11.6 Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.
- Felles utformning og plassering for boligene**
- § 12.1 Bebyggelsen skal ha satak, unntatt der bestemelsesområdet sier noe annet. Takvinklene skal være mellom 30 og 65 grader.
- § 12.2 Langs Urban akse, felt 1\_SGG1, og Nabolagstorget, felt 1\_ST, skal minimum 50 % av fasaden på gateplan være for detaljhandel, tjenesteyring, kultur og beverning. 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 Svalingsløshninger 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 kraget 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 høyt utenfor vegglivet skal ha minimum 50 % tett areal for å skjermes mot innsyn og vind. Der som det ligger to balkonger, som ligger høyt utenfor vegglivet, ved siden av hverandre (samme etasje, samme veggliv og innl. 10m avstand mellom disse), skal det være innsynsskjerming mellom disse.
- Direkte avstand til balkong eller vindu i oppholdsrom i naboløkk 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 bygningstropp.
- § 13.3 Balkonger kan krages ut fra fasadeliv inntil 2 meter fra gavlfasade over høydegrense til inntilliggende nabobytte.
- § 13.4 Minimum høyde under balkong skal være 4 meter mot gate. Mot felt 1\_SGG (Urban akse) og 1\_ST (Nabolagstorget) skal minimumshøyden være 4,7 meter.
- § 13.5 Balkonger tillates ikke kraget ut over bygdegrense.

- Boligformål, felt BB01**
- § 14.1 Det tillates oppføring av boliger, detaljhandel, beverning, kultur og tjenesteyring.
- § 14.2 Tillatt bruksareal bolig skal ikke overstige  $BR_A = 7\ 600\text{m}^2$ .
- Tillatt bruksareal detaljhandel, beverning, kultur og tjenesteyring skal ikke overstige  $BR_A = 1\ 000\text{m}^2$ .
- § 14.3 Uteservering mot nabolagstorget tillates i en dybde på 4 meter ut fra fasaden.
- § 14.4 Bebyggelsen skal ha satak, med mønerenning 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 BB01.
- § 14.6 Parkering for boligene kan tillates plassert i felt BK1 og 2.
- § 14.7 Det skal etableres gangforbindelse mellom gåtørdrom og o\_ST.
- Boligformål, felt BB02**
- § 15.1 Det tillates oppføring av boliger, detaljhandel, beverning, kultur og tjenesteyring.
- § 15.2 Det ikke annet er bestemt i bestemelsesområde skal det være bebyggelse med satak, med mønerenning 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  $BR_A = 9\ 100\text{m}^2$ .
- Tillatt bruksareal detaljhandel, beverning, kultur og tjenesteyring skal ikke overstige  $BR_A\ 900\text{m}^2$ .
- § 15.5 Det skal etableres gangforbindelse mellom o\_SV3 ved kryss med Liljørveien og 1\_SGG1 via gåtørdrommet.
- Kontor, felt BK 1-3**
- § 16.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BR_A = 16\ 800\text{m}^2$ .
- § 16.2 Atkomst til parkeringen skal være fra felt 1\_SV1 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 1\_SV4 (Magnus Poullssons vei) deles opp, maks 27 meter uten brudd, for å sikre variasjon. Inngang skal være mot Magnus Poullssons 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 tilsvarende bebyggelse bygges inntil samme grense.
- Kontor, felt BK 4**
- § 17.1 Det tillates oppføring av kontor og tjenesteyring.
- § 17.2 Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BR_A = 2\ 500\text{m}^2$ .
- § 17.3 Det skal etableres en gangforbindelse fra o\_SV3 gjennom BK4 til 1\_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.

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

**Fellesbestemmelser for samferdselssanlegg og teknisk infrastruktur**

§ 18.1. Felt f\_SV, f\_ST og f\_SGG1 skal være felles for byggeområdene innenfor planprogramområdet for Oksenvæien nord og være allment tilgjengelige.

**Vertikalnivå 1 - under grunnen**

**Veg, felt o\_SV (Snarøyveien i kulvert)**

§ 19.1. Feltet (Snarøyveien i kulvert) skal utformes i henhold til prinsippene i teknisk plan for Teleplanlokket, herunder fundamenterting og bæring av bebyggelse over lokket, og veien.

**Vertikalnivå 2 - på bakken**

**Veg, felt o\_SV 1-2 (Snarøyveien utenfor kulverten)**

§ 20.1. Vegten (Snarøyveien utenfor kulverten) skal utformes i henhold til prinsippene i teknisk plan for Teleplanlokket, herunder fundamenterting og bæring av bebyggelse over lokket, og veien.

**Veg, felt o\_SV3 (Fornebuveien)**

§ 21.1. Fornebuveien skal utformes i henhold til prinsippene i VPR, med fortau, sykkelvei og snøopplag.

**Kjørveg, felt f\_SKV 1.2 (Fortengløse av Fornebuveien)**

§ 22.1. Felt f\_SKV 1.2 og f\_SVG skal være felles for felt BK 1-3. 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 (Adkomstorget)**

§ 23.1. Torget skal opparbeides med kjørermulighet 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 (Nabolagsstorget)**

§ 24.1. Torget skal opparbeides enhetlig med materialer av høy kvalitet. Det tiltales uteservering og lek- og oppholdsarealer. Butikker skal ha adkomst fra torg. Det kan tiltales nødvendig kjøring som f.eks. varelevering, renovasjon, flyttebiler og tilsvarende.

**Gangveg/gangareal/gågate, felt f\_SGG1 (Del av Urban aksel)**

§ 25.1. Feltet skal opparbeides enhetlig med materialer av høy kvalitet, i sammenheng med Nabolagsstorget. Leke- og oppholdsarealer skal impasses. Butikker skal ha adkomst fra gågaten. Den urbane aksel skal opparbeides med terrasseringer som gir gode byroms- og oppholds kvaliteter. Terrasseringsene 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 ol. Terrengmurter over 50 cm tiltales ikke. Mobilheisjoner tiltales med skrånende terreng. Innstilleggende eiendommer, Villa Bjelle og Villa Inaba kan ha adkomst fra gågaten. Det kan tiltales nødvendig kjøring som f.eks. varelevering, renovasjon, flyttebiler og tilsvarende. Gågaten skal være universelt utformet.

§ 25.2. På østenden av f\_SGG1 (Urban aksel) tiltales uteservering e.l. i en utstrekning på maks 3 meter.

**Grønsstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)**

**Park, felt f\_GP**

§ 26.1. Felt f\_GP skal være felles for byggeområdene innenfor planprogramområdet for Oksenvæien nord og være allment tilgjengelig. Kjørbar gangvei gjennom parken kan tiltales etabler.

§ 26.2. Parken skal ha stedegen vegetasjon i ulik høyde og arter, som skal bidra til variasjon og biologisk mangfold. Det tiltales 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 tiltales oppført mindre bygninger og konstruksjoner som har en publikumrettet funksjon i tråd med parkformålet.

§ 26.6. Det tiltales ikke synlig infrastruktur som kabler, VA-ledninger, netstasjon og lignende.

**Bestemmelser til hensynssoner**

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

**Andre sikringssoner**

§ 27.1. Annen fare/ andre sikringssoner, felt H190-2 (Fornebuven). Det er regulert sikringssoner rundt fornebuven 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 bygninglovens § 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 sikringssoner på 10 meter over og til hver side av ytterkanter på veikulverten.

Med «veikulverten» menes her både eksisterende og planlagt ny veikulvert.

Usprøngning/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 veinmyndigheten.

§ 27.3. Annen fare/sikringssoner, felt H540. Inngrep i terreng og vegetasjon er ikke tillatt. Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet.

**Bestemmelser til bestemmellesonnråder**

§ 28.1. Innenfor bestemmellesonnråde #1 kan det tiltales å bygge kjeller.

§ 28.2. Innenfor bestemmellesonnråde #2 skal det opparbeides gangveg gjennom kvartaler som skal være universelt utformet. Den skal være allment tilgjengelig.

§ 28.3. Innenfor bestemmellesonnråde #3 skal bebyggelsen ha flate tak.

- § 28.4 Innenfor bestemmelsesområdet #4 skal det være en åpning mellom bygningene, med ev. utkragede bygningsestler, i full høyde på minimum 12 meter bredde. Åpningen skal sikre siktlinje fra Lillevæien gjennom bebyggelsen.
- § 28.5 Innenfor bestemmelsesområdet #5 skal det være en åpning mellom bygningene, med ev. utkragede bygningsestler, i full høyde på minimum 3 meter bredde over c+30.0.
- § 28.6 Innenfor bestemmelsesområdet #6 skal det etableres kombinert hovednett for sykkel og kontorbyggelse. Minimum fri høyde under sykkelbanen er 2 meter og over sykkelbanen er 3,10 meter.
- § 28.7 Innenfor bestemmelsesområdet #7: Kombinert felles vei og kontorbyggelse. Åpning skal være minimum 5 meter over veien. Det tillates ikke innganger til næringsbebyggelsen i tunnelen.
- § 28.8 Innenfor bestemmelsesområdet #8 skal det etableres kombinert hovednett for sykkel og kjøreveg (felt SKV2). Sykkelveien skal gå i bro over veien.

#### Røkketølgbestemmelser

- § 29.1 Før rammetilrette gis
- § 29.2 Før rammetilrette gis må tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være etablert eller sikret.
- § 29.3 Før rammetilrette gis må Fornebuenaen være etablert eller sikret.
- § 29.4 Før rammetilrette gis skal opparbeidelse av gater og byrom innenfor avgrensningen av planprogram med plangrep for Oksenvæien Nord, herunder midlertidig opparbeidelse av Fornebuenaen, være gjennomført eller sikret.
- § 29.5 Før rammetilrette gis skal etablering av hovedsykkelveien fra Teleplan til Lysaker være gjennomført eller sikret.
- § 29.6 Før rammetilrette gis skal byggeplan for nytt overbygg/lokk over Snarøveien være godkjent av veileier.
- § 29.7 Før rammetilrette gis skal konkurranse/parallelloppdrag for nye kontorbygg, BK1.3 og BK4, fremlegges for Planutvalget.
- § 29.7 Før det kan gis rammetilrette for tiltak og ny bebyggelse innenfor felt BK1 og BK2 må gjennomføring av E18-hovedsykkelveien, som går gjennom planområdet, være sikret.
- § 30.1 Før igangsettingsstillatelse gis
- § 30.1 Før igangsettingsstillatelse skal bekjempingstiltak mot fermede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagsunnkap.
- § 30.2 Før igangsettingsstillatelse for felt BK1 og 2 gis skal om lagte ramper på Snarøveien, for tilknytning til E18, være etablert.
- § 30.3 Før igangsettingsstillatelse gis for rivning av dagens kulvert/lokk over Snarøveien, for bygging av ny kulvert/lokk, må E18-prosjektet Vestre lenke være ferdig og tatt i bruk.
- § 30.4 Før igangsettingsstillatelse gis for ny bebyggelse skal plan for opparbeidelse av tilstøtende felt med gåretun, kjøreveier og/eller park være godkjent, i tilhørende utacmhjupsplan, av kommunen, basert på prinsipper i VPOR.

- § 31.1 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 Fornebuenaen i nord) være ferdigstilt.
- § 31.2 Før bebyggelsen på felt BB81-2 og BK4 kan tas i bruk skal felt f\_SSG 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 BB81-2 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 bestemmelserne

Dokument «Miljøprogram, Teleplanbyen vest og øst», DokID 6350070

Med vedlegg dokument «Mobilitetspilot, Teleplanbyen vest og øst», DokID 6350069

Dokument «Fassader, 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

<b>GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)</b> .....	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 samfunnservice, grønnsstruktur 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. Grønnsstruktur 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. Sjønærder 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. Avkjøstier 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, samfunnsikkerhet og teknisk infrastruktur .....	19
20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8).....	19

1

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. Søpforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	22
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3).....	23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	24
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL</b> .....	24
28. Bøilbebyggelse (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. Grønnsstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10).....	26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10).....	26
33. Landbruks-, natur- og fritutsformål (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
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSNSONER</b> .....	28
36. Hensynsone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c).....	28
37. Hensynsoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c).....	28
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c).....	29
39. Hensynsoner grønnsstruktur H540 (pbl § 11-8 c).....	29
40. Hensynsoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c).....	29
41. Faresoner for flom, skred og høyspentninger (pbl § 11-8 g).....	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

2

## GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi.

Hovedmål Sosial bærekraft:

I Bærumssamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et korreist dagligv liv med gangavstand til hverdagsstidbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmenheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærumss særpreget 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 steder og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og utområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som innetekommer 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. Futurerebult skal vurderes i alle prosjekter

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumssamfunnet 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 deseksjonens virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklande og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnservice og teknisk infrastruktur

- Bruke kommunens formålsbyggs som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumssamfunnet er klima og miljøkløkt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovativt og bærekraftige klimainnsatser
- 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 ubebygde areal
- Gjøre gang- 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 utbyggt 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 motsattid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
  - 1.2. Kommunepilans bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommuneplaner 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 gangs) hvis det ikke er angitt strengere byggegrenser 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. Kommunepilans 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)

- 3.1.1 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 vannkøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.
- 3.2 Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.
- 3.3.1 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. Utnatt fra plankrav (pbl § 11-10 nr. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende utnatt fra kravet om reguleringsplan:

#### 3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsnødvendigheter 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 m<sup>2</sup> for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brøttere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup>, når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> og 1400 m<sup>2</sup>. Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brøttere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- c. Arealoverføring der avgiverelemdommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> for enebolig og 1400 m<sup>2</sup> for tomannsbolig.
- d. Oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- e. etablering av én sekundærligleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m<sup>2</sup> BRRA
- 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
1. midlertidig brukskendring av begravset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøktilpasset virksomhet

Utnattene står ikke inn den som 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 m<sup>2</sup> BRRA på næringsbygg eller næringsleilendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Brutsending til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m<sup>2</sup> BRRA.

### 4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnservice, grønstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

- 4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, brukes eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, bilgrønnstruktur og samfunns tjenester som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbefordring, 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 boligens størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
- 4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjerntarme gite etter enerjeloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjerntarmeanlegg. 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 bygsone.

#### 5.2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammeutløpelse etc, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områdeplan, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlig anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og bilgrønnstruktur 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. Kommunen senterområder stilles det særskilt høye krav til utførelse og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og rettsutvikling 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 parkering/møteplass/tek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelserne.

## 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 trafikkaker snarveier, gang- og sykkelforbindelser og vortiere aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnedokumenteringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

## Arkitektur, kulturminner og landskap

Barn og unges veiledere utdypet bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitetskrav 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, nyteknisk 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 terrengtilpassning. 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) (lf, punkt 19)

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gabyer» 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 merkelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

- 7.3.4. Løng hovedgater, torg og plasser skal bebyggelses 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adgang fra gate.

- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten bakreder mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gateterrasser vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et bløtt preg.

- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.

- 7.3.8. Parkeningsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

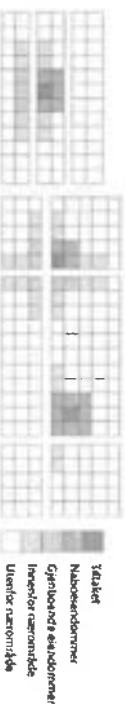
### 7.4. Kvalitetskrav for bolig

- 7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfytte leke- og oppholdsarealer egnet for variet fysisk aktivitet for alle brukergrupper.

- 7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legges premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gleder fører for bygge/delsaken.

### 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, mønsteretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



Illustrasjonen viser nærrommet til et tiltak der tilføringen varierer et områdes struktur

Et nærrområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er grenløst, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende 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 områder 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, bygningstruktur og rommer mellom husene, siktlinjer og åpenhet.
- c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdernes 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 sattak med minimum 15 graders hellning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsernes bokstav a-c.

#### 7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, hushvort og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealer skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal braktere 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 byggekulvert 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 (fritiliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

- a. For fritiliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
  - b. For enebolig kan det etableres én sekundærfølelighet på inntil 55 m<sup>2</sup>. For sekundærføleligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.
  - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
    - Herav skal 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsattes 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 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
    - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m<sup>2</sup> per boenhet avsattes 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.

#### Reetingshøier:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m<sup>2</sup> per boenhet som del av MUA.

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordales til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

Fellespruare og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrimmes lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrkes 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 kompensierende tiltak som må redegjøres for i plan.

#### 7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

- a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggarealer skal benyttes, må:
  - Arealer ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
  - Arealene ikke være støvutsatt, ligge i kaldutsoneer, 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) legges 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. Plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for veru som en del av planforslaget.
- 8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/foøkes bevaru. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
- 8.5. Nye tiltak skal ha en bevisu 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. Plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åspofler, høydetråg, sammenhengende grøntdråg og siktlinjer bevaras.
- 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 legges premissene for tiltak.
- 9.3. Ved tiltak på tomter på høydetråg/koller med gjennværende vegetasjon og rester av kullelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene bevaras. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapsutpåsning bevaras.

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 bygninger skal reklame begrenses.
- Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.
- Frittstående og/eller mobile reklamevimpel/flygg kan tillates.
- Skilt og reklame over gatas 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 varert uttrykk.

10.3. Gjerdet

Gjerdet skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafikkikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomskiktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisk og tilrettelegging for snøbrøtning skal gjennomskiktig gjerde fortrinnsvis forstås som fjertverkgjerdet med toppbeleg.

Gjerdet bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregede gjerdet 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).

Retningslinjer

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strålestråle, verne- og 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 strålys 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 kunstlig 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 pårkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.

11.2. Grønne lenger 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 50 cm målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
- 11.4. Viktige trereker og alleer skal sikres i reguleringsplaner.
- 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønstruktur og naturverdier.

#### Retningslinjer:

Slikning og bevaring av trær/fjorder av rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsgjøre.

Minimumsbredden på turveg er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grønntonelegg skal vegetasjonen opparbeides med forml om d styrke noturnangfolidet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, f.eks. f.eks. ved bruk av stedegne planter.

#### 12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smety/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
  - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
  - Lomma 30 meter
  - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Iselva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. Byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årsrisiko vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggeværk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkekutting er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Løng vassdrag med årsrisiko vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sønen skal motivere avrenning, varetta vassdrags økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. Jf. Vannressurslovens §11. Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggeværk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor der trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. Jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Vikens kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

#### Retningslinjer:

Ved tilgrensning jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en fjerntilte vegetasjonsone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersoner 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 kystsoner

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 søknadssplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettas. Etablering av kunstige sandstrander eller andre inngrep og tiltak som berører bølbumsområder, ålegrasserenger og vendfalle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates fyrting, 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 Kystst

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)

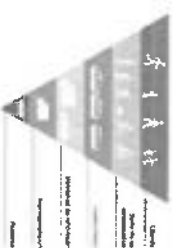
15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planens utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for

- Ny bebyggelse over 3000 m<sup>2</sup> BRA

15.3. Søner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner legger inn til offentlig vei- og gåtenuett skal også tilgrensning veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gåtenuett. Ved planlegging og opparbeidning av sykkelanlegg skal anleggene for sykklende 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. Sarveier 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 betyr at gangvekser skal være åpne, godt belyst og underganger skal innngis.

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

16. Avkjørstier og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdingsklasser for avkjørstier 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 areal effektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre øvstand til bone/fernbane.

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mæking)

17.1. Parkeringsplaner skal utarbeides vedlegg i reguleringsplan

Der skal anvises plass for biler og sykler i samsvar med følgende hovedregel

#### Hovedregel:

Der skal anvises plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

Soveredning 1-4 fra kommunedelens alternativt andre deler av zone 3 og 4 skal sammen til av zone 3.

Tabell 1. Parkeringsrom for bil, motor, ferretting, service, underbygning og barnetage

By	Zone 1		Zone 2		By zone 3	
	BOLIG					
Sykklet	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA
Bi	Utfylt maks 0,5	Utfylt maks 0,5	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1

By	Zone 1		Zone 2		By zone 3	
	BOLIG					
Sykklet	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA
Bi	Utfylt maks 0,5	Utfylt maks 0,5	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1

By	Zone 1		Zone 2		By zone 3	
	BOLIG					
Sykklet	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA
Bi	Utfylt maks 0,5	Utfylt maks 0,5	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1

By	Zone 1		Zone 2		By zone 3	
	BOLIG					
Sykklet	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA
Bi	Utfylt maks 0,5	Utfylt maks 0,5	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1

By	Zone 1		Zone 2		By zone 3	
	BOLIG					
Sykklet	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA
Bi	Utfylt maks 0,5	Utfylt maks 0,5	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1

By	Zone 1		Zone 2		By zone 3	
	BOLIG					
Sykklet	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA
Bi	Utfylt maks 0,5	Utfylt maks 0,5	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1

By	Zone 1		Zone 2		By zone 3	
	BOLIG					
Sykklet	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BMA
Bi	Utfylt maks 0,5	Utfylt maks 0,5	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1	Utfylt maks 1,1

17.3.	i nye deler med bebyggelse og koncernrett bebyggelse skal det være mindst 10 % af parkeringspladserne til benksparkering og parkering for motorcykler. Parkeringspladser for motorcykler skal være lyse og tydelige.
17.4.	for motorcykler skal være 1 eller parkeringspladser.
17.5.	Ved ny bebyggelse skal der være mindst 5 % parkeringspladser og mindst 1 plads for flyvehjelmstille.
17.6.	5 % af cykelstøttestøtterne skal være til cykelstøttestøtterne i nær tilgængelighed.
17.7.	Der skal være mindst 20 % af cykelstøttestøtterne til cykelstøttestøtterne.
17.8.	Der skal være mindst 25 % af de samlede cykelstøttestøtterne under 100 m <sup>2</sup> og mindst 10 % af cykelstøttestøtterne skal være store nok til at parkere laste- og kærter.
17.9.	Ved regulering af kontrolforretning/forretning eller privat tjenesteydning skal det, der minimumsnormen for en udbygning af mindst 20 cykelstøttestøttere skal være: Mindst 50 % af cykelstøttestøtterne skal være overbyggede. Mindst 60% af cykelstøttestøtterne skal være på gaden.
17.10.	Der skal være mindst 10 % af cykelstøttestøtterne til cykelstøttestøtterne på egen grund. Mindst 10% af cykelstøttestøtterne skal være cykelstøttestøttere.
17.11.	Der skal være mindst 10 % af cykelstøttestøtterne til cykelstøttestøtterne på egen grund. Mindst 10% af cykelstøttestøtterne skal være cykelstøttestøttere.
17.12.	Der skal være mindst 10 % af cykelstøttestøtterne til cykelstøttestøtterne på egen grund. Mindst 10% af cykelstøttestøtterne skal være cykelstøttestøttere.
17.13.	Der skal være mindst 10 % af cykelstøttestøtterne til cykelstøttestøtterne på egen grund. Mindst 10% af cykelstøttestøtterne skal være cykelstøttestøttere.
17.14.	Der skal være mindst 10 % af cykelstøttestøtterne til cykelstøttestøtterne på egen grund. Mindst 10% af cykelstøttestøtterne skal være cykelstøttestøttere.

- 17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlæg for cykel
- Parkeringsanlæg for cykel skal placeres såkaldt så tæt på bygningen som muligt. Cykelstøttestøtterne skal være mindst 10 m fra bygningen og 10 m fra gaden. Cykelstøttestøtterne skal være mindst 10 m fra bygningen og 10 m fra gaden.
  - Cykelstøttestøtterne skal være let tilgængelige for alle typer cykler fra inngangspartier med gode forbindelser til cykelstøttestøtterne.
  - Der skal være mindst 10 cykelstøttestøttere tilgængelige, skal de placeres godt synlige og ha god belysning.
  - Der skal være mindst 10 cykelstøttestøttere tilgængelige, skal de placeres godt synlige og ha god belysning.

## Handel og senterstruktur

### 18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

- 18.1. Etablering af ny eller udvidelse af eksisterende detaljhandel over 800 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager tilføres kun i vekstområder/sentrumområder som defineret i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA handelsareal kan etableres i områder som i kommuniplanen er avsat til boligbebyggelse, der områder ikke har et godt dagligvarer tilbud. Med handelsareal menes gulvareal i den del af et udsalgsteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig udstilt. Lagerrom og opholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering af forretninger for plastkrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tilføres kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definitioner af tilfattede varegrupper skal fortsat gælde.
- 18.4. Ved planlægning af nyt eller udvidelse af eksisterende forretningsareal til over 800 m<sup>2</sup> skal det udføres en handelsanalyse. Kommuniplanens senterstruktur skal lægges til grunn for handelsanalysen.

### 19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

#### 19.1. Ved planlægning i angitte senterområder skal følgende struktur lægges til grunn:

Fremtidig by/Byområde	Områdesenter	Lokalsenter
Regionbyen Sandvika	Bekkestua	Østerås
Lysaker	Høvik	Haslum

Fornebu (byen) <sup>1</sup>	Stabekk	Elksmarka
	Kolsås	Vøyenga
	Bærum Verk	Slepanda
		Gjettum
		Rykkinn
		Jor

#### Rehlingsfjeler:

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/jarretting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

#### 19.2. Funksjonsbehandling

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyring. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsfunksjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.

Innsigelse – unnatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

### Klima og miljø, samfunnsikkerhet 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 nullutslippssområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.

20.1.2. Det kan stilles krav til ombruksskifte og av eksisterende bygningsmasse ved rivning eller rehabilitering.

20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygge kan endre funksjon og bruk over tid (ombbygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

<sup>1</sup> I KDP Fornebu, er utbyggingsområdene delt inn i «byerna», «parkerna» og «kanderna». «Byerna» er de mest sentrale områdene langs beana hvor det skal bygges tett og tett og størst grad av utbygdhet og brukssjokolade, og hvor det tre sentrumsområdene er lokalisert. «Parkerna», «kanderna» og «byerna» er mindre og mer sparsomt utbygde og der skal det bygges med lavere tetthet og mindre utbygdhet. «Kanderna» er de mest sentrale områdene langs beana hvor det skal bygges tett og tett og størst grad av utbygdhet og brukssjokolade, og hvor det tre sentrumsområdene er lokalisert. «Parkerna», «kanderna» og «byerna» er mindre og mer sparsomt utbygde og der skal det bygges med lavere tetthet og mindre utbygdhet.

20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve

miljøopprøpingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøopprøpingsplan ifm. søknad om Ferdigstett.

20.1.5. I alle plansaker skal det redigeres 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 fordrøynings av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløslinjer, i tråd med rettningsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordøye og forsinke større nedbørsmengder.

- Lede overvannet trygt i åpne kanaler ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redigering for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Uttenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.

- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert tettereng- og landskapsplan/utendingsplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebærende løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretslopp overholdes og naturens selvrengningssevne utnyttes. Flertekniske løsninger skal etterstrebes.

#### Rehlingsfjeler:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redigering 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 mulvisjon for nedbygning av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdispensering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdispensering av dyrkbart mark, må det fremlegges en matorplan for bruk av jordressursene og håndtering av mator. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av mator, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens § 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbare mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingformål i kommuneplanens arealplan. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er opplykt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

## 23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

- 23.1. Bedyggelse 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 flomveter, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikrings tiltak, 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 gjentakningsintervall tilfagt 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 nær vassdrag redegjøres for nødvendige sikrings tiltak. Det henvises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
  - 20 meter fra bekker (nedbøysjet mindre enn 20 km<sup>2</sup>)
  - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nære del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflø 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. Luftforurensning (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 fysisomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonen 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 slye 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. Støyforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støv i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

- 25.2. Ved planlegging av ny støvfølsom bebyggelse eller støvende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støv utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv i bygge- og anleggsfasen.

- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støvnivå. Ny og vesentlig utvidelse av støvende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støv i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støvpåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

- 25.5. Rød sone - forbudssone: Nye bygninger til støvfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støvsone i henhold til T-1442, tabell 1.

eksisterende bygninger til støvfølsomt bruksformål (innenfor denne sonen kan gjennombygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Der som man med skjerming reduserer støvnivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelse for gul sone.

- 25.6. Gul sone - vurderingssone: Nye bygninger til støvfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støvsone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støvsone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støvfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstillt.

### Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avvelinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støvfølsomt bruksformål kan være:

- Alle boenheter har en stille side
- Minimum 50 % av antall rom til støyløst 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 støyløst bruk formå lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til 70 dB fra vei og 73 dB fra jernbane, jf. T-1442. Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspilseffekter mellom disse beyles og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

**Retningslinjer:**

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støyløst.

Nødvendige utredninger, overveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyløst bruk formål i avviksområder:

- Alle boenheter har en stille side
- Minimum 50 % av antall rom til støyløst 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 boligettet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.

26.3. Ved større utbyggningsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallsug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallsug.

26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overensstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Unntatt utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

**Retningslinjer:**

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebekrømmelser at områder for renovasjon (oppstillingsplass, utfallsus, nedgravd containere) skal være opparbeidet og ferdigstilte før området kan tas i bruk.

**Husholdningsavfall og næringsavfall**

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/atomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde utfallsøsninger skal tilrettelegges der dette er hensiktsmessig. Krov til utfallsøsning 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 høringsplaner

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 bygningssloven

27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av stikkemann iht. Plan- og bygningsslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket legger innenfor areal som SSB definerer som teststeder.

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 boliformer og fellesskapsløsninger / boliformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

**Retningslinjer:**

Det skal legges vekt på kvalitet, nyttenking og innovasjon for boligtyper, boliformer og en mer utstrakt bruk av felleisfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten hvis kan det vurderes helstiltbyg utøver maksimal utnyttelse for muligjøre rimlig odkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

**Definisjoner**

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærligghet 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 derne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplanarkart.

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ kjerne stuktsskap når det gjelder arkitektonisk utforming og områder er hørhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

strukturer som sikrer uteområder, siktinger, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tiltales ikke mer enn én sekundærelleghet per enebolig, og kun oppretteelse av sekundærelleghet ved eneboliger.

28.2.2.

### 28.2.3. Utnyttelse

- For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert – kan det tiltales en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- Grad av utnyttning for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m<sup>2</sup> per plass.
- I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tiltales etablering av 1 parkeringsplass på 18 m<sup>2</sup> per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnyttning for eiendommen.
- For ene- og tomanns bolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærelleghet (inntil 55m<sup>2</sup> BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- For frittliggende småhusbebyggelse kan det tiltales en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnyttning på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasje/uthus kan det tiltales frittliggende garasje inntil 50 m<sup>2</sup> BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tilhaket for øvrig er i samsvar med plan.

### Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m<sup>2</sup>.

Tomt for tomanns bolig bør ikke være mindre enn 700m<sup>2</sup> per boenhet. Tomter skal ikke være brøttere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

### 28.2.4. Høyder

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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

- For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før aukjørsel 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 avløpshandtering.

29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tiltales 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 tillak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfytte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedotypisk 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 skjølse som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tiltales.

31.2. Turdrag, flområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tiltales.

### Retningslinjer

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmenheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

- Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfattar Rud-Hauger og Grini næringsparker
- Plaskevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plaskevende varehandel/varegrupper menes motorljøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra plomteskoler 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 handelsarealer benyttes til plasskrevende varer.

33.1.2. For Rud Høuger 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 friluftsfornål (LNF) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tiltales bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbundne næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tiltales maksimalt én kårbollig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolle tiltales ikke.

33.3. Hovedhus/kårbollig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal

### Retningslinjer:

I LNF-områder tiltales 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, terrekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturmiljøer og kulturmiljøer skal søkes ivarett.

33.4. På boligleandom som ikke er landbrukseleandom i LNF-område tiltales maksimalt BRA 200 m<sup>2</sup> for boligareal. Det tiltales totalt BRA 300 m<sup>2</sup> 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. Tiltak grad av utnyttelse for eksisterende fritidsleandommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tiltales ett frittiliggende uhus på inntil 40 m<sup>2</sup> BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett malverdig 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, terrekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturmiljøer og kulturmiljøer skal søkes ivarett.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burreud-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 Lømmelien. 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 pløvedybde for å sikre at arealer 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 tiltales i areal avsatt til småbåthavner.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSINSSONER

36. Hensynssone Landbruk HS10 (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 forvaltningstradis som sikrer muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungvektende hensyn ved alle spørsmål om ondsponering eller deling av dyrka og dyrkbare mark.

37. Hensynssone kulturmiljø HS70 (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 stedssteds identitet blir ivarett.

37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykkning og fragmentering av kulturlandskapene

37.1.3. I områder utmerket 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 kulturmiljøverndokumentasjonen dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

#### 38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. LNF-områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskaps verdier, jf. §12 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 stammekrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gløvwærende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tilføres skal det dokumenteres at fjernvirking og landskapsforringelse ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turistforbindelser for allmenheten og styrke åpen bilgrønn infrastruktur innenfor hensynssonene

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønstruktur-B skal bekkeledning og annen bilgrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststiv ivaretas jf. bestemmelsernes 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 søkes av buffersoner mellom viktige naturverdiene og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høvspeintilnjer (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 byggeteknisk 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 høvspeintledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under et-risysloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningsseiers restriksjonsbete. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningsseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for Arealformål Drikkevann (pbl § 11-11 nr.1-7) og sikringssoner nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 a)

42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjørnsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørfelt

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:

- Badning (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å stå leir eller rasle (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel

- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag  
Utyllende beskrivelse av hva som omfatter av forbud finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.

42.5. Enkeltveier og småkkanaler 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 brønndrilling innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sporenging, pugging 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 gjennomføringszone 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 -- avkøres i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikkgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlige 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 transportmidelfordeling i gjeldende zone jf. temakart for grøn 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, urbank landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

#### Retningslinjer

*Felless planlegging kan være områderegulering eventuelt annet planprogram som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal der lages et planprogram som avklarer videre planprosess.*

*Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallellopdrag 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 Gini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til mullekkstrålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpassing til nytt handlemønster (nærthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvantitetshøyning av området hvor omgivelsskvaliteter 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 seksjoneringsøknad, 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 Rode org. nr. \_\_\_\_\_**

Vedtatt i stiftelsesmøte \_\_\_\_\_.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Borettslaget Rode er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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 C1 og C2 med til sammen **81** andeler.

27 av andelene inngår i egen «Boligpilot» iht gjeldende reguleringsbestemmelser og byggetillatelse. Disse leilighetene ligger i den ene delen av Rode, fra første til og med femte etasje, inngår i konseptet "Studio Poulsson". Andelseierne i Studio Poulsson vil i tillegg til egen boenhet få eksklusiv bruksrett til enkelte fellesarealer i bygget gjennom ulike dele- og fellesskapsløsninger, jfr vedlegg. Bruk av arealene, drift og vedlikehold m.m. er nærmere definert i vedtektene.

(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 Rode inngår i PK1

Borettslaget Rode 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 garasjanlegg, 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.

*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 seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forhold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygge/stifter og tiltrede ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet*

#### **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.

*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 tiltreddes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet*

(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) Ved omsetning av andeler tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson, skal styret i tillegg rådføre seg med andelseierne i boligpiloten før godkjenning gis, men beslutningen om hvorvidt godkjenning skal gis ligger til styret.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

*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 seksjoneringsøknad, 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 utbygger/stifter og tiltreddes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet*

#### **4. Borettslag og overlating av bruk**

##### **4-1 Borettslaget**

(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) Andeler tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson har i fellesskap enerett til bruk av de fellesarealer som eksklusivt tilhører disse leilighetene.

Arealene omfatter bl.a. et fellesvaskeri i første etasje, en innredet mesaninetasje, med sosial sone samt TV- og eventrom med eget kjøkken, med tilhørende inventar og løsøre. Beboerne disponerer i tillegg en markterrasse ut mot bakgården. Jfr vedlegg.

Arealene er angitt på tegninger i borettslagets bygge- og finansieringsplan, og kan ikke endres uten tilslutning fra andeler tilknyttet boligpiloten.

(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 nødvendig 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.

(7) Andeler tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson kan med alminnelig flertatt fastsette ordens- og trivselsregler for de fellesarealer som eksklusivt tilhører disse leilighetene.

##### **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

*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 seksjoneringsøknad, 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 sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige 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**

(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 [Utbyggingselskap] 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.

*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 seksjoneringsøknad, 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*

**(4) Ved søknad om overlating av bruk av en andeler tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson, skal styret rådføre seg med de øvrige andelseierne i Studio Poulsson.**

(5) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(6) 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.

(7) 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.

(8) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(9) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(10) 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 karmen.

*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 seksjoneringsøknad, 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*

(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.

(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 Særskilt vedlikeholdsplikt for andelseiere tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson**

Andelseiere tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson har i felleskap plikt til å sørge for forsvarlig drift- og vedlikehold av de fellesarealer som de har eksklusiv bruksrett til, jf

Plikten omfatter også utskifting og innkjøp av felles inventar og løsøre i fellesarealer hvor det er gitt eksklusiv bruksrett.

### **5-3 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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**

*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 seksjoneringsøknad, 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*

(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. **Borettslaget hefter heller ikke for skader på innbo og/eller løsøre i fellesarealer hvor det er gitt eksklusiv bruksrett for andelseierne tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson.**

(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 pantessikkerhet**

### **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.

(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 garasjelegget, forsikring og lignende fordeles på bruksrettshaver til med lik andel pr. p-plass som disponeres.

**(5) Kostnader knyttet til drift, vedlikehold og administrasjon av fellesarealer hvor det er gitt eksklusiv bruksrett for andelseierne tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson fordeles på andelseierne tilknyttet boligpiloten med likt beløp på andel.**

(5) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(5) 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.

*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 seksjoneringsøknad, 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 tiltreddes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet*

### **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 besluttet 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 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. **Det bør tilstrebes at ett av styremedlemmene er andelseier i boligpiloten Studio Poulsson.**

(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.

*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 seksjoneringsøknad, 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*

(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.

## **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.

*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 seksjoneringsøknad, 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*

(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 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

*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 seksjoneringsøknad, 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*

(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.

### **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.

*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 ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, 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 utbygger/stifter og tiltreddes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet*

**VEDLEGG OVERSIKT OVER AREALER TILKNYTTET BOLIGPILOTEN**  
**à jour pr: DD.MM.20ÅÅ**

- TEGNINGER
- INVENTARLISTE

**VEDLEGG OVERSIKT OVER AREALER TILKNYTTET POULSSONS**  
**KVARTER FELLESAREAL**

**à jour pr: DD.MM.20ÅÅ**





*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 seksjoneringsøknad, 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 kjøprearealer, 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	XXXXXXXXXXXX	[Borettslaget Rode]
XXX / XXX	XXXXXXXXXXXX	[Borettslaget Eger]
XXX / XXX	XXXXXXXXXXXX	[Borettslaget Collett]
XXX / XXX	XXXXXXXXXXXX	[Borettslaget Eng]

Erklæring med dokumentnummer XX.XX.XXXX, tinglyst XX.XX.XXXX følger som **vedlegg 2** til disse vedtektene.

*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 seksjoneringsøknad, 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*

### § 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 verkstedslignende 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](#)

*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 seksjoneringsøknad, 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 tiltreddes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet*

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 Fornebuøyden 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 Fornebuøyden 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**

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poullssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, 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 tiltreddes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet*

(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**

*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 seksjoneringsøknad, 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 tiltreddes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet*

### **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

*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 seksjonerings søknad, 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 tiltreedes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet*

borettslagene eller eierseksjonssameiene som etableres innenfor utbyggingsområder Poulssons 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 forvaltningen 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 Fornebuøyden Utvikling AS eller deres retts etterfølger] 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 godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

*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 seksjonerings søknad, 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*

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 utomhuseiendom 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.

*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 seksjoneringsøknad, 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*

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 forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

## **§ 18**

### **Revisor og regnskapsføring**

Sameiet kan velge revisor.  
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

## **§ 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 «NAV N PÅ SELKAP» har iht avtale av XX.XX.XXXX/tinglyst erklæring, rett til å forberede for, og etablere kjørbare 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.

*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 seksjoneringsøknad, 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*

## **§ 21**

### **Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

**FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT PROSJEKT BORETTSLAGET RODE- NORMALT DRIFTSÅR**

DRIFTSINNEKTER		Sum	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		4 101 444	
	3600 Innkrevde felleskostnader	3 111 408	
	3600 Innkrevde felleskostnader tillegg Bopilot	97 200	Tillegg for boligpilot-leiligheter. Fordeles likt pr bolig
	3600 Fjernvarme	602 208	Individuell avregning, dersom installerte målere i hver bolig
	3600 Kabel-TV/Internett	290 628	Avtale ikke kjent
Andre inntekter		20 000	
	399 Diverse - leieinntekter	20 000	
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 121 444</b>	

DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		18 000	
	5400 Arbeidsgiveravgift	18 000	
Honorar styre , bopilot		127 000	
	530 Honorar driftsansvarlig Boligpilot	27 000	1000 kr pr boligpilot bolig pr år- Avhengig av driftsinstruks, avtale mv
	530 Styrehonorar	100 000	
Revisjonshonorar		14 000	
	671 Revisorhonorar	14 000	
Forretningsførerhonorar		150 000	
	670 Forretningsførerhonorar	150 000	Forretningsførsel 127* + tillegg IN-adm + tillegg avd.regnskap
Konsulent og forvaltn.tjen		20 000	
	673 Konsulenthonorar	20 000	
Drift og vedlikehold		660 000	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	300 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	75 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	40 000	
	6604 Drift /vedl.hold utvendig anlegg	0	Se kto 487 Kostnader Fellesareal
	6606 Drift/vedl.hold heiser	120 000	4 heiser
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	75 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	50 000	
Forsikringer		395 000	
	7501 Forsikring bygninger	225 000	
	7504 Premie sikringsordning	170 000	0,75% av Totale felleskostnader og Kapitalkostnader
Festeavgift		0	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		907 000	
	7721 Vann- og avløpsavgift	480 000	Se beregningsgrunnlag under
	7723 Festeavgift	0	Stipulert iht areal - 2024 nivå
	7724 Renovasjonsavgift	427 000	2024 nivå + 10 %
	7720 Eiendomsskatt	0	
Kostnader sameie		210 000	
	486 Kostnader Garasjesameie	0	Eget regnskap. Betales til Garasjesameie*
	487 Kostnader Boligpilot	60 000	inventar, utstyr, innkjøp, vaskeri, strøm? div
	487 Kostnader Fellesareal	150 000	Poulssons Kvarter Fellesareal
Energi / fyring		852 208	
	620 Elektrisk energi	250 000	
	628 Fjernvarme	602 208	Kan individuelt avregnes dersom fjernvæst måler i hver bolig
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		290 628	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	290 628	Avtale ikke kjent
Andre driftskostnader		341 000	
	655 Driftsmaterialer	20 000	
	674 Vaktmestertjenester og renhold	300 000	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	0	se 674
	678 Snørydding og gresklipping	0	
	679 Andre fremmede tjenester	0	Kostnad leverendør energiavregning, tas med på avregning
	689 Andre kontorkostnader	15 000	
	694 Porto/SMS	3 000	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		0	
	648 Diverse leiekostnader	0	
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		0	
	600 Avskrivninger	0	
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>3 984 836</b>	
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>136 608</b>	Større overskudd over drift, innebærer høyere felleskostnader

FINANSINNEKTER/-KOSTNADER*		
Finansinntekter		11 000
	8026 Renter sparekonto i brl bank	10 000
	8034 Renter driftskonto i brl bank	1 000
<b>RES. FINANSINN./-KOSTNADER</b>		<b>11 000</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>137 608</b>

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter totalt	81	
Areal totalt for Bolig (BRA-I)	4 182	Estimert areal
Antall leiligheter Boligpilot	27	
Areal tillegg Boligpilot (BRA-e Felles)	243	Estimert areal
<b>Felleskostnader:</b>	<b>ESTIMERT NIVA</b>	
1 - Felleskostnader	62	kr pr kvm pr mnd
2 - Tillegg felleskostnader Boligpilot	300	kr pr leil 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

**Lån:**  
**\*Det budsjetteres ikke med kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld.**  
**For informasjon om lån, kapitalkostnader (renter og avdrag) se prislister/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 normalt 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 prisvekt 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 15.02.2024  
 Rev 21.02.2024

Beregning kommunale avgifter Bærum kommune - nivå pr 2024		
<b>Vann- og avløp - stipulert</b>		PRIS MED 25 % MVA
Årsgebyr for vann (kr/m <sup>2</sup> )		39,38 kr
Årsgebyr for avløp (kr/m <sup>2</sup> )		48,75 kr
		88,13 kr
1 kvadratmeter tilsvarer et forbruk på 1,5 kubikkmeter		479 128 kr
Lagt til grunn BRA-e * 1,3		
<b>Renovasjon</b>		
GEBYRKODE	BESKRIVELSE	
6a	Avfallssug – husholdningsrenovasjon	
ÅRSPRIS PR. BOENHET INKLUDERT MOMS		
4 772,45 per boenhet		



## 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](#) (følgje noter fjernet)

Korttittel [Bustadoppføringslova – buofl](#)

Jf. [lov 16 juni 1989 nr. 63](#) (handverkstjenester), [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. Skadbotansvar for konsulent](#) (§§ 61 - 63)

[Kapittel X. Twisteløysing](#) (§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 eigarbusstad. Dette omfattar a. avtale om oppføring av bygning til bustadformål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og

b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbusstad 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 bustadformål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbusstad omfattar her i lova og oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbusstad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

0 Endra med [lov 21 juni 2002 nr. 34](#) (fkr. 1 juli 2002), [10. des. 2010 nr. 74](#) (fkr. 1 juli 2011 iflg. [res. 10 des 2010 nr. 1570](#), med verknad for avtalar om vidaresal inngått etter 1 juli 2011).

### § 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbusstad, 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 eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjøre gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

0 Føyd til med [lov 6 juni 2003 nr. 39](#) (fkr. 15 aug 2005 iflg. [res. 17 juni 2005 nr. 603](#)), endra med [lov 3 sep 2010 nr. 54](#) (fkr. 1 jun 2011 iflg. [res. 3 sep 2010 nr. 1238](#)).

### § 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjøre gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i [eigarseksjonsloven § 60](#) første ledd tredje punktum.

0 Føyd til med [lov 16 juni 2017 nr. 65](#) (fkr. 1 jun 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 godgjerse står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbusstad.

0 Endra med [lov 21 juni 2002 nr. 34](#) (fkr. 1 juli 2002).

### § 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalaast 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 avtalebrøt, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren tir 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 godtaut dette.

0 Føyd til med lov. 21. des 2001, nr. 117 (tkr. 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 varetta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørlig omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samtrå seg med eller rettlege 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 gagnе 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 samsynleg 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 avtalaast 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 heimsoverføring.

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 tilknytning 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

- forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinar arbeidet,
- arbeidet blir seinaka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinaka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- arbeidet blir seinaka 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 umgå eller overvinne følgjende av hindringa.

Blir arbeidet seinke 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.

Fristleninga etter første ledd skal svare til den seinings som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller foremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlening 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 oppfyljing av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyljinga 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 garanti straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke attorhald om opning av byggeleil, sal av eit bestemt tal bustadar eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at etterhalda fell bort. Det same gjeld ved etterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien for byggearbeida 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 for overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forsøksbetaling.

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 rekna på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta etterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenøren si 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 etterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldegaranti eller tilsvarande frå eit finansforetak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknaast deponering av pengessum i finansforetak 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.

<sup>0</sup> Enda med lovet 10. des. 2010 nr. 74 (fr. 1. juni 2011) i lg. res. 10. des. 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavalar inngitt etter 1. juli 2011), 16. des. 2016 nr. 24 (fr. 1. jan. 2017) i lg. res. 16. des. 2016 nr. 1585), 15. mai 2018 nr. 18 (fr. 1. jan. 2019) i lg. res. 15. mai 2018 nr. 723).

### § 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtaler

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigar bustad (§ 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 avtaleokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknaast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggeplassen, for opplagsplass, byggestraum, oppvarming og snørydding i byggetida, 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 de omfatte materialar som er tilfærte eigedomen. Forbrukarens restar 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 overtekte sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- stansar eventuell dagmalkt, jf. § 18,
- får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

### § 15. Overtakingsforretning

Eiter 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 sytfering av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning aleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- føresegna i første punktum i leddet her,
- føresegnet i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- 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 nektninga.

Ved overtakingsforretninga bør det førstast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

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 klart 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.

Eter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, 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 eigarbusad (§ 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 mottekte. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Ferer 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 følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulk for tida etter hevinga, og påregnen dagmulk går til frådreg i skadebot etter første ledd andre punktum.

## § 23. Lemping av ansvar

Dagmulk eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

## § 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 sersskilt 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 dagmulk 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 tilsvarende så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulk.

### § 18. Dagmulk

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulk for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulk 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 grunnsommen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulk kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulk 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 aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulk, 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 følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfyljing gjeld føresagnene 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 gjort 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 sytfering 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 føre fram, grovt aktaunst eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan og bli mista etter reglane om 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 og rettast dersom skaden er ei nærleggjande og pårekeleg 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 sytfering etter § 16, kan retting utstå til etter sytferinga dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bære 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 jænvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

### § 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 kravna som følgjer av avtalen eller av føresagnene 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 offentlegtslege 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. Manglende opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjort 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 avtaleinngånga 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 salsleidd.

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.

Ansvarer 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. Føresetma ber 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 eigedomrett, pantrett 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 kreve retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid kreve skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyrd e ein annan enn entreprenøren då 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 klart ugrunna.

### § 40. Offentlegrettslege råvaldsband

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege råvaldsband eller offentlegrettslege tingslir på eigedomten.

## Kapittel V. Forbrukarens yting

### § 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren kreve 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 overtakingsstidspunktet dersom det er klart 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

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- 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 hevingoppgjret 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 kreve børt 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 uanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaleleidd, 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 ansvarfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel kreve skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotsansvar er børt 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, tap arbeidstøtteneste, 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 berre den tilsvarande delen av tapet.

#### § 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 reknaast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrøkna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrøkna.

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 opprinnelige 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 skjøne 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 etterhald om det på førchand.

#### § 45. Vagnaden 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 vagnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatare til entreprenøren.

#### § 46. Betalingsstid

Er ikkje betalingsstida 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 heimelsøverføring.

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 reknaast likt med manglaunde 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 tiendedel 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 det 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 Endre med lover 10. des. 2010 nr. 74 (ikt. 1. juli 2011 iflg. res. 10. des. 2010 nr. 1370, med verknad for garantivalar inngår etter 1. juli 2011), 16. des. 2016 nr. 94 (ikt. 1. jan. 2017 iflg. res. 16. des. 2016 nr. 1585).

#### § 48. Rekning, sluttoppgjør og gebyr

Forbrukaren kan seje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjør 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 sluttoppgjør, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjøret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt etterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjør utan etterhald 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, ordregjebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

#### § 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjøret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsøverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknaast 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 sette 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 ubetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har vorknad 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 deponeringsdøypunktet for den overskytande delen. Remiteintekt på den tilsvarende 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 medverknað

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaðen ystast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørenes arbeid.

## § 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknað dersom

- betalinga eller medverknaðen blir seinke på grunn av entreprenørenes forhold, eller
- betalinga eller medverknaðen blir seinke på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaleida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaðen seinke 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. Derte gjeldt og tappt fortenset så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarende fortenset ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarende.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknað 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 avtaleida, 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 tilsvarende.

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

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- 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 sette 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 skadebolansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Untakta frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarende.

## Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

### § 55. Entreprenørenes krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknað frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- stansse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- 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 medverknað er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

### § 56. Stansing av arbeidet

Betalar forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørenes vederlag til rett tid, kan entreprenøren gjø forbrukaren varsel om stansing. Betalar ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har mottoke eit slikt varsel, kan entreprenøren stansse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarende.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarende dersom det er klart at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjøv fullgod trygd for betalinga.

### § 57. Heving

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknað inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klart at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjøv fullgod trygd for oppfyltinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjøve 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 gjøve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vite om betalinga eller medverknaðen.

## § 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjær som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Efter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilfente eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringsa 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 forsinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinkt 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 føresatnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarende 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

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- avtalen med entreprenøren omfatar 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 oppdragsaktar (konsulenten) og ein oppdragsgjever (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 næringsverksømd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godgjersle.

0 Endra med lov 21. juni 2002, nr. 34 (lkr. 1. juni 2002).

## § 62. Fråskrivning 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 føre fram grovt aktdaust 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 entreprenøren 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 tvistefemnet.

0 Endra med lov 14. des 2001 nr. 98 (lkr. 1. jan. 2002 iflg. res. 14. des. 2001 nr. 1416), 17. juni 2016 nr. 29 (lkr. 1. juli 2016 iflg. res. 17. juni 2016 nr. 703), 23. juni 2020 nr. 98 (lkr. 1. jan. 2021 iflg. res. 23. juni 2020 nr. 1285).

## Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

### § 65. Endringar i andre lover

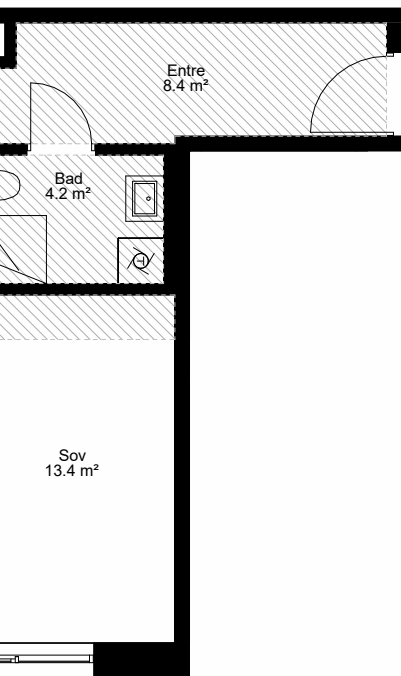
Desse føresegnene i andre lover endrast slik: ---

### § 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fästset.<sup>1</sup> 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 pakkeveiser) tek ikkjevel 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 tok til å gjelde.

1 Frå 1. juni 1998 iflg. res. 3. okt. 1997 nr. 1072.





## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
[Redacted]	[Redacted]	BANKID BANKID	[Redacted]



Denne filen er forsegleet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autensitet.

# Poulssons Kvarter



Etasje- og salgstegninger





Rode

C1

C2

C3

Eger

C4

Eng

C6

Collett

C5

Utomhusplan

# Frodig gårdsrom

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

Uteområdene tilbyr flere sosiale soner for sammenkomster og felles aktivitet, men like fullt skjermede steder for egen aktivitet og ro. Byggene som omkranser gårdsrommet har fått navn etter noen av Magnus Poulssons arkitektoniske verk.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Magnus Poulssons vei

Sykkelparkering

Sykkelparkering

Renovasjon

Innkjøring til garasjeanlegg

Rode

Witt

Renovasjon

Sykkelparkering

Sykkelparkering

Blom

Pergola

Lekeplass

PK II

Trening

Dyrkekasser

Privat takterasse

Privat takterasse

Eng

StudioTerrasse

Sandkasse

PK I

Eger

Lekeplass

Pergola

Tungate

Privat takterasse

Sykkelparkering

Nedgang til garasjeanlegg

Eckbo

Privat takterasse

Finne

Privat takterasser

Villa Hellesgate

Innkjøring til garasjeanlegg

Privat takterasse

Collett

Sykkelparkering

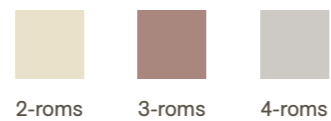
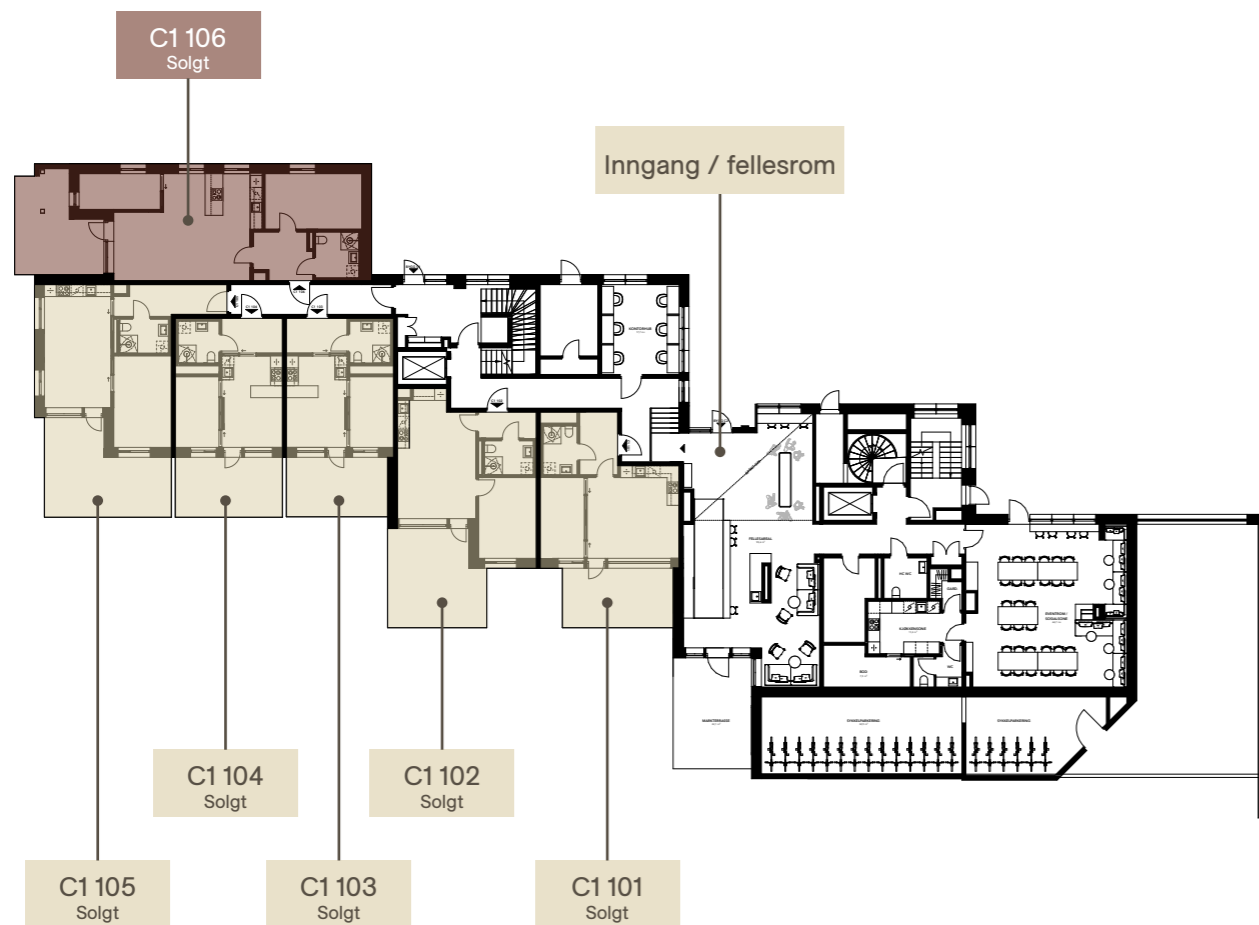
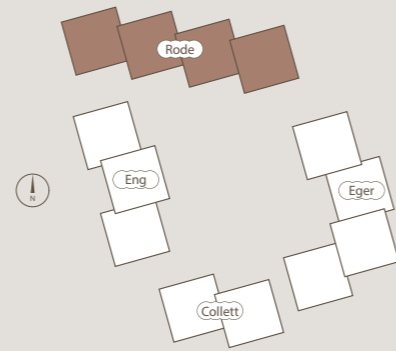
Arnstein Arnebergs vei

T-bane ca 200 m



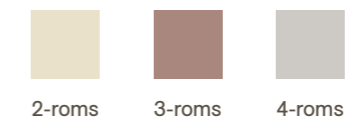
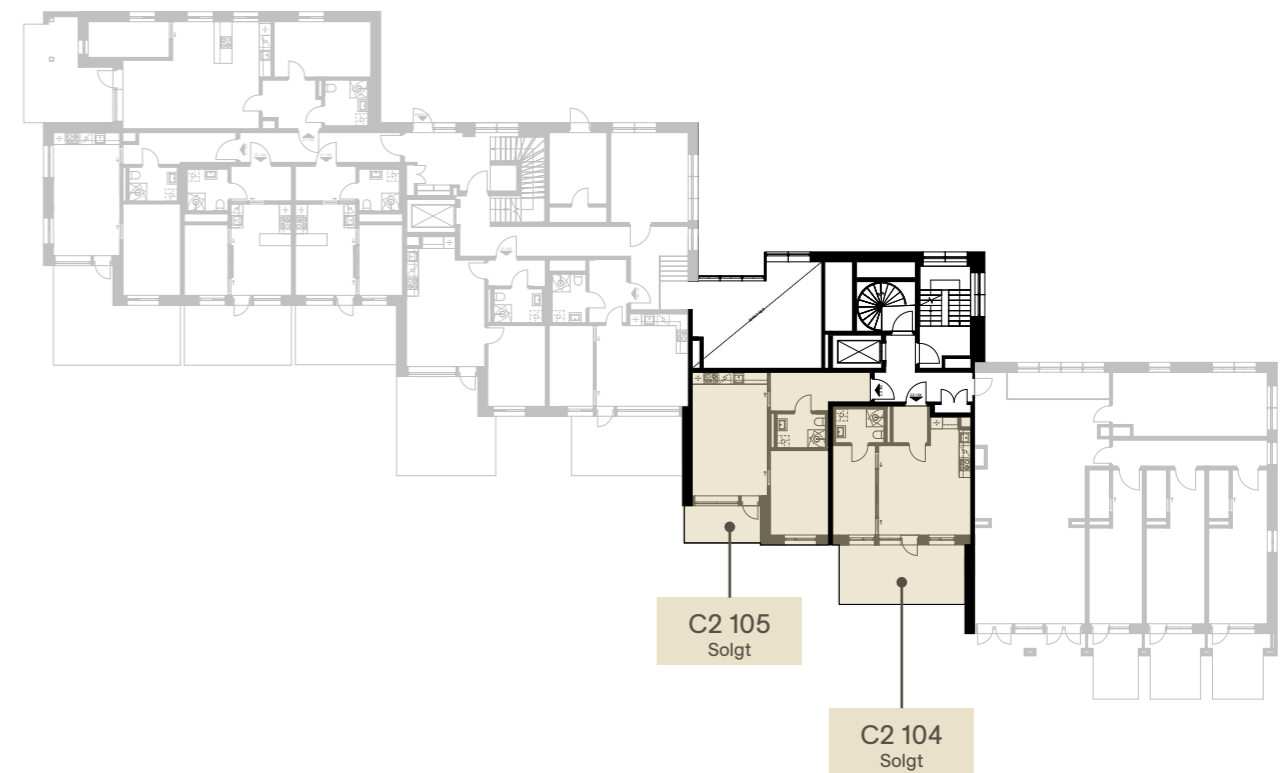
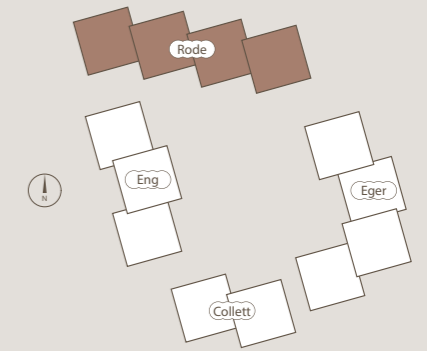
Rode

# PLAN 1



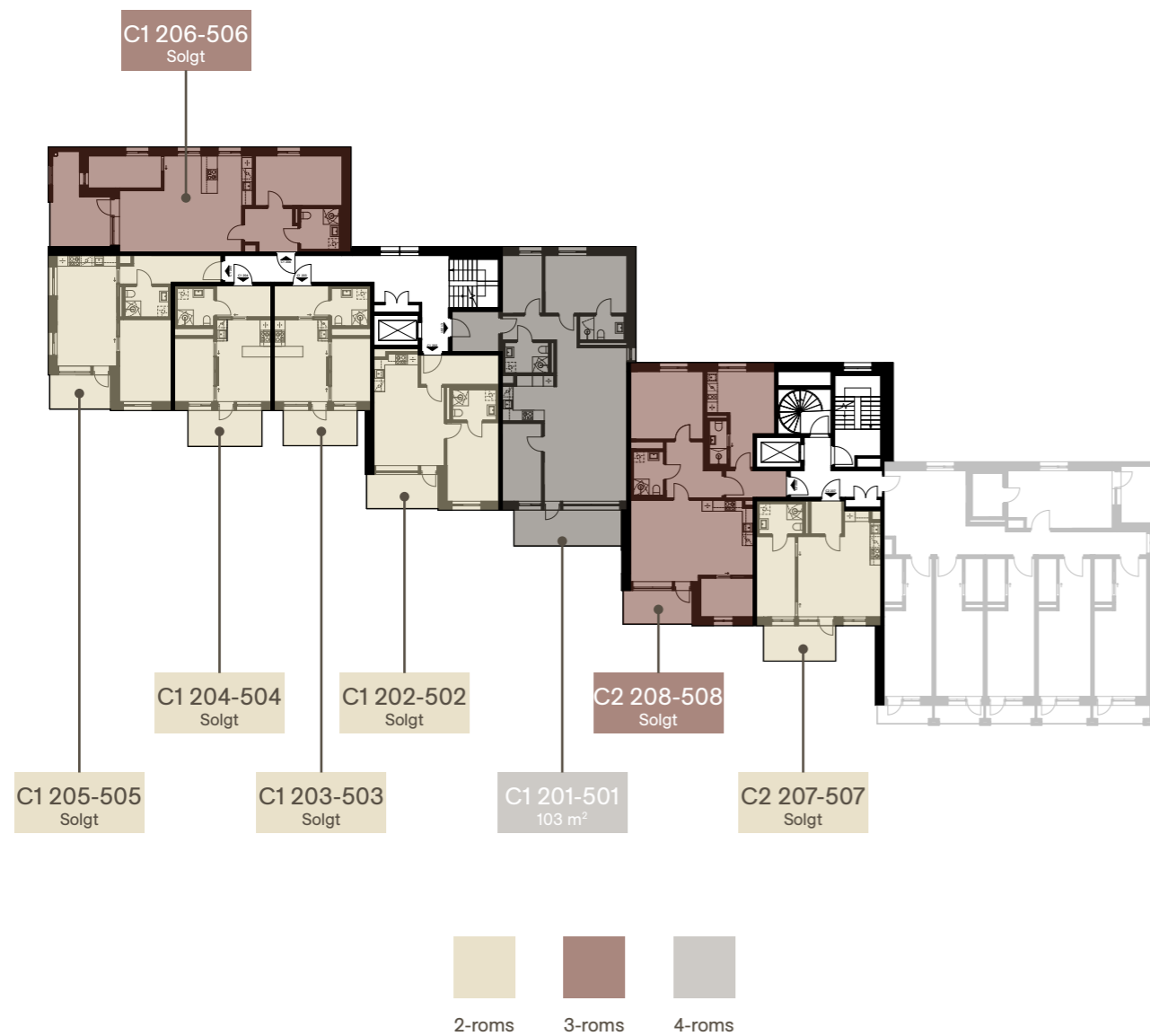
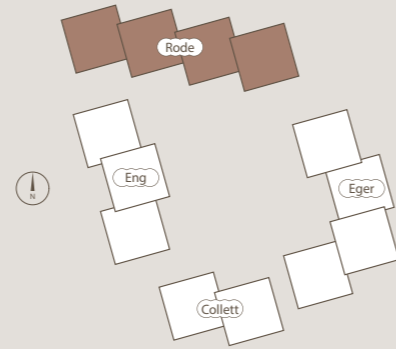
Rode

# PLAN 1 MESANIN



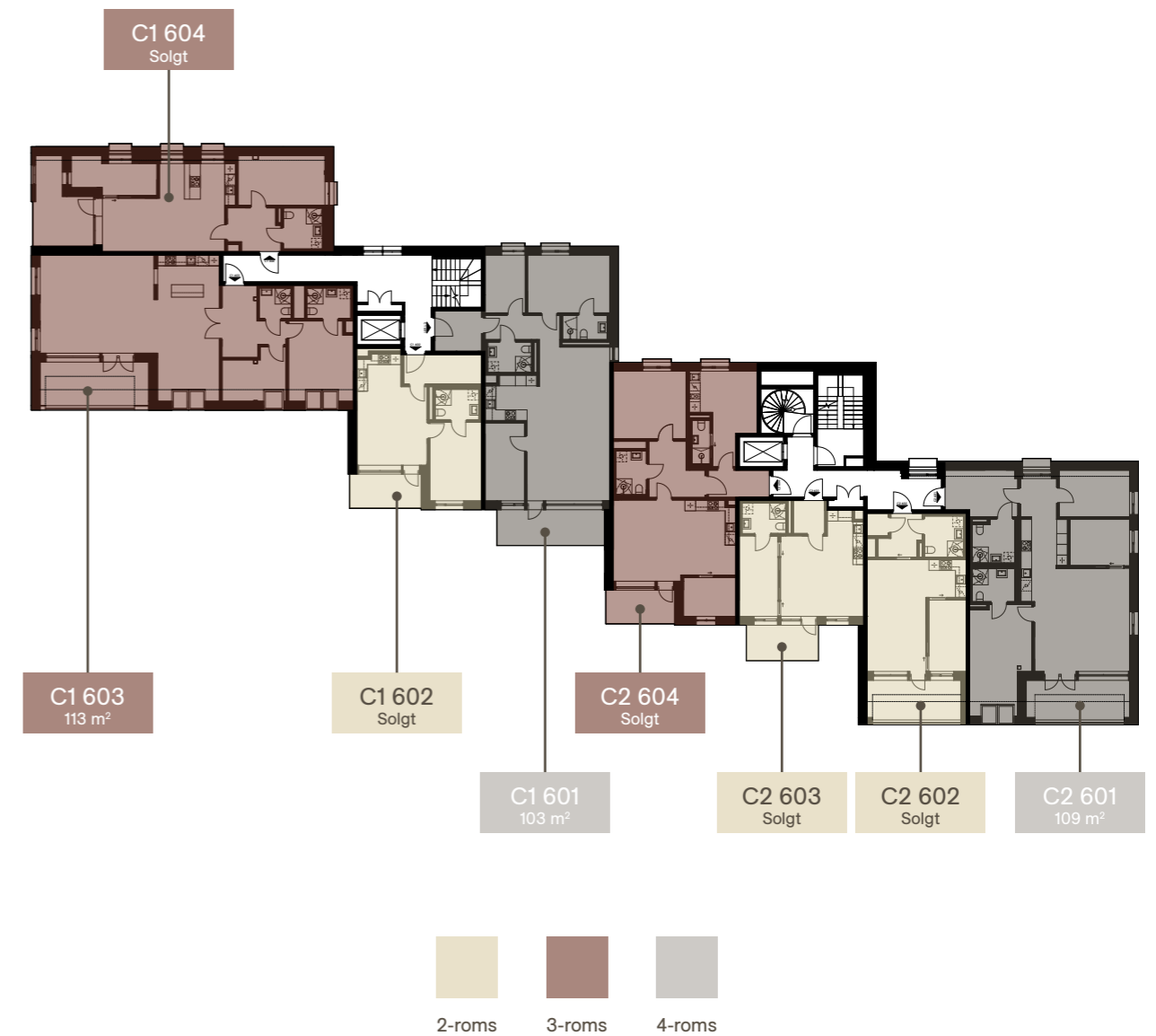
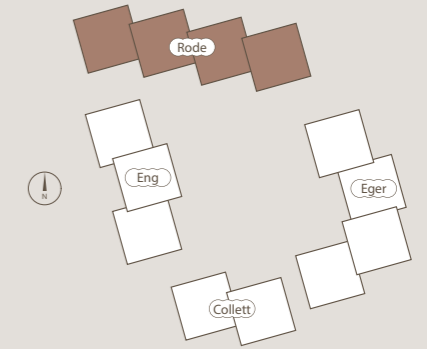
Rode

# PLAN 2-5



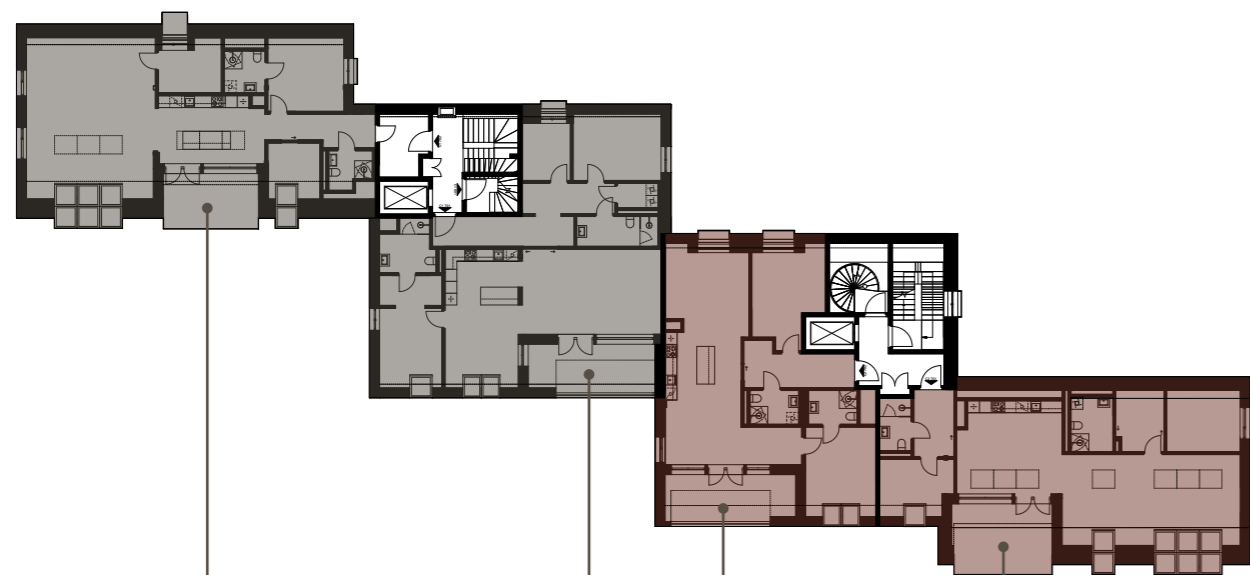
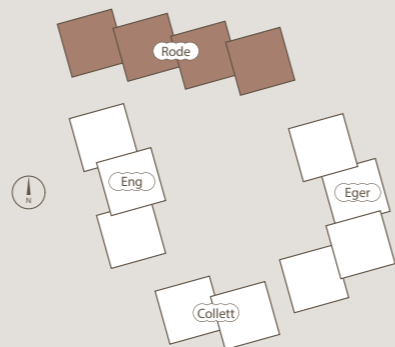
Rode

# PLAN 6



Rode

# PLAN 7



C1 702  
Solgt

C2 702  
106 m<sup>2</sup>

C1 701  
138 m<sup>2</sup>

C2 701  
122 m<sup>2</sup>



2-rooms



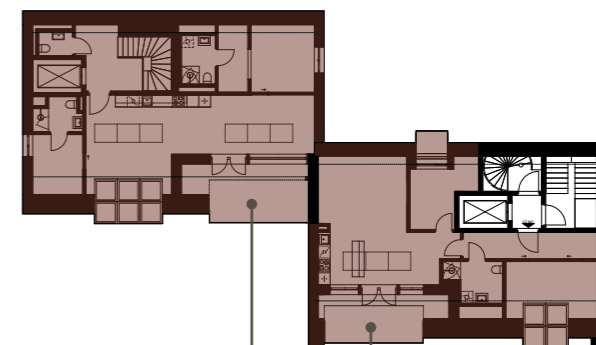
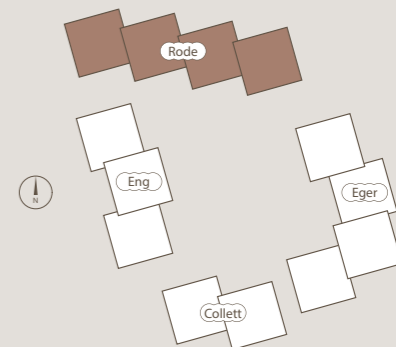
3-rooms



4-rooms

Rode

# PLAN 8



C1 801  
106 m<sup>2</sup>

C2 801  
75 m<sup>2</sup>



2-rooms



3-rooms

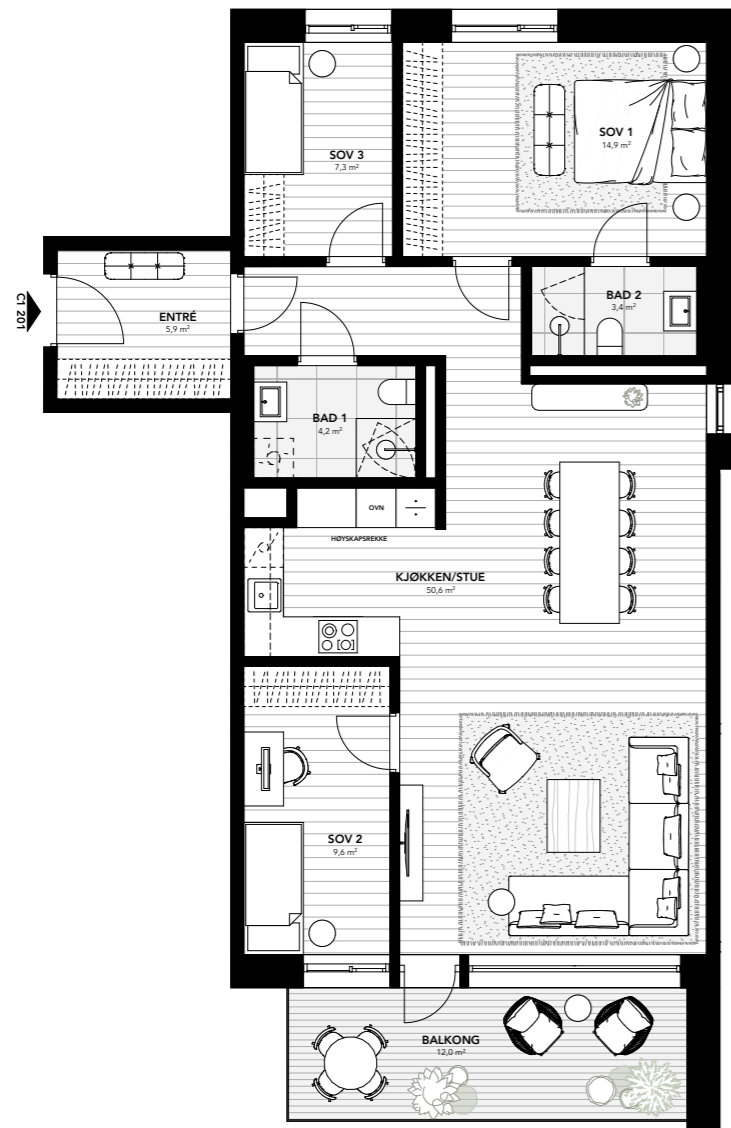


4-rooms



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

# C1 201-501



## 4-ROMS

Rode  
bygg

108 m<sup>2</sup>  
sum BRA

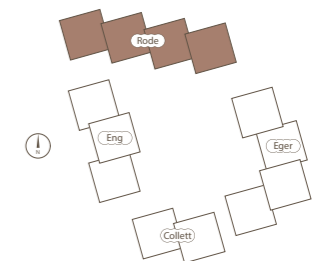
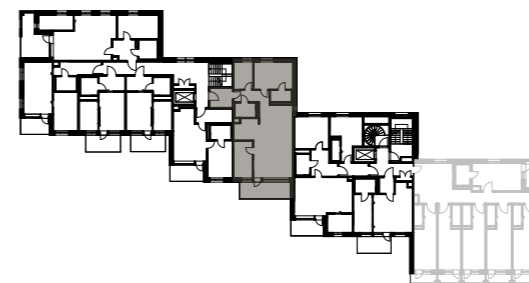
2.-5.  
etasje

103 m<sup>2</sup>  
BRA-i

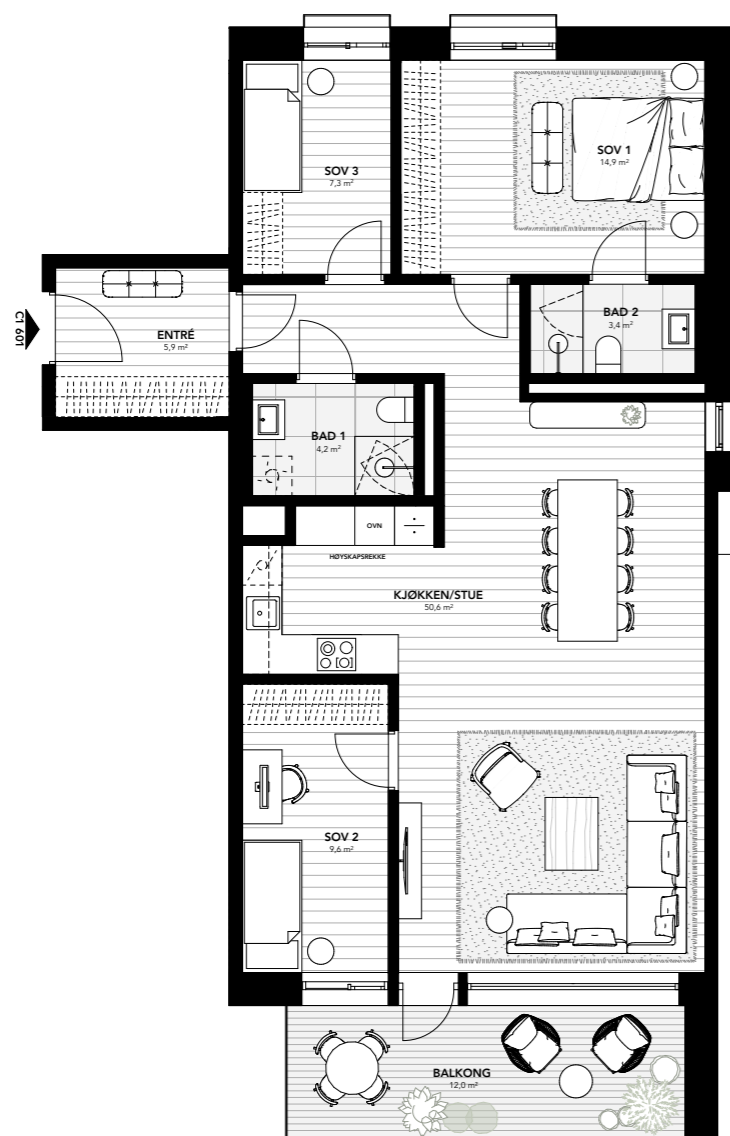
12 m<sup>2</sup>  
TBA balkong

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Stor gjennomgående 4-roms leilighet med sydvendt balkong. Innbydende entré med avsatt plass til garderobe. Romslig og luftig stue med god plass til sofahjørnet og TV, samt spisestue i kombinasjon med åpen kjøkkenløsning. Leiligheten har tre soverom, med god plass til dobbeltseng på hovedsoverommet. Plass til garderobe på alle soverom. Leiligheten har to delikate bad, med dusjhjørnet, toalett og servant, samt opplegg for vaskemaskin på det største badet. Hovedsoverom har direkte tilgang til eget bad.



# C1 601



## 4-ROMS

Rode  
bygg

108 m<sup>2</sup>  
sum BRA

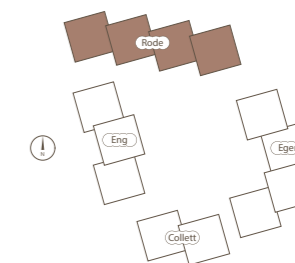
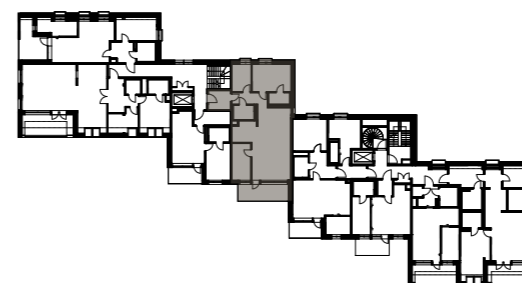
6.  
etasje

103 m<sup>2</sup>  
BRA-i

12 m<sup>2</sup>  
TBA balkong

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Stor gjennomgående 4-roms leilighet med sydvendt balkong. Innbydende entré med plass til garderobe. Romslig og luftig stue med god plass til sofahjørnet og TV, samt spisestue i kombinasjon med åpen kjøkkenløsning. Leiligheten har tre soverom, med god plass til dobbeltseng på hovedsoverommet. Avsatt plass til garderobe på alle soverom. Leiligheten får to delikate bad, med dusjhjørnet, toalett og servant, samt opplegg for vaskemaskin på det største badet. Hovedsoverommet med direkte adkomst til eget bad.



# C1 603



## 3-ROMS

Rode  
bygg

118 m<sup>2</sup>  
sum BRA

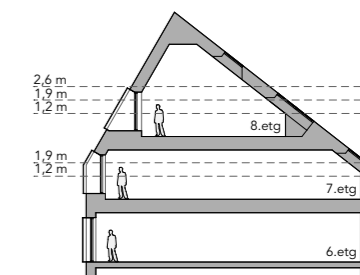
6.  
etasje

113 m<sup>2</sup>  
BRA-i

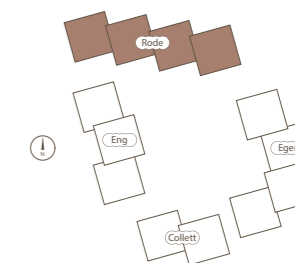
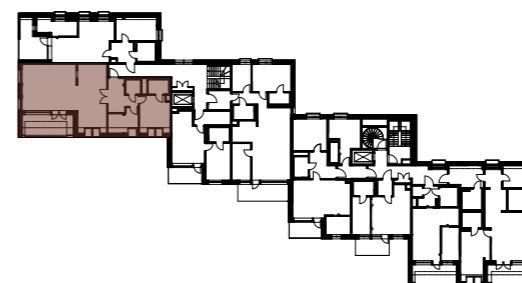
14 m<sup>2</sup>  
TBA takterrasse

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Stor og attraktiv 3-roms hjørneleilighet med god planløsning. Leiligheten har en innbydende entré med god plass til garderobe. Lys og stor stue med åpen løsning og lekkert kjøkken. Kjøkkenøy med barløsning og sitteplasser. Gode møbleringsmuligheter med egen sofa- og TV avdeling. Utgang fra stuen til stor sydvendt takterrasse, delvis overbygget. Leiligheten har to komfortable soverom, med god plass til dobbeltseng og garderobe på hovedsoverommet. To delikate flislagte bad med wc, servant og dusjhjørne. Det største badet får opplegg for vaskemaskin. Hovedsoverom med direkte adkomst til eget bad.



Prinsipssnitt salttak



# C1 701



## 4-ROMS

Rode  
bygg

143 m<sup>2</sup>  
sum BRA

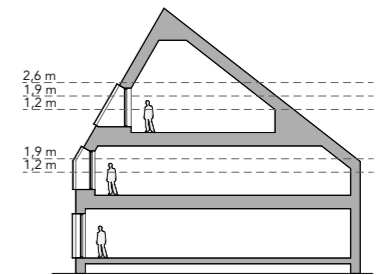
7.  
etasje

138 m<sup>2</sup>  
BRA-i

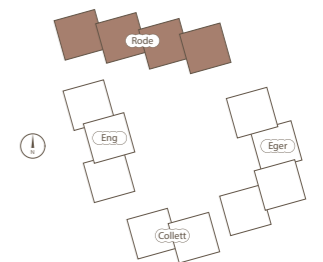
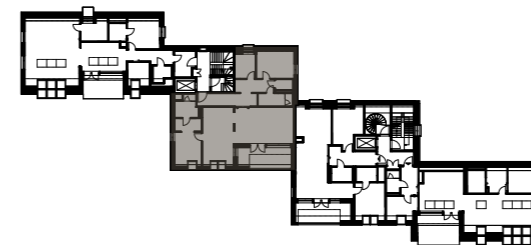
15 m<sup>2</sup>  
TBA takterrasse

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

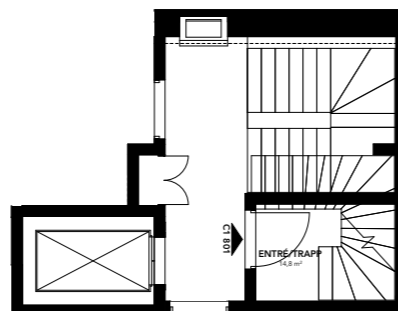
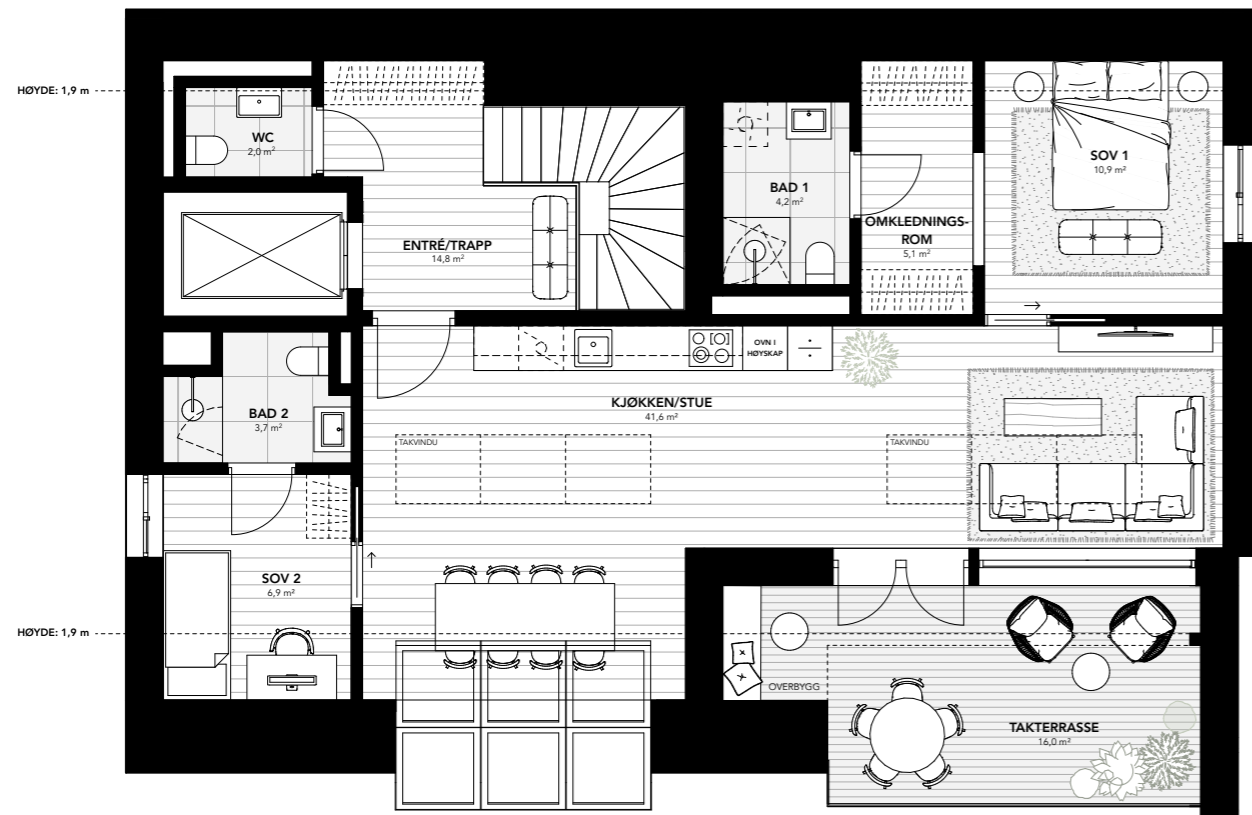
Stor, gjennomgående 4-roms toppleilighet med takvinduer og godt med lysinnslipp. Utgang til egen sydvendt takterrasse, hvor det er perfekt å nyte morgenkaffen. Leiligheten har en innbydende entré med plass til garderobe og møblement. Stue- og kjøkkenløsning med overlys og fine møbleringsmuligheter, god plass til sofahjørne og stor spisestue. Kjøkkenøy med barløsning og sitteplasser i tilknytning til kjøkken. Leiligheten får tre soverom, to av disse har god plass til dobbeltseng og garderobe. Leiligheten får to delikate flislagte bad med dusjhjørne, toalett og servant. I tillegg til de to badene, tilbyr denne leiligheten også eget vaskerom. Hovedsoverom med direkte adkomst til eget bad via omkleddingsrom.



Principssnitt salttak



# C1 801



Inngang i 7.etg

## 3-ROMS

Rode  
bygg

111 m<sup>2</sup>  
sum BRA

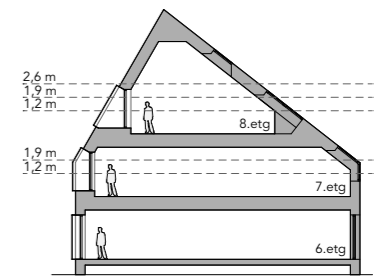
8.  
etasje

106 m<sup>2</sup>  
BRA-i

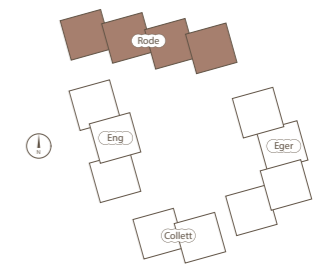
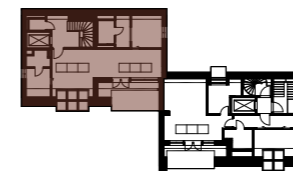
16 m<sup>2</sup>  
TBA takterrasse

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Attraktiv 3-roms toppleilighet med utgang til romslig sydvendt takterrasse, delvis overbygget. Inngang til leiligheten er i etasjen under, med trapp opp til romslig entré, hvor det er god plass til garderobe og møblement. Praktisk adkomst til separat toalett i entré. Stor og flott åpen stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter. Godt med overlys fra takviduene skaper en god romfølelse. Leiligheten har to innbydende soverom, med god plass til dobbeltseng og garderobe på hovedsoverommet. Begge soverommene har direkte adkomst til hvert sitt lekke bad med toalett, servant og dusjhjørne. Hovedsoverommet disponerer også et eget omkleddingsrom med god plass til garderobe og oppbevaring.



Prinsippsnitt salttak







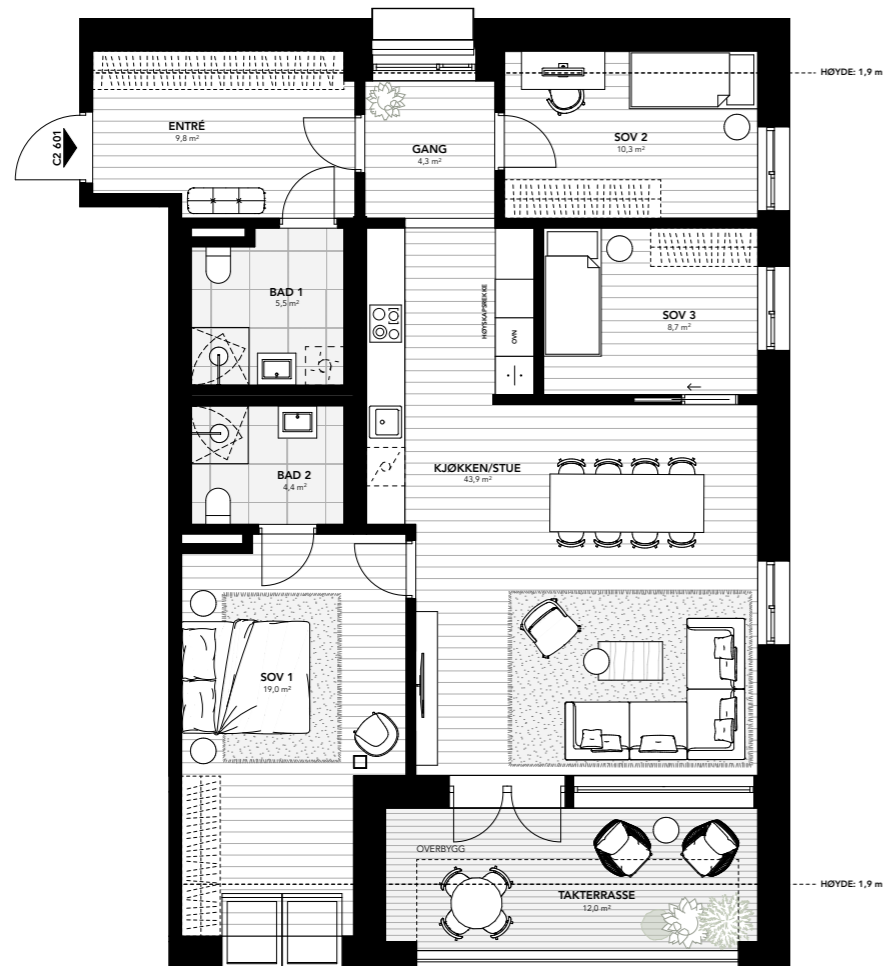
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



# C2 601



4-ROMS

Rode  
bygg

114 m<sup>2</sup>  
sum BRA

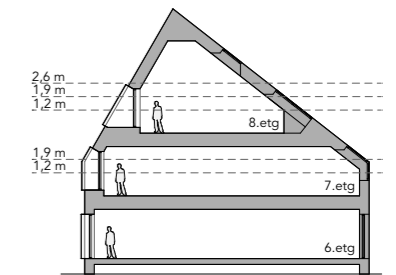
6.  
etasje

109 m<sup>2</sup>  
BRA-i

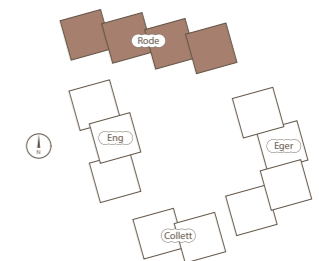
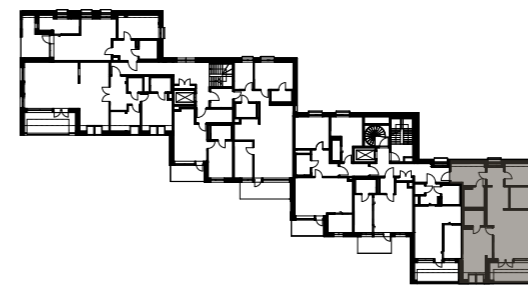
12 m<sup>2</sup>  
TBA takterrasse

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Stor og gjennomgående 4-roms leilighet med lysinnslipp fra tre sider, utgang til privat takterrasse. Leiligheten har en innbydende entré med plass til garderobe. Stor stue- og kjøkkenløsning med fine møbleringsmuligheter og god plass til sofahjørne og spisestue. Leiligheten får tre soverom, ett av dem med god plass til dobbeltseng og garderobe. Leiligheten får i tillegg to delikate bad med dusjhjørne, toalett og servant. Ett av badene har direkte adkomst fra hovedsoverommet.



Principssnitt salttak



# C2 701



## 3-ROMS

Rode  
bygg

127 m<sup>2</sup>  
sum BRA

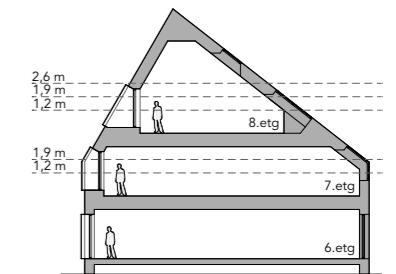
7.  
etasje

122 m<sup>2</sup>  
BRA-i

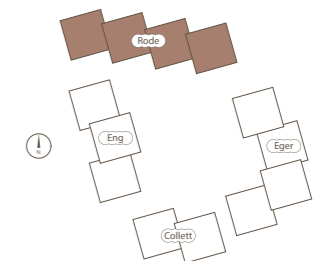
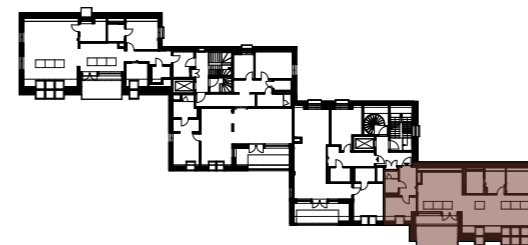
17 m<sup>2</sup>  
TBA takterrasse

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

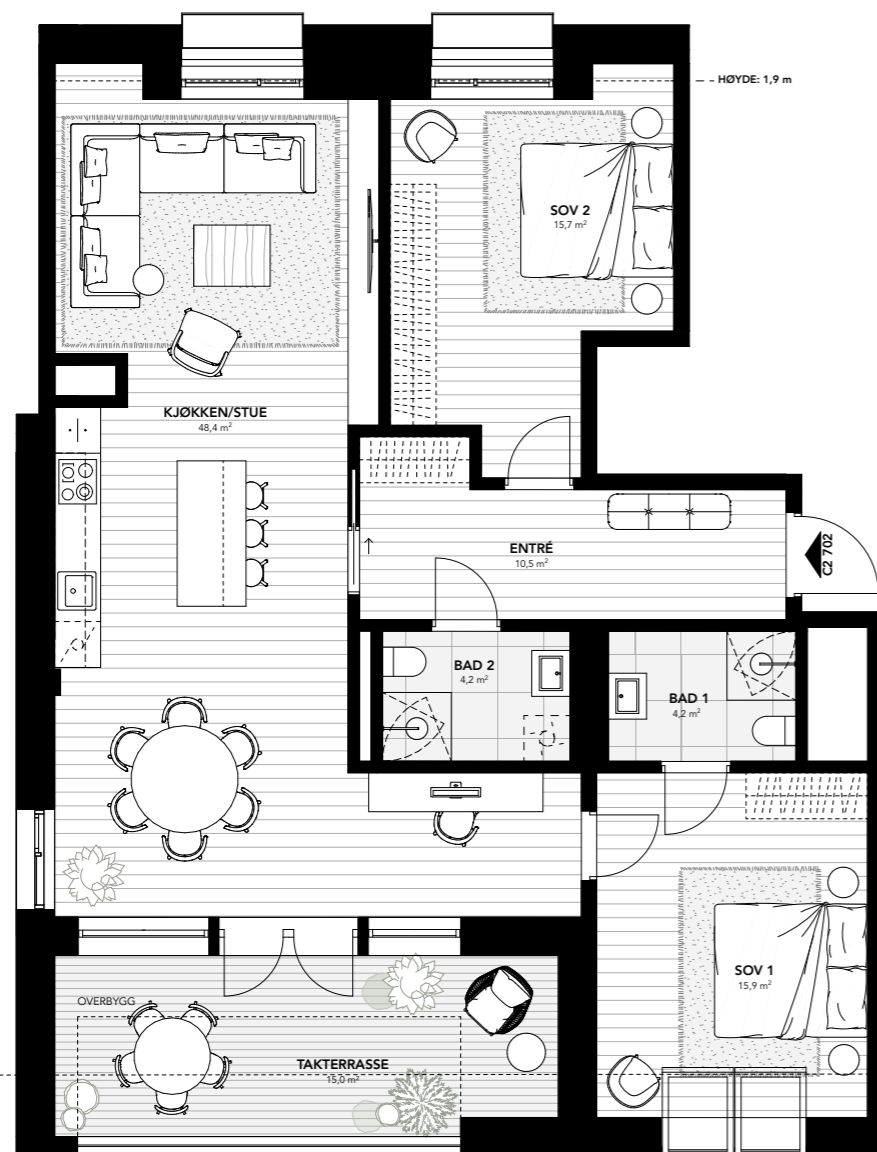
Stor og lys 3-roms toppleilighet med vinduer og lysinnslipp fra tre sider, med utgang til romslig sydvendt takterrasse. Entré med avsatt plass til garderobe. Stor åpen stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter, plass til sofahjørnet og spisestue. To delikate bad med wc, servant og dusjhjørnet. Leiligheten får to soverom, hovedsoverom får eget omkleddingsrom og direkte adkomst til et av badene.



Prinsippsnitt salttak



# C2 702



## 3-ROMS

Rode  
bygg

111 m<sup>2</sup>  
sum BRA

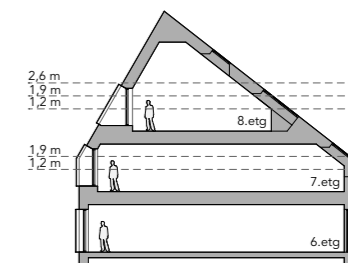
7.  
etasje

106 m<sup>2</sup>  
BRA-i

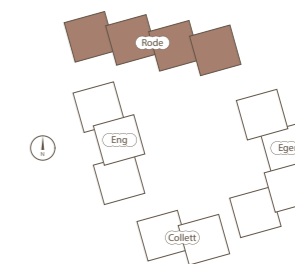
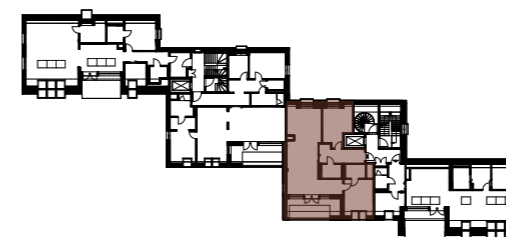
15 m<sup>2</sup>  
TBA takterasse

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

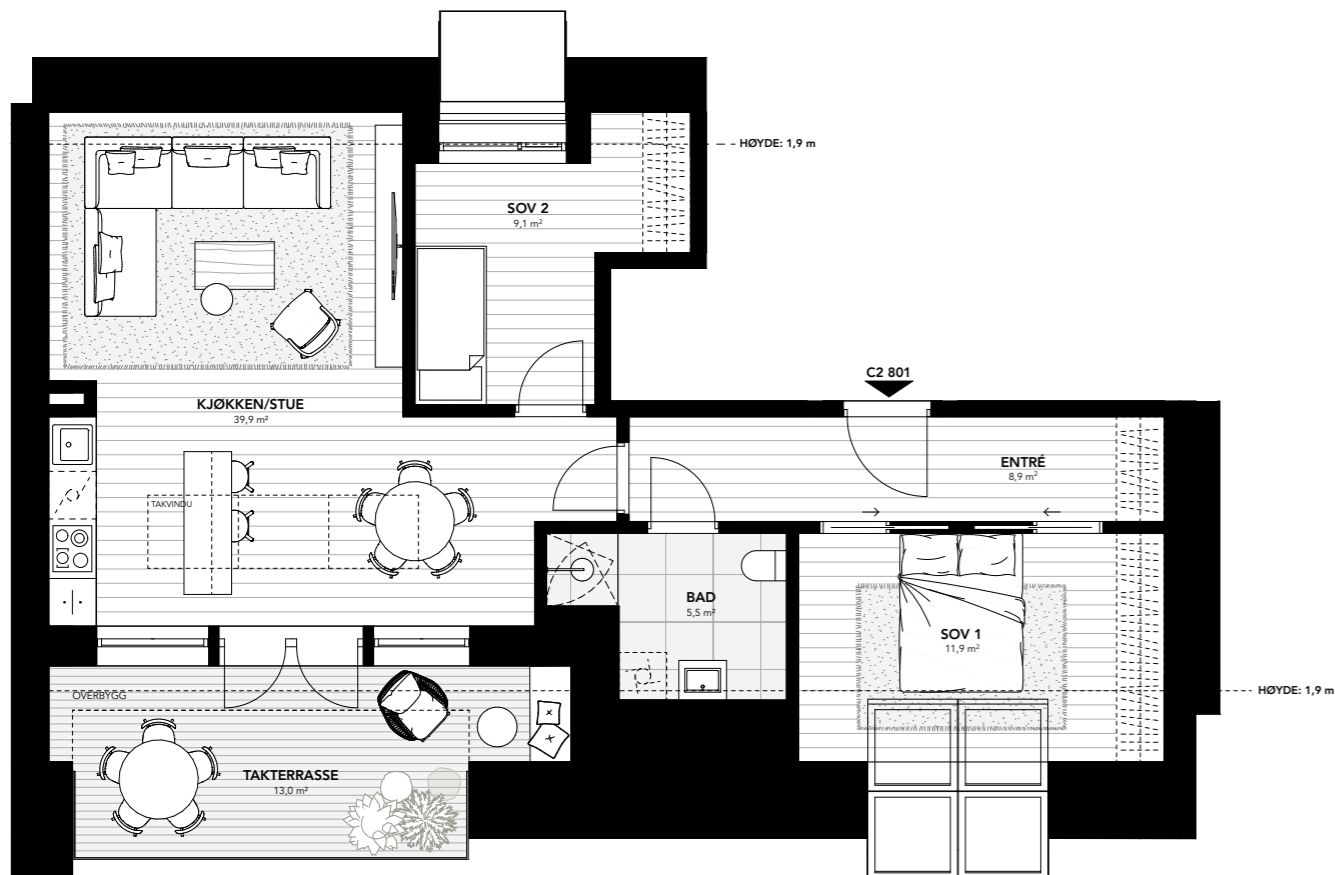
Stor og lys 3-roms toppleilighet med vinduer og lysinnslipp fra tre sider, med utgang til sydvendt privat takterasse. Entré med plass til garderobe og møblement. Stor åpen stue- og kjøkkenløsning med gode møblingsmuligheter, plass til sofahjørne og spisestue. Leiligheten får to romslige soverom og to delikate bad med wc, servant og dusjhjørnet. Hovedsoverommet får god plass til dobbeltseng og garderobe, og direkte tilgang til eget bad.



Prinsipssnitt salttak



# C2 801



## 3-ROMS

Rode  
bygg

80 m<sup>2</sup>  
sum BRA

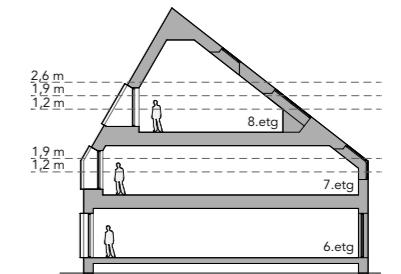
8.  
etasje

75 m<sup>2</sup>  
BRA-i

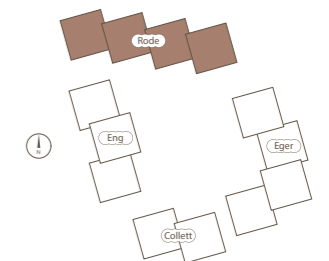
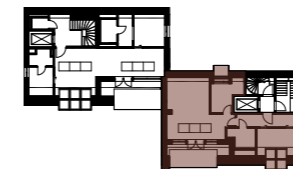
13 m<sup>2</sup>  
TBA takterrasse

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Attraktiv 3-roms toppleilighet med vinduer og lysinnslipp fra tre sider, med utgang til sydvendt privat takterrasse. Entré med plass til garderobe. Stor åpen stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter, plass til sofahjørnet og spisestue. Leiligheten får to soverom, hovedsoverommet får takvindu og god plass til dobbeltseng og garderobe. Delikat bad med wc, servant og dusjhjørnet.



Prinsipsnitt salttak









Illustrasjon fra leil. C1 702. Avvik vil forekomme.

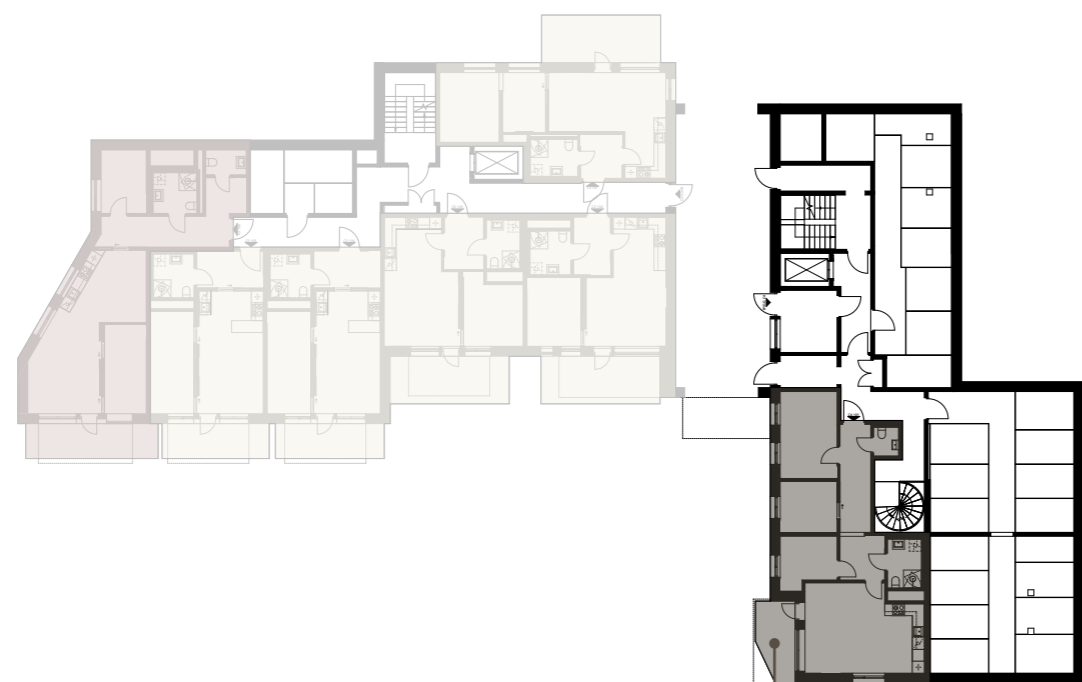
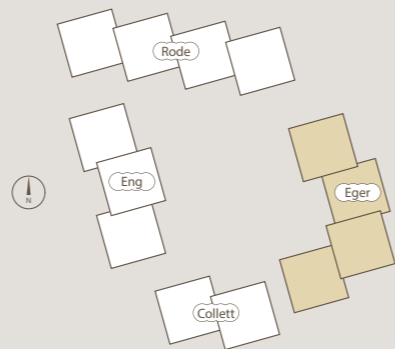


Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Eger

# PLAN 1



C4 101  
Solgt



2-rooms



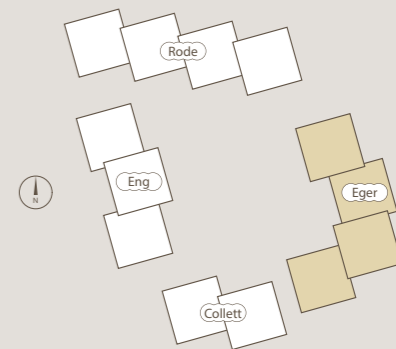
3-rooms



4-rooms

Eger

# PLAN 2



C4 201  
Solgt

C4 203  
Solgt

C4 202  
Solgt



2-rooms



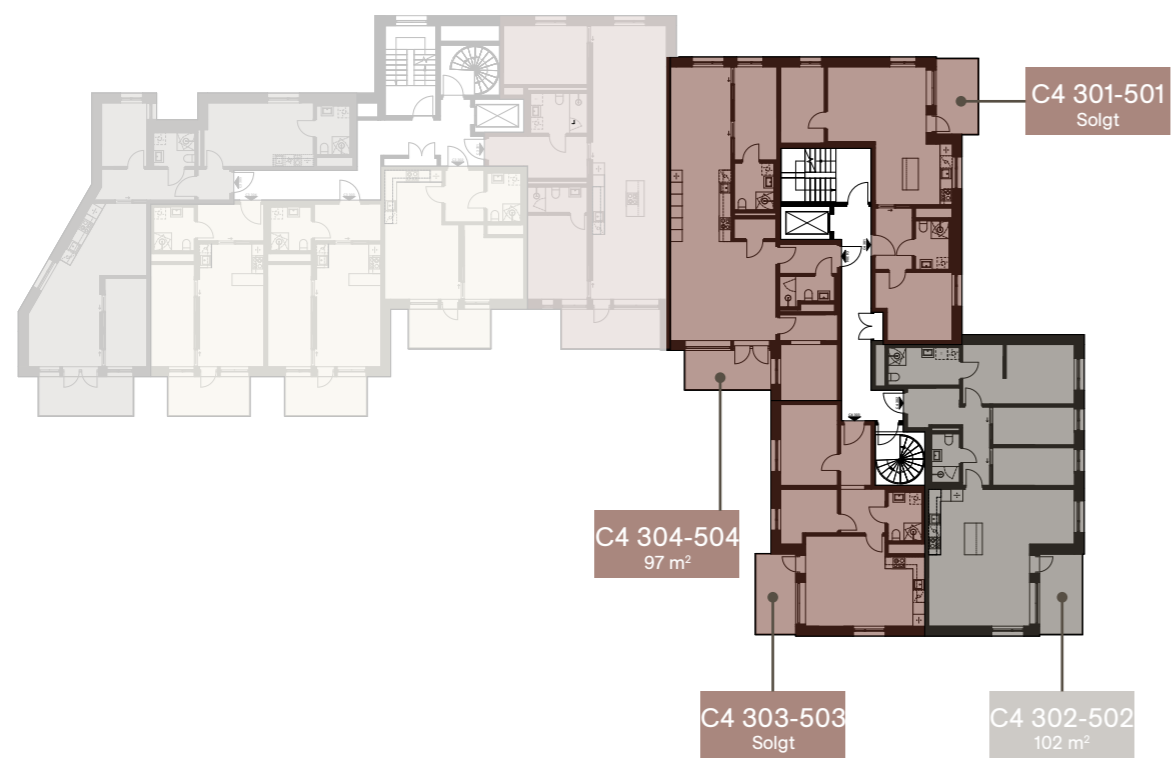
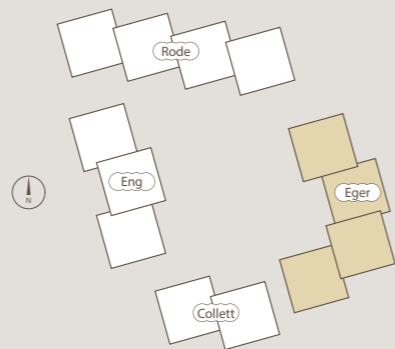
3-rooms



4-rooms

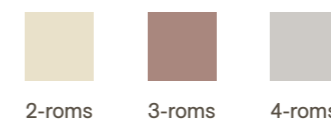
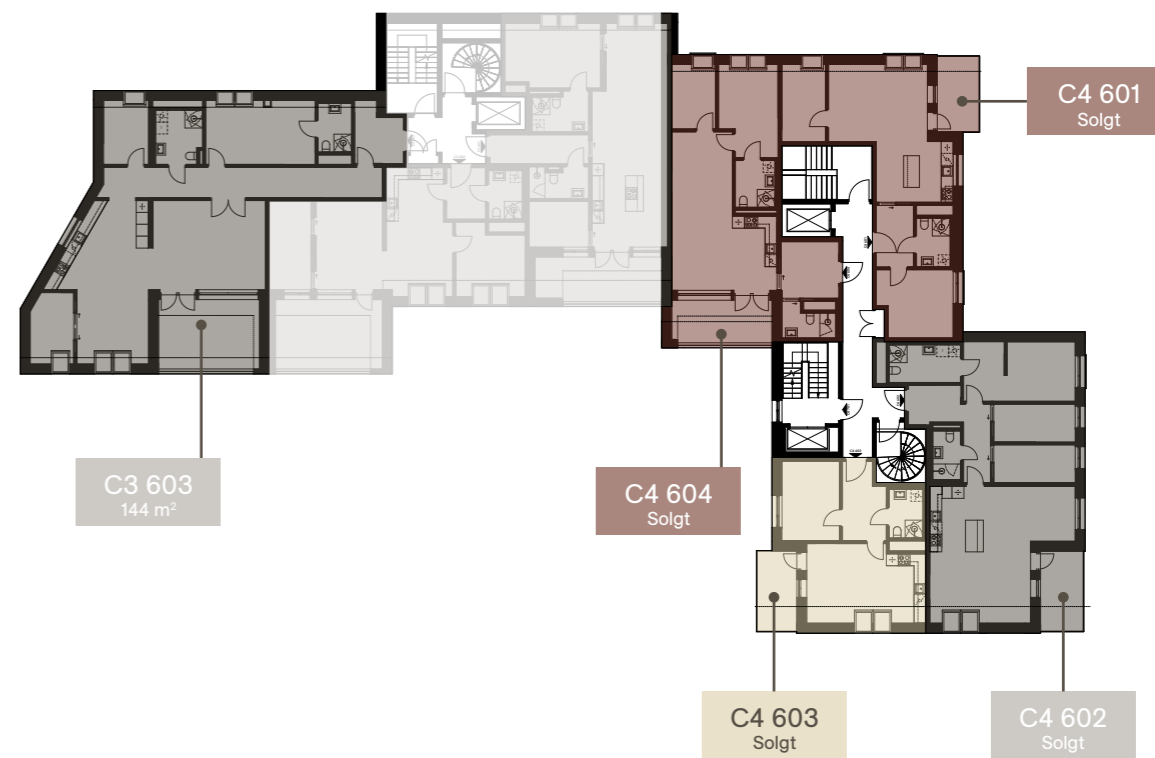
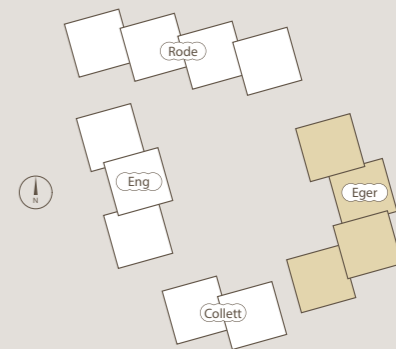
Eger

# PLAN 3-5



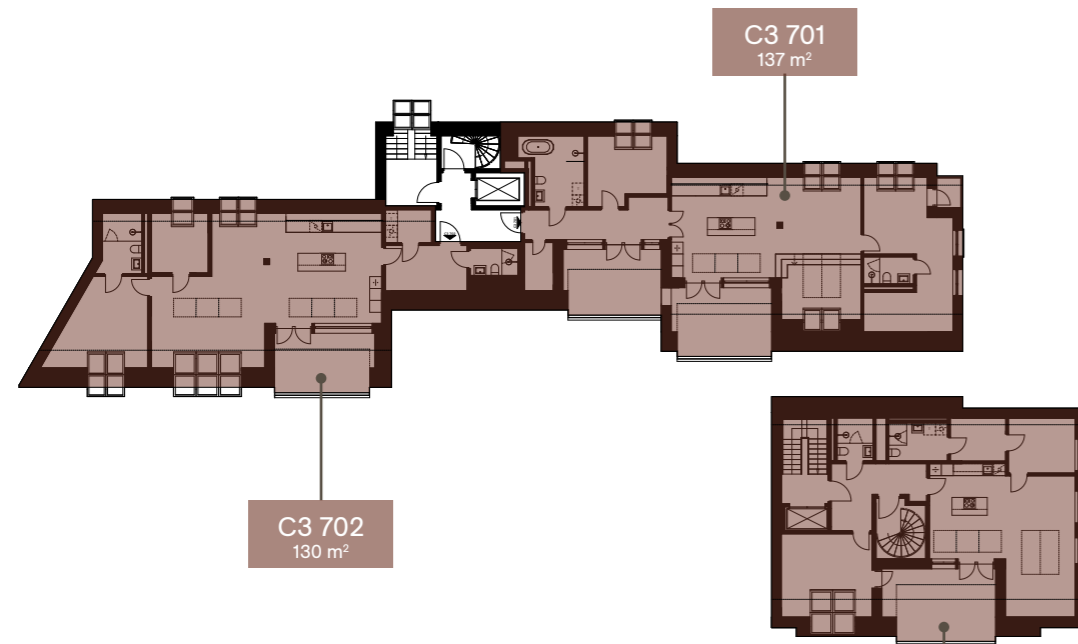
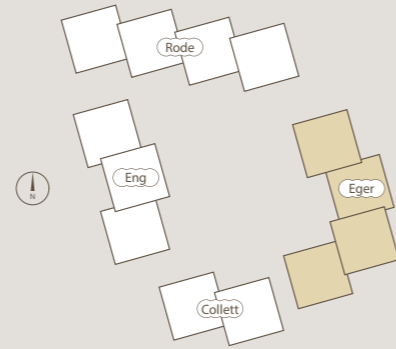
Eger


# PLAN 6



Eger

# PLAN 7



-  2-roms
-  3-roms
-  4-roms



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

# C3 603



## 4-ROMS

Eger C3  
bygg

144 m<sup>2</sup>  
sum BRA

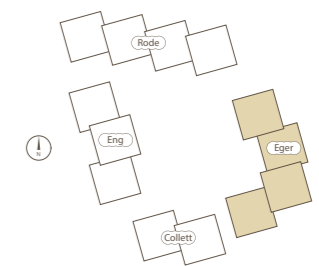
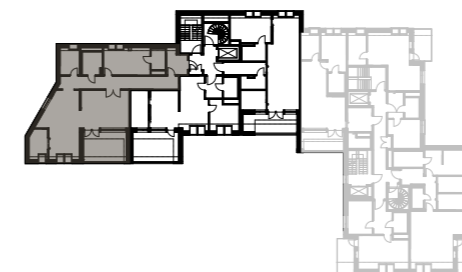
6.  
etasje

138 m<sup>2</sup>  
BRA-i

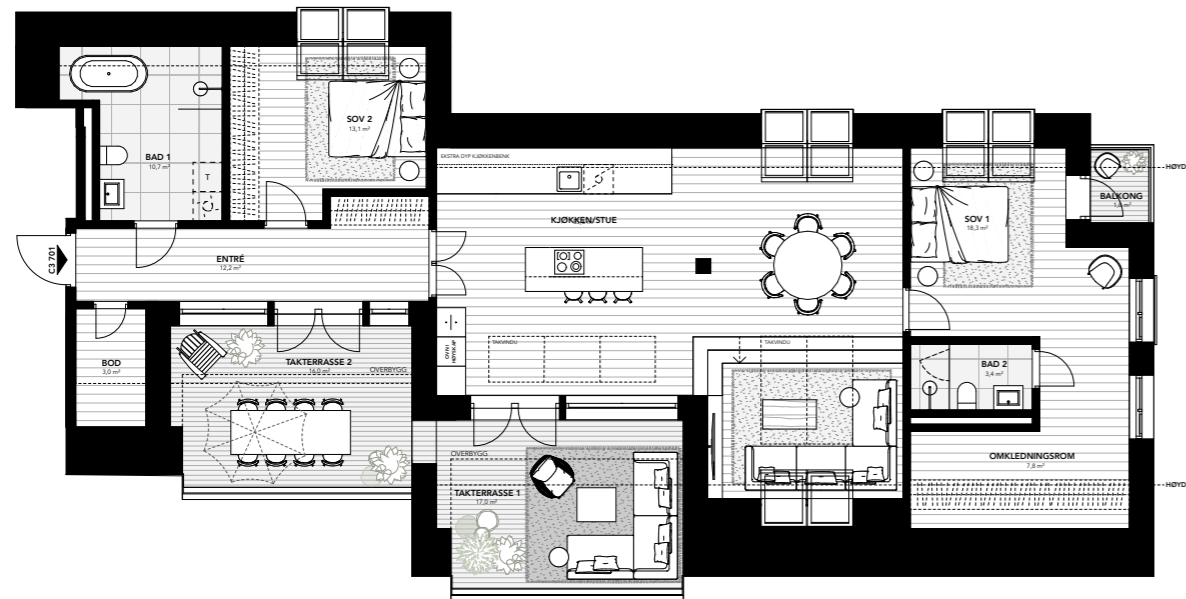
17 m<sup>2</sup>  
TBA balkong

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Stor 4-roms med privat takterrasse og vinduer på tre sider. Leiligheten har entré med plass til garderobe og møblement. Stor stue- og kjøkkenløsning med fine møbleringsmuligheter og god plass til sofahjørne og spisestue. Leiligheten får tre soverom, hvorav stort hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og garderobe. To delikate bad med servant, wc og dusjhjørne, hvorav ett med direkte adkomst fra hovedsoverommet.



# C3 701



## 3-ROMS

Eger C3  
bygg

137 m<sup>2</sup>  
sum BRA

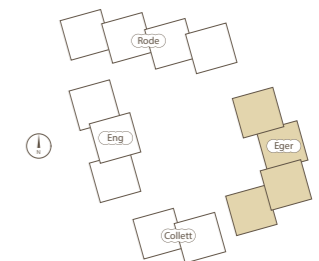
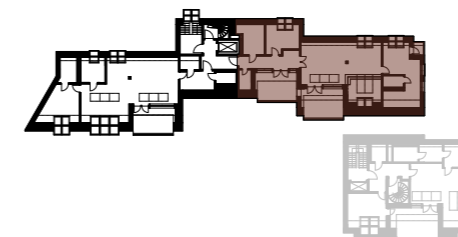
7.  
etasje

132 m<sup>2</sup>  
BRA-i

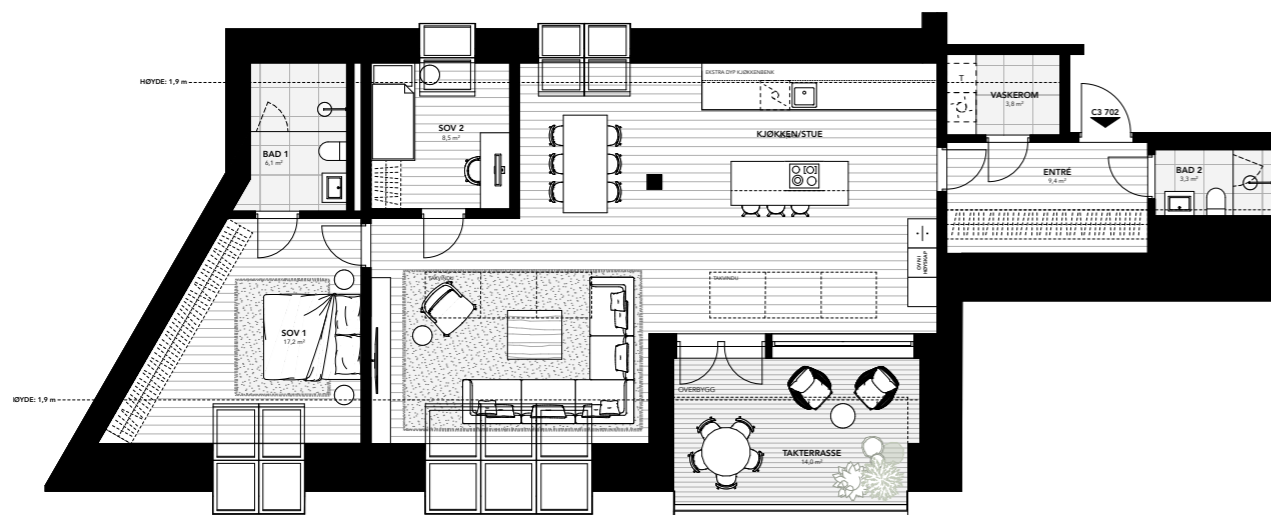
35 m<sup>2</sup>  
TBA takterrasse

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Stor 3-roms toppleilighet med to private takterrasser og vinduer på tre sider. Leiligheten har entré med plass til garderobe og en praktisk bod rett på innsiden av døren. Stor stue- og kjøkkenløsning med fine møbleringsmuligheter og god plass til sofahjørne og spisestue. Leiligheten har takvinduer i stue og kjøkkendel som gir mye lys og god romfølelse. Leiligheten får to romslige soverom, begge med god plass til dobbeltseng og garderobe. Hovedsoverommet får eget omkleddingsrom og bad. Leilighetens to delikate bad innredes med servant, wc og dusjhjørne. Hovedbadet får i tillegg badekar og opplegg for vaskemaskin.



# C3 702



## 3-ROMS

Eger C3  
bygg

130 m<sup>2</sup>  
sum BRA

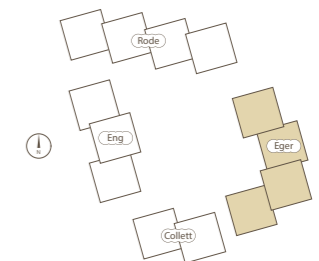
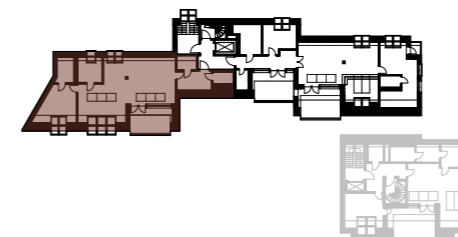
7.  
etasje

125 m<sup>2</sup>  
BRA-i

14 m<sup>2</sup>  
TBA takterrasse

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Stor 3-roms toppleilighet med privat takterrasse. Leiligheten har entré med god plass til garderobe. Leiligheten får et romslig kjøkken med hyggelig kjøkkenøy. Stuen har flere møbleringsmuligheter og god plass til sofahjørne og spisestue. I kjøkken og stue er det takvinduer som gir mye lys og en god romfølelse. Leiligheten får to soverom, hovedsoverommet har direkte adkomst til eget bad. Leilighetens to delikate bad innredes med servant, wc og dusjhjørne, leiligheten får separat vaskerom.





# C4 302-502



4-ROMS

Eger C4  
bygg

107 m<sup>2</sup>  
sum BRA

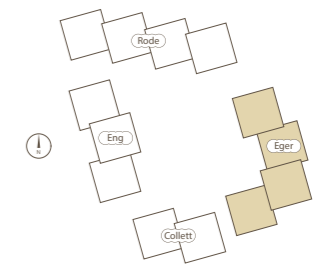
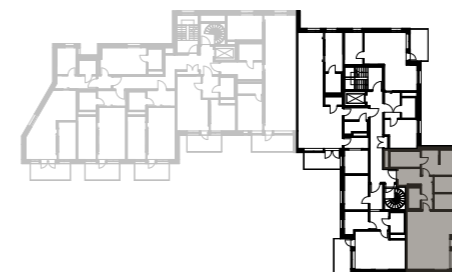
3.-5.  
etasje

102 m<sup>2</sup>  
BRA-i

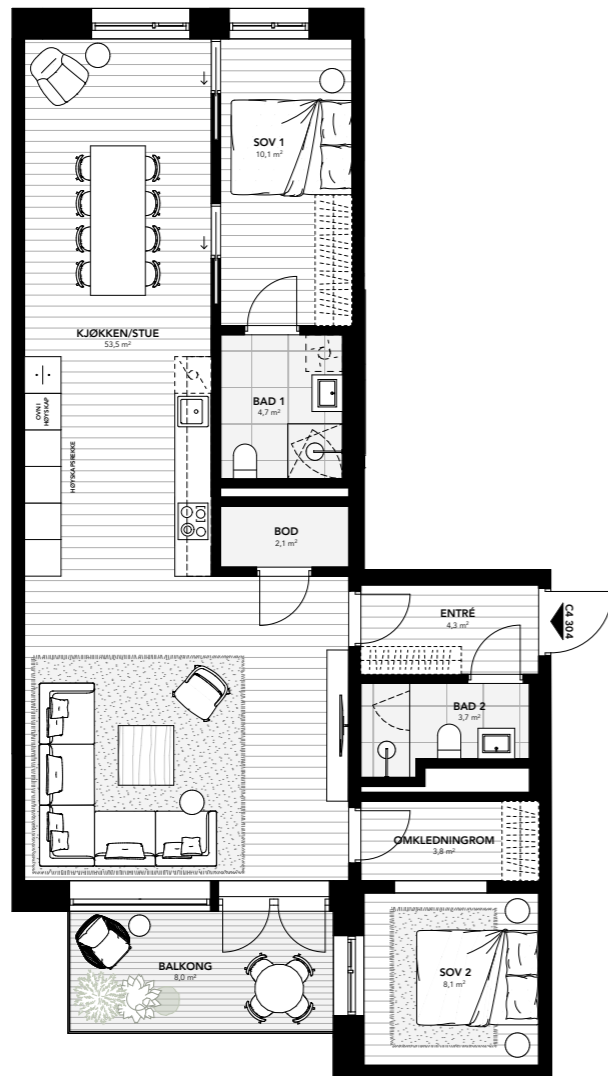
8 m<sup>2</sup>  
TBA balkong

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Stor 4-roms hjørneleilighet med utgang til sørøstvendt balkong. Entré med plass til garderobe og møblement. Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy og barløsning med sitteplasser. Plass til egen spisestue i tilknytning til kjøkken. Leiligheten har tre soverom og to lekre flislagte bad. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, garderobe og har direkte adkomst til eget bad med dusjhjørne, toalett, servant, opplegg for vaskemaskin, samt avsatt plass til tørketrommel.



# C4 304-504



## 3-ROMS

Eger C4  
bygg

102 m<sup>2</sup>  
sum BRA

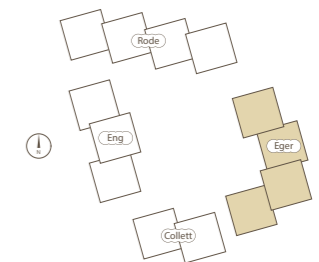
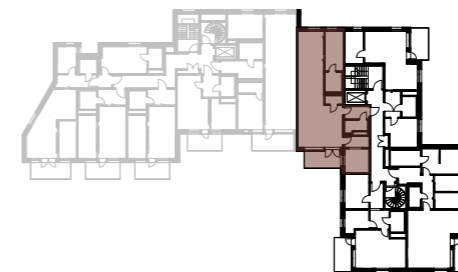
3.-5.  
etasje

97 m<sup>2</sup>  
BRA-i

8 m<sup>2</sup>  
TBA balkong

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Gjennomgående og lys 3-roms leilighet. Entré med plass til garderobe og praktisk bad i direkte tilknytning til entré. Åpen stue med plass til sofabjørne og TV, samt spisestue i kombinasjon med åpent kjøkken, med god skapplass. Leiligheten får to soverom. God plass til dobbeltseng og garderobe på hovedsoverommet, og direkte adkomst til eget bad. På det andre soverommet får man praktisk omkleddingsrom. Leiligheten får to delikate bad, med dusjhjørne, toalett og servant. Leiligheten får i tillegg en praktisk innvendig bod.





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

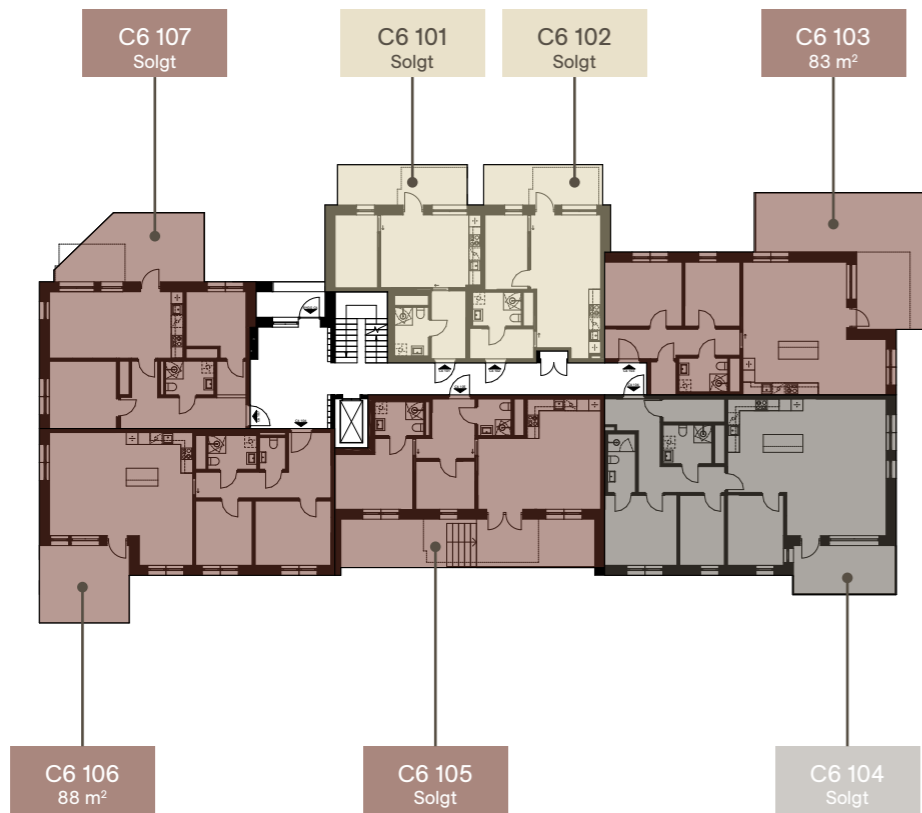
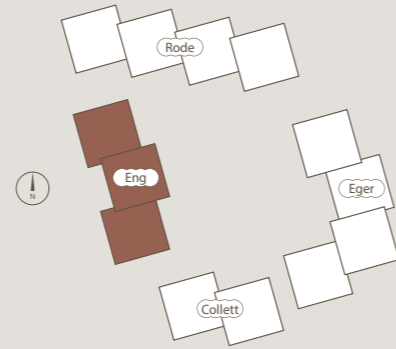


Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



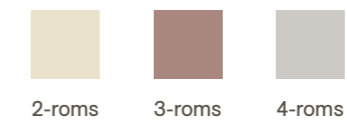
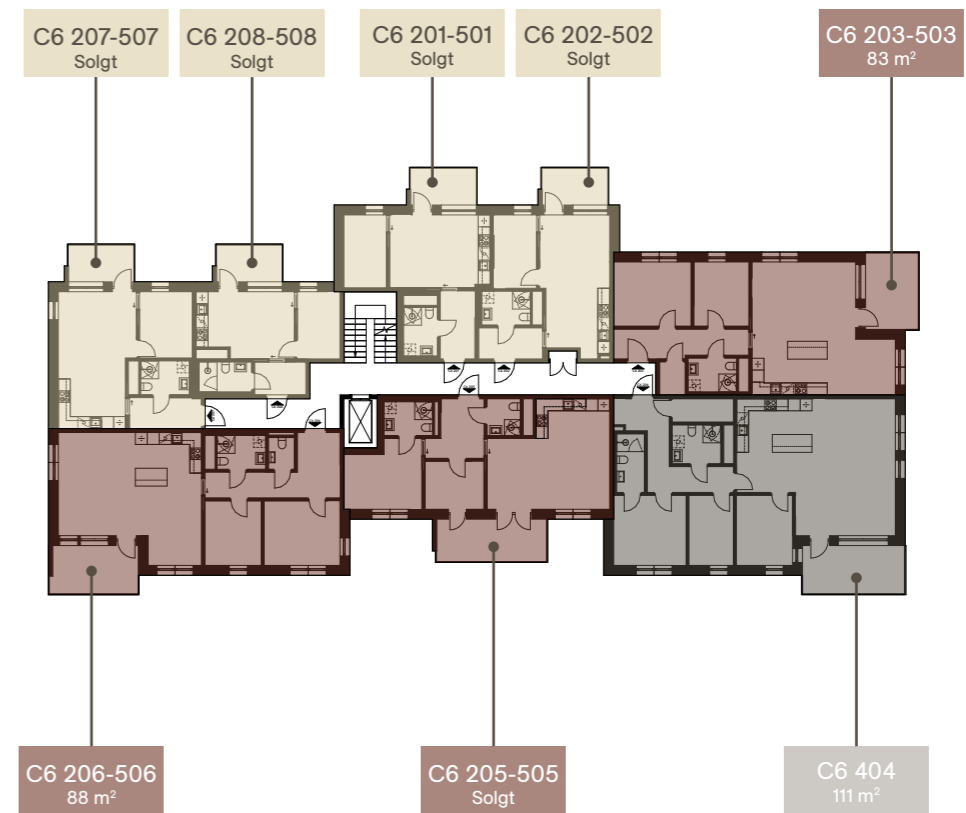
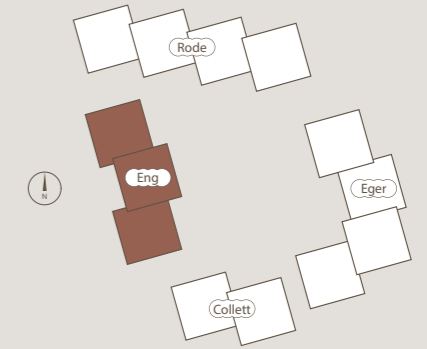
Eng

# PLAN 1



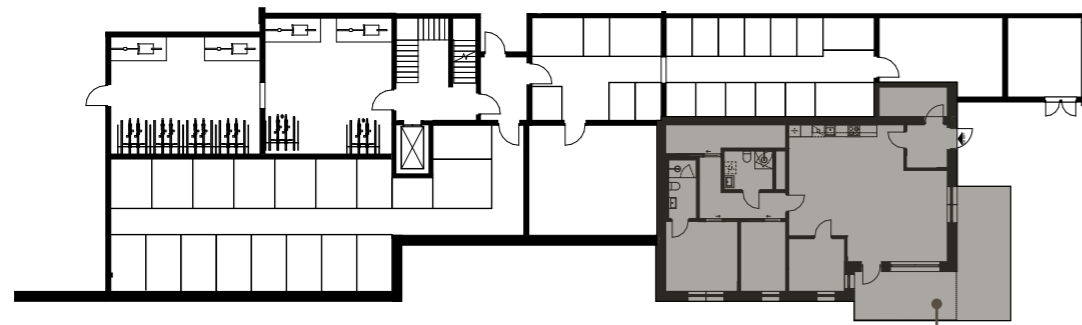
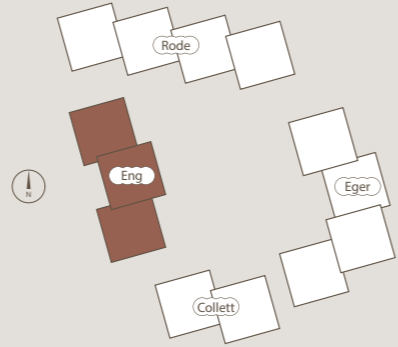
Eng

# PLAN 2-5



Eng

# PLAN U1



2-roms



3-roms



4-roms



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

# C6 103



## 3-ROMS

Eng  
bygg

88 m<sup>2</sup>  
sum BRA

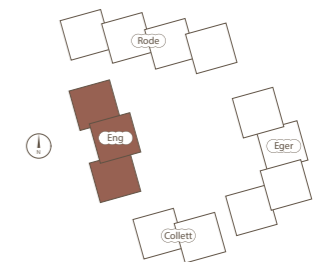
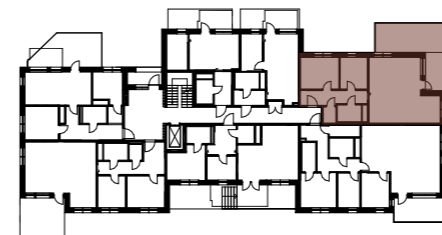
1.  
etasje

83 m<sup>2</sup>  
BRA-i

39 m<sup>2</sup>  
TBA markterrasse

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Lekker 3-roms hjørneleilighet med markterrasse og god planløsning. Leiligheten har en entré med god plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofahjørne og spisebord. Leiligheten har to komfortable soverom, med plass til dobbeltseng og garderobe på hovedsoverommet. Delikat flislagt bad med dusjhjørnet, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har også en praktisk innvendig bod.



# C6 106



## 3-ROMS

Eng  
bygg

93 m<sup>2</sup>  
sum BRA

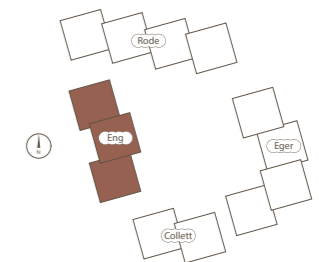
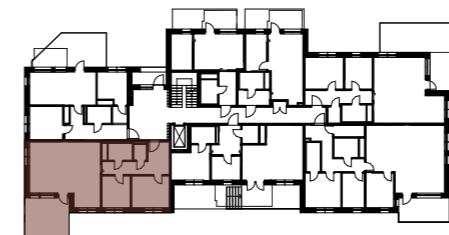
1.  
etasje

88 m<sup>2</sup>  
BRA-i

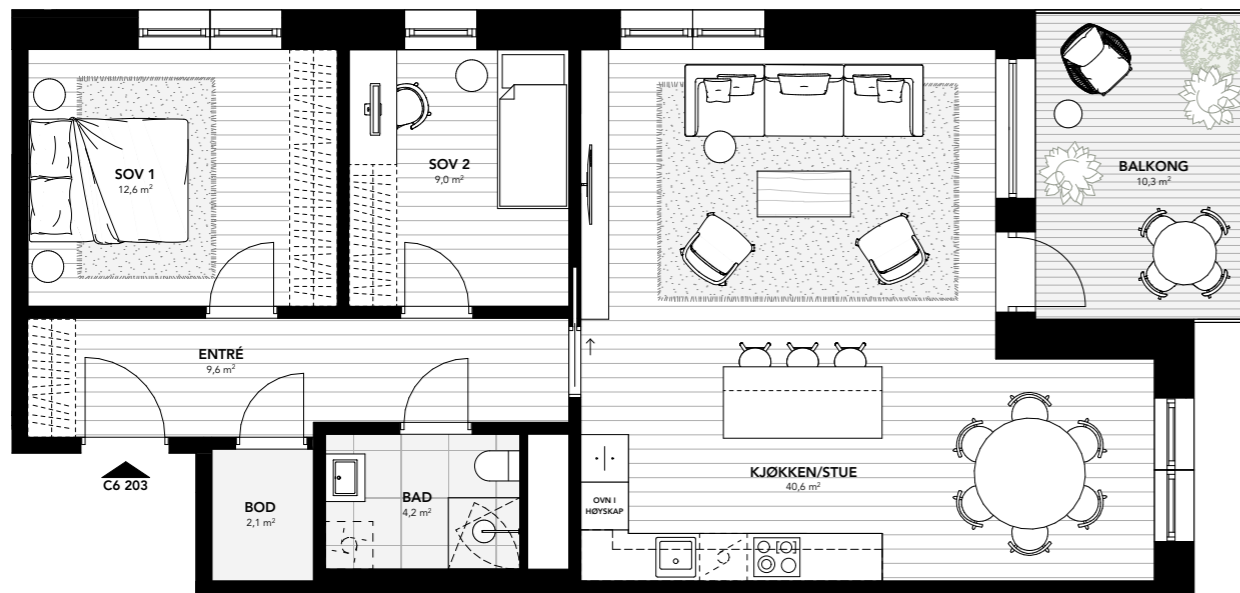
17 m<sup>2</sup>  
TBA markterasse

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Lekker 3-roms hjørneleilighet med vestvendt markterasse og god planløsning. Leiligheten har entré med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofahjørne og spisebord. Leiligheten har to komfortable soverom, med plass til dobbeltseng og garderobe på hovedsoverommet. Delikat flislagt bad med dusjhjørnet, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin samt separat toalett.



# C6 203-503



## 3-ROMS

Eng  
bygg

88 m<sup>2</sup>  
sum BRA

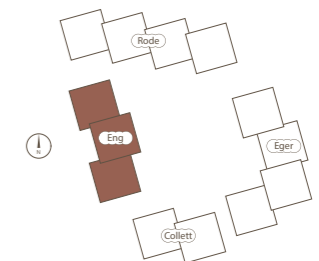
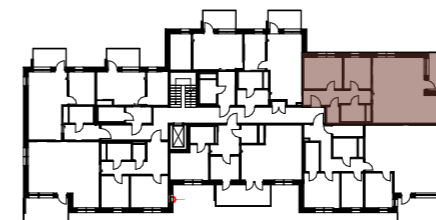
2.-5.  
etasje

83 m<sup>2</sup>  
BRA-i

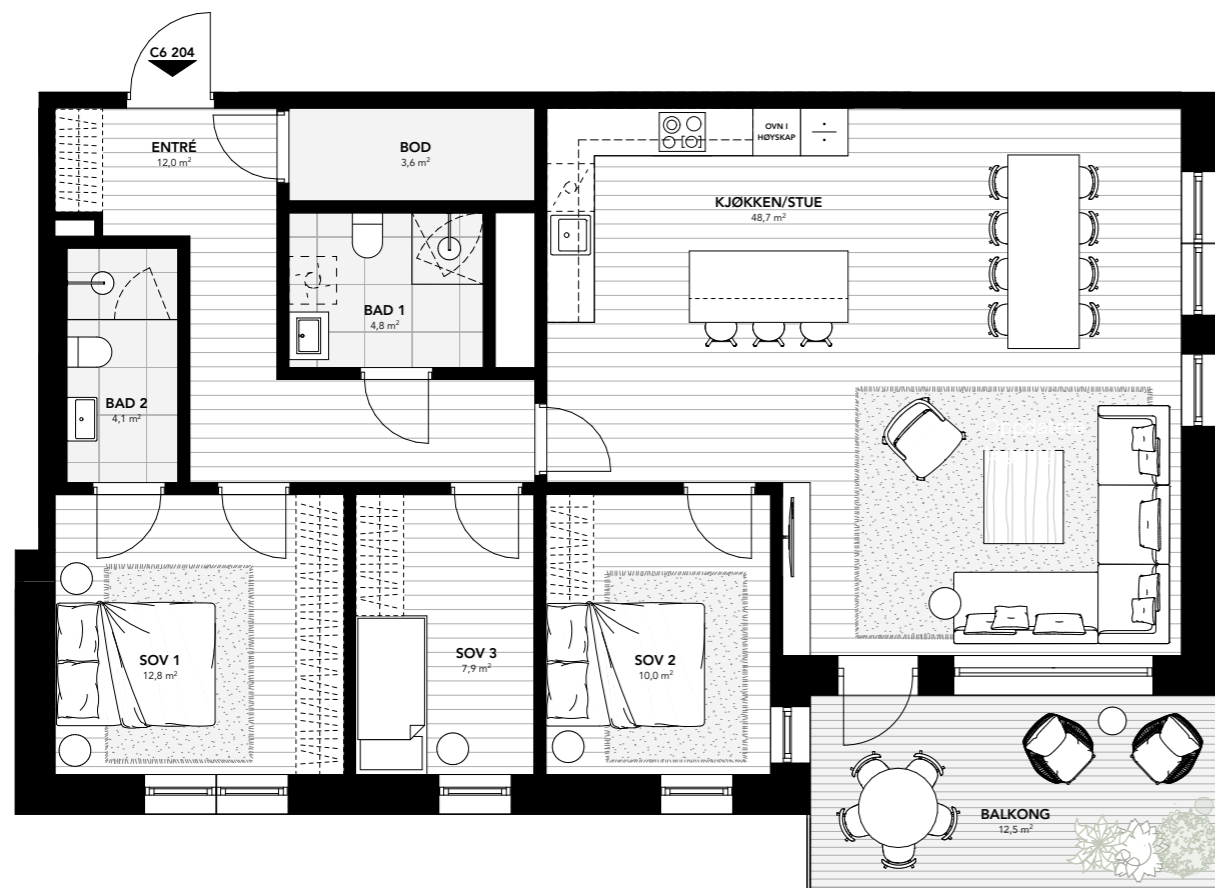
10 m<sup>2</sup>  
TBA balkong

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Lekker 3-roms hjørneleilighet med balkong og praktisk planløsning. Leiligheten har entré med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofahjørne og spisebord. Leiligheten har to komfortable soverom, med plass til dobbeltseng og garderobe på hovedsoverrommet. Delikat flislagt bad med dusjhjørnet, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har også en praktisk innvendig bod.



# C6 404



## 4-ROMS

Eng  
bygg

116 m<sup>2</sup>  
sum BRA

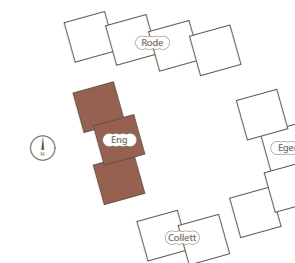
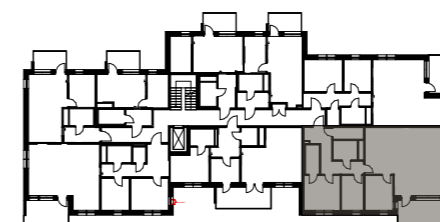
2.-5.  
etasje

111 m<sup>2</sup>  
BRA-i

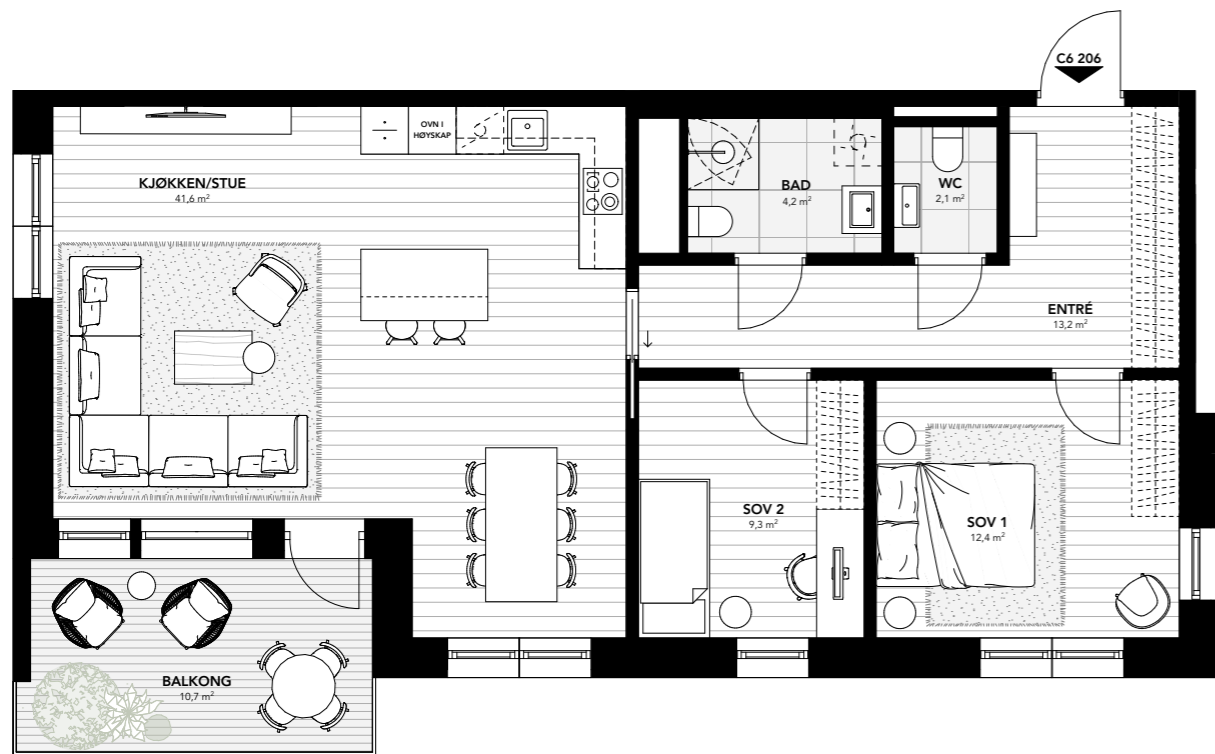
12 m<sup>2</sup>  
TBA balkong

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Stor 4-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong. Innbydende entré med avsatt plass til garderobe. Romslig og luftig stue med god plass til sofahjørne og TV, samt spisestue i kombinasjon med åpen kjøkkenløsning. Leiligheten har tre soverom, med plass til dobbeltseng på hovedsoverommet. Plass til garderobe på alle soverom. Leiligheten har to delikate bad, med dusjhjørnet, toalett og servant, samt opplegg for vaskemaskin på det største badet. Hovedsoverom har direkte tilgang til eget bad. Leiligheten har i tillegg en praktisk innvendig bod.



# C6 206-506



## 3-ROMS

Eng  
bygg

93 m<sup>2</sup>  
sum BRA

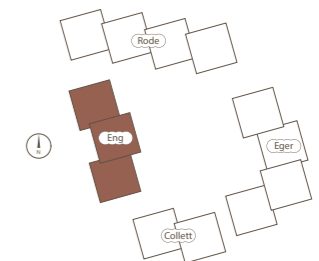
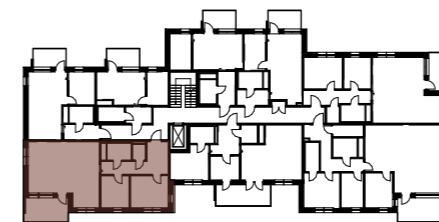
2.-5.  
etasje

88 m<sup>2</sup>  
BRA-i

10 m<sup>2</sup>  
TBA balkong

5 m<sup>2</sup>  
BRA-e

Lekker 3-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong og god planløsning. Leiligheten har entré med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofahjørne og spisebord. Leiligheten har to komfortable soverom, med plass til dobbeltseng og garderobe på hovedsoverrommet. Delikat flislagt bad med dusjhjørnet, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin samt separat toalett.











Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

## KONTAKT VÅRE MEGLERE:

**ANDREAS ØVSTHUS**  
Eiendomsmegler  
95156615  
andreas@roislandco.no

**KAROLINE C. MICHAELSEN**  
Eiendomsmegler  
95183057  
karoline@roislandco.no

**INGRID ANNE FOSSLI**  
Eiendomsmegler  
93885778  
ingrid@roislandco.no

**Røisland & Co**



poulssonskvarter.no



FREDENSBORG  
BOLIG

# Poulssons Kvarter



Oslo



[poulssonskvarter.no](http://poulssonskvarter.no)



## Navnet bak kvartalet

Poulssons Kvarter hedrer arven til Magnus Poulsson, en av landets mest innflytelsesrike arkitekter. Sammen med sin venn og samarbeidspartner, Arnstein Arneberg, var Magnus Poulsson en av de viktigste skaperne av en ny nasjonal arkitektur, og er mannen bak noen av landets mest monumentale byggverk fra første halvdel av 1900-tallet.

Til tross for Poulssons imponerende bakgrunn, med bygg som Oslos Rådhus, Telegrafbygget og Karl Johans gate 1 under beltet, så var det hans sterke tilknytning og forkjærlighet til Lysakerkretsen som gjorde han til en naturlig inspirasjon for Poulssons Kvarter. Selv bodde han i området mellom 1912 og 1940, og sammen med det pulserende kunstmiljøet i nabolaget – som utvilsomt inspirerte hans arbeid – bidro han til å forme området til det levende miljøet det er i dag. Det er denne arven Poulssons Kvarter hedrer og skal bygge videre på.



EQUINOR

SNARØYA

FORNEBU S

NANSEN PARKEN

STORØYA

TELENOR ARENA

FORNEBU PORTEN

FORNEBU BUKTA

LAGÅSEN



Poulssons  
Kvarter



# Velkommen til Poulssons Kvarter

Poulssons Kvarter har alt 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 Poulssons Kvarter er navngitt etter ikoniske hjem Magnus Poulsson har tegnet.

Lev livet på Fornebu. Velkommen hjem.

Oslo  [poulssonskvarter.no](http://poulssonskvarter.no)







# Innhold



## Midt i mellom

I Poulssons Kvarter vil du befinne deg midt i mellom både strandliv og hverdagsliv. Sjøbris og shopping. Det er kort avstand til fine strender, shoppingmuligheter og gode kollektivtilbud. Siden det ligger i Fornebuporten, inngangen til Fornebu, vil du ha svært god adkomst fra hovedveisystemet og den nye hovedsykkelveien, samt kort avstand til Oslo sentrum. Her trenger du ikke å velge, du får det beste av to verdener.

Side 16



## 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 landlige og det urbane, det historiske og det moderne.

Side 42



## Velkommen inn

Boligkvartalet er tilpasset at mennesker i alle livsfaser skal kunne leve sin hverdag, med umiddelbar nærhet til det som betyr mest. Interiørdesignet er tidløst og nøytralt, noe som gir plass til folks egne personligheter og liv.

Side 88



## 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.

Side 124



Fornebu

Oslo



## Midt i mellom sjø og sentrum

I Poulssons Kvarter vil du befinne deg midt i mellom både strandliv og hverdagsliv. Sjøbris og shopping. Det er kort avstand til fine strender som Storøyodden eller Sollerudstranda, shoppingmuligheter på CC Vest og Fornebu S og gode kollektivtilbud. Siden det ligger i Fornebuporten, inngangen til Fornebu, vil du ha svært god adkomst fra hovedveisystemet og den nye hovedsykkelveien, samt kort avstand til Oslo sentrum. Her trenger du ikke å velge, du får det beste av to verdener.





- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| ① Ballerud Golf                   | ⑩ Oksenøya skole      |
| ② Henie Onstad Kunstsenter        | ⑪ Telenor Arena       |
| ③ Bærum Seilforening              | ⑫ Nansenparken        |
| ④ Stabekk Tennisklubb             | ⑬ Fornebu S           |
| ⑤ CC Vest                         | ⑭ Sjøflyhavna Kro     |
| ⑥ Lysaker Stasjon                 | ⑮ Hundstund bad       |
| ⑦ Sollerudstranda                 | ⑯ Storøyodden         |
| ⑧ Lilløyveien busstopp            | ⑰ Snarøya Tennisklubb |
| ⑨ Fornebuporten                   | ⑱ Bygdøy              |
| Kiwi, Vitusapotek og Mestergroenn | ⑲ Oslo Sentrum        |



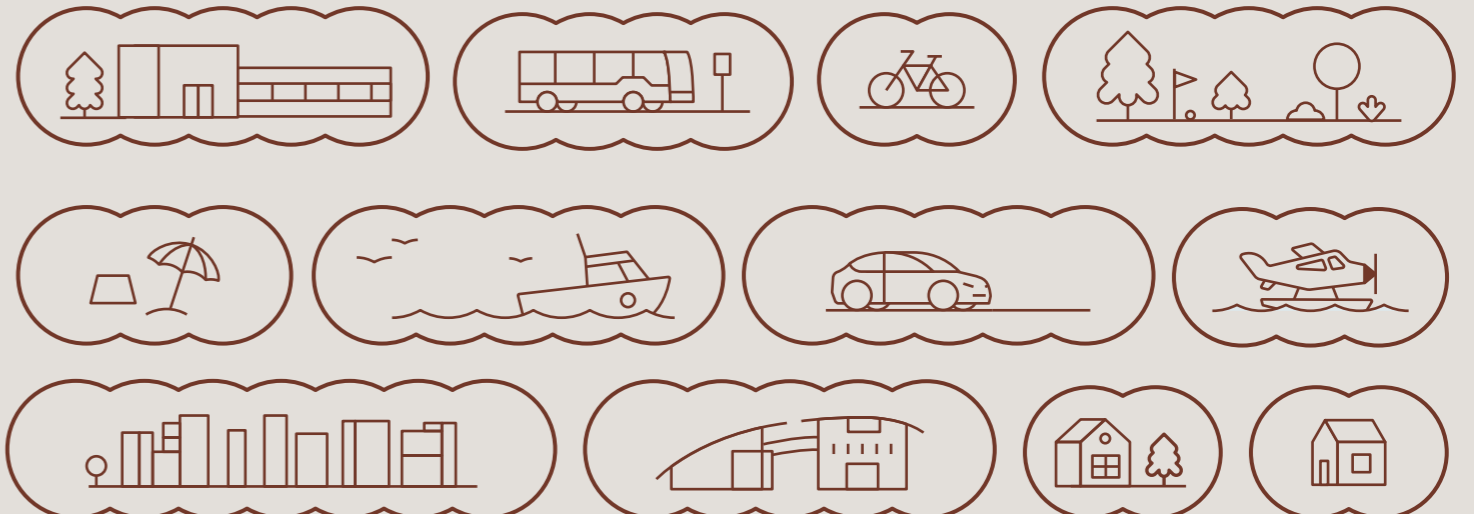


Noen trives med lyden av trikkeskinner og liv fra gatene. Andre ønsker stillhet og ro. Så har du de som trives med begge deler. Nettopp der har du Poulssons Kvarter. Midt mellom måkeskrik og møteplasser – med nærhet til sentrum.

I Poulssons Kvarter finner du boliger 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 boligkvarter hvor det er like naturlig med søndagstur som søndagsbrunsj, et boligkvarter hvor du kan hoppe i sjøen før du hopper på bussen. For det handler ikke bare om at selve boligen du bor i skal tilfredsstillende 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 boligkvarteret 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, har det vokst frem en urban by på 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 bølgeskulp 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 flust 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 endeløse muligheter for å ta seg en dukkert. Storøyodden med grillområder og piknikbord, Hundesund 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 Hundesund 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 gallerier, 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 jo Telenor Arena nevnes, hvor du finner Norges største arrangementer innen kultur, musikk, sport og messer.



## Til den matglade

Etter en lang dag med aktiviteter frister det nok med litt mat i magen, og her har du mange muligheter. En favoritt er Sjøflyhavna Kro, en retroperle med utsikt over den gamle sjøflyhavna og Oslofjorden. I tillegg finner du et bredt utvalg av både kaféer og restauranter rundt i området.





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



# 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 strømutfgifter.



## 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 det siste innen sikkerhetsteknologi, effektive varme- og ventilasjonssystemer, og moderne løsninger i kjøkken og bad, for en komfortabel livsstil.



Illustrasjon fra leil. i C1. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

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 landlige og det urbane, det historiske og det moderne.





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 hvordan 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 Leivestad 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 bekleddingstegl, 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 bekleddingstegl, 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 Poulssons 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 PLESS TIL FOLKS EGNE PERSONLIGHETER OG LIV

Merete Thranem,  
interiørarkitekt i Paulsen & Nilsen

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

Interiørdesignet er tidløst og nøytralt, noe som gir plass til folks egne personligheter og liv. Det skal oppleves like aktuelt om 15 år som i dag. Å tenke bærekraft har vært førende 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.



## 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.

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

Camilla Lutro Kristensen, landskapsarkitekt i SLA

Leilighetene som ligger på bakkeplan har markterrasser og enkel tilgang til utearealene. Ved tilrettelegging for barnefamilier 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.





# 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 leilighetene 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.





Utomhusplan

# Frodig gårdsrom

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

Uteområdene tilbyr flere sosiale soner for sammenkomster og felles aktivitet, men like fullt skjermede steder for egen aktivitet og ro. Byggene som omkranser gårdsrommet har fått navn etter noen av Magnus Poulssons arkitektoniske verk.





Magnus Poulssons vei

Sykkelparkering

Sykkelparkering

Renovasjon

Innkjøring til garasjeanlegg

Rode

Witt

Renovasjon

Sykkelparkering

Sykkelparkering

Pergola

Blom

Privat takterasse

Lekeplass

Trening

PK II

Dyrkekasser

Pergola

Tungate

Privat takterasse

Eng

StudioTerrasse

Sandkasse

PK I

Lekeplass

Eger

Sykkelparkering

Sykkelparkering

Nedgang til garasjeanlegg

Eckbo

Privat takterasse

Arnstein Arnebergs vei

Privat takterasser

Finne

Villa Hellesgate

Innkjøring til garasjeanlegg

Privat takterasse

Collett

T-bane ca 200 m



# 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. Takene absorberer overvann og bidrar til renere luft, samtidig som de er naturlig habitat for pollinatorer, sommerfugler og insekter.



Møtepunkt

Felleskap



## Fellesrom til glede for alle

I Poulssons Kvarter får beboerne glede av flere fellesarealer og fasiliteter, som legger til rette for bokvalitet og godt naboskap. Det legges ekstra vekt på innbydende og rause inngangspartier.







Rode



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. Komplette 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 skippertaksstudenter finne et rolig og produktivt miljø, med alt de trenger for å få ting gjort. Velkommen til et nabolag hvor felleskapet står i fokus.

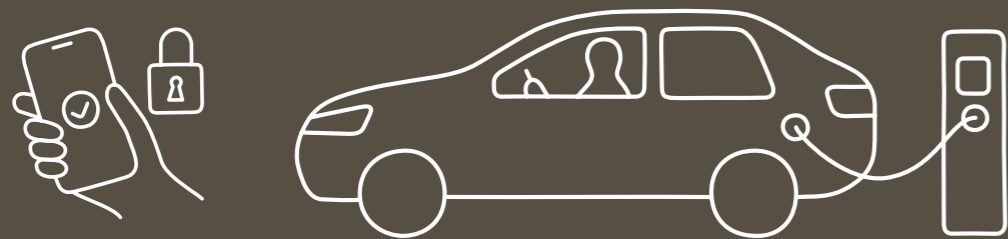






# Mobilitetskonsepter

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 elbillader, 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 Boligs 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 umiddelbar nærhet til det som betyr mest for dem. Interiørdesignet er tidløst og nøytralt, noe som gir plass til folks egne personligheter og liv.







Illustrasjon fra leil. C1 702. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon fra leil. C1 702. Avvik vil forekomme.









Illustrasjon fra leil. C1 506. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon fra leil. C1 702. Avvik vil forekomme.





HEIN STUDIO  
R. HEIN

Illustrasjon fra leil. C3 702. Avvik vil forekomme.





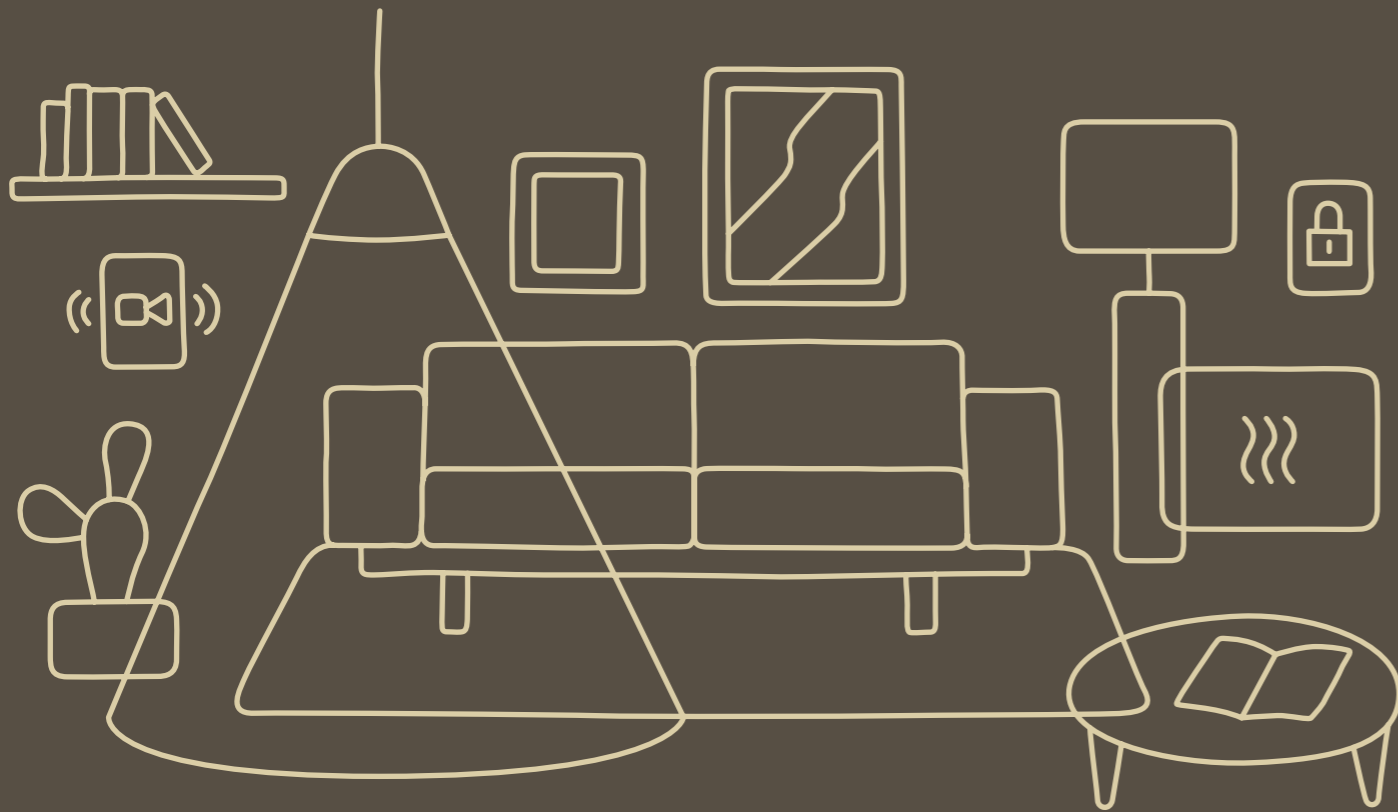


Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

# Fremtidsrettet bokomfort



I Poulssons 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 lysstyring 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 en 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 smakfullt 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. Kjøkkenet 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 nikkell, 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 nikkell.





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 inn klima.

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. Dørvidere i børstet stål. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Vindusmyg 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 leiligheten.

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). Kjøkkenet med integrert kjøle/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 byggrensjort. Det må påregnes noe byggstøv etter overtakelse.

#### FELLESAREALER I PROSJEKTET

Leveranse og kvaliteter på overflater for innvendige fellesarealer som disponeres av alle

beboerne i Poulssons Kvarter vil bli besluttet under detaljprosjekteringen. For mer informasjon om planlagte fellesarealer, 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 interiørkonsepter, 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 kundefrådgiver.

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. Oversettes fristene vil leiligheten bli levert i henhold til prosjektets kvalitetsbeskrivelse og standard leveranse.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kundefrådgiver. 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 endringsarbeid. 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 arbeidere. 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 butikkens utsalgspris.

## TEKNISKE ANLEGG

### DIGITAL PORTELEFON

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 sikringssskap med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/ bryter, plasseres i leilighet eller i felles trappeoppgang. Endelig plassering av sikringssskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringssskap 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 lyskilder og varmesløyfer. Dette gir fleksibilitet i forhold til plassering/montering av brytere. Ved installasjon av xComfort leveres en gateway (bridge) som gjør at lys og varmekilder 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 hybelløsning vil data- og TV-punkt til hybelen kunne velges som tilvalg.

### SANITÆRUTSTYR/RØRLEGG

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingssskap 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 røykvarsler 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 gulvvarme 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. Aluminiumsbelagte trevinduer/- dører iht. arkitektens fargevalg. Rode og Eger får saltak med takvinduer og bekledningstegl.

## 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 spilerekverk 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 dørautomatikk 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 Poulssons 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 fuktssvingninger.

#### **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 besluttet 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 prislister. 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 ytrer begrensninger, som rekkverk o.l.

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (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 sees 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 bruken er i strid med byggt teknisk 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 kan derfor inneholde tilvalgsprodukter og detaljer som farger, innredninger, møblering, dør- 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, 24. juni 2024



# Romskjema standard leveranse

ROM:	FAST INNREDNING:		GULV:		VEGGER:		TAK:		ELEKTRO:		VARME OG VENTILASJON:		
ENTRÉ/GANG	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap	Innvedig trapp:	Trapper, opptrinn, underside av trapp, spilerekkeverk og håndløper leveres i RAL 7044. Fliser av type Norr Vit RR 01 leveres på inntrinn.		Entrédør:	Slett utførelse, malt i henhold til arkitektens fargevalg.	Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N	Belysning:	Downlights med dimmer.	Oppvarming:	Ingen oppvarming
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 enstavs 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- dør:	Vindussmyg 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: Blandebatteri: Hvitevarer:	Intra Omnia 600 SF Tapwell, ARM180 i krom Benkeventilator med kullfilter: Bora S Pure, PURSU, 60 cm. Innbyggingsovn: Siemens iQ100, 60 x 60 cm, HB510ABROS. Integrert kombiskap: Siemens iQ100, KI87VNSE0. Helintegrert oppvaskmaskin: Siemens iQ300, SN63HX60AE.				Dør- vrider:	Børstet stål			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
OMKLEDNINGSROM	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/soverom, og resten av leiligheten.				Tomrør for el-leveranse kjøkken klargjøres 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	Baderomsinnredning:	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.
	Armatyr:	Tapwell EVM072 krom.	Fug:	Fargetilpasset flis			Taklist:	Listfri overgang med myk fuge.			
	Speil:	Utenpåliggende speil med skjult innfesting i samme bredde som baderomsinnredningen.	Flis i dusjsone:	Norr, Vit RR 01. Format: 60x60cm.	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 uten 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					
	Armatyr:	Tapwell EVM072 krom	Fug:	Fargetilpasset flis	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 uten 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 leverandørspesifikasjoner 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 rause. 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.

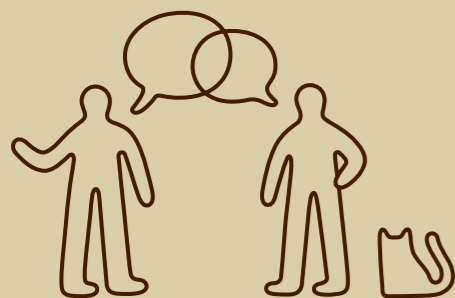




# Verdt å vite om borettslag

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 forsikringsaker 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 forkjøpsrett 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

1-1008/25

## 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 salgstrinn.

PK 1 består av fire bygg. Leilighetene i hvert bygg planlegges etablert som selvstendige borettslag. PK 1 bygges ut i flere byggetrinn.

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

## 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 m<sup>2</sup> BRA-i til den største 4-roms leiligheten på cirka 195 m<sup>2</sup> 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 bruksrettigheter og drifts- og vedlikeholdsavtaler, og er nærmere regulert i vedtektene.

## STUDIO POULSSON

27 av leilighetene beliggende i den ene delen av Rode, fra første til og med femte etasje, inngår i konseptet "Studio Poulsson". Her tilbys det studioleiligheter fra cirka 20-24 m<sup>2</sup> 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 Poulssons Kvarter Borettslag, org.nr.934 048 636, 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.

## ENTREPRENØR

Veidekke Entreprenør, org. nr. 984 024 290, er kontrahert for prosjektet.

## AREALER OG PRISER

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, dette er nærmere forklart i kvalitetsbeskrivelsen. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

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. 845 i Bærum kommune ("Eiendommen").

Samlet tomteareal er cirka 16 700 m<sup>2</sup>. Eiendommen planlegges fradelt og hvert bygg/borettslag vil få 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, rett til bruk sikres gjennom gjensidige tinglyste erklæringer mellom eiendommene.

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

Det tas forbehold om at deleforretningene blir godkjent, samt endelig størrelse på eiendommene etter fradeling.

## FELLESAREALER I PROSJEKTET

Det vil bli levert minimum 300 m<sup>2</sup> 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, golfsimulator, shuffleboard, kaffestasjon og en hjemmekontorløsning for inntil 6 brukere.

Tilgang til selvbetjent pakkeboksøsning for post- / varemottak.

I første etasje i samme oppgang kommer et selskapslokale som innehar kjøkken, garderobe og WC-fasiliteter med adkomst til egen markterrasse. Selskapslokalene kan benyttes til

bursdager eller andre sosiale sammenkomster.

I kjeller på PK 2 planlegges det å bygge et sykkelverksted med vaskemuligheter. Felles treningsrom og selvbetjent pakkeboksløsning for post-/ varemottak.

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 eget kjøkken. Beboerne disponerer i tillegg en markterrasse 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 besluttet 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 forkjøpsrett for andelseierne i Borettslagene. Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele leiligheten til andre innenfor de rammer som følger av borettslagsloven og vedtektene.

#### **ETABLERING AV BORETTSLAGENE, OVERDRAGELSE AV EIENDOMSRETT M.M.**

Poulssons Kvarter Borettslag er stiftet av Selger. Borettslaget ervervet aksjene i et tidligere tomteselskap, som ble fusjonert inn i Borettslaget slik at Borettslag ble reell eier av tomten.

Poulssons Kvarter Borettslag skal deles opp i åtte eller flere Borettslag. Borettslagene vil bli reell eier av sin ideelle andel av tomten. 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 Borettslagene. Borettslagene vil bli etablert og stiftet av selger.

Borettslagenes bokførte verdi på tomt og bygningsmasse tilsvarer markedsverdi ved tidspunktet for erverv av henholdsvis tomt og bygningsmasse. For bygningsmassens 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, 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. Merk at de større leilighetene vil kunne ha fortrinnsrett til kjøp av parkeringsplasser. Kontakt megler for ytterligere informasjon

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

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 m<sup>2</sup> (leilighet over 50 m<sup>2</sup> BRA-i) og min. 2,5 m<sup>2</sup> (leilighet under 50 m<sup>2</sup> 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 ferdigstilling.

#### FELLES UTOMHUSAREALER

Utomhusarealene vil være felles for Borettslagene og eies av boligselskapene. Utomhusarealene planlegges driftet av en felles Driftsforening. En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealet vil bli belastet via felleskostnadene til det enkelte Borettslaget.

Markterrasser 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-grøfter 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 ivaretatt 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, delvis eiet av Borettslaget og delvis i sameie med tilstøtende eiendom (Arcanum). Dette arealet planlegges organisert som et tingsrettslig sameie, veilag eller tilsvarende. Endelig organisering av veiareal besluttet i forbindelse med utbyggingen. Det vil bli tinglyst rettigheter til bruk, vedlikehold og drift på vegne av Borettslagene.

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

#### VEDTEKTER FOR BORETTSLAGENE, SAMEIENE OG VELFORENINGEN

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene og Garasjesameiet PK 1. 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 4 delebiler på avsatte plasser i garasjeanlegget på PK 1. Aktuelle parkeringsplasser eies av utbygger.

Endelig leverandør og/eller annen hensiktsmessig løsning for delebilordning vil 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 kjøpsrett

på boligen. Boligens kjøpspris er forhåndsbestemt og forblir uendret i avtaleperioden. Leie til eie-kunder har ikke plikt, men kan velge å benytte sin kjøpsrett 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, sammenføringer, delinger e.l. av de ulike bnr. Eiendommen er beliggende på.

#### **BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE**

Fysisk oppstart av grunnarbeider er igangsatt og byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene og felles utomhus- og infrastrukturarealer, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden. Selgers forbehold er bortfalt og det er varslet dagmulksbelagt sluttfristdato for leilighetene i Rode, Eger og Eng i PK1. Sluttfristdato for leilighetene i Rode er 16.04.2027. Forventet overtakelse er i perioden 16.11.2026 til 16.04.2027.

Sluttfristdato for leilighetene i Eger er 02.06.2027. Forventet overtakelse er i perioden 02.01.2027 til 02.06.2027.

Sluttfristdato for leilighetene i Eng er 15.08.2027. Forventet overtakelse er i perioden 15.03.2027 til 15.08.2027.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den varslede ferdigstillelsesdatoen. 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.

#### **GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING**

Selgers forbehold angående rammetillatelse, igangsettingstillatelse, antall solgte enheter og tilfredsstillende kontrakt med entreprenør er nå hevet og Selger har vedtatt byggestart.

Selger tar 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 utførelsen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

#### **TOTALPRISEN FOR LEILIGHETEN - INNFRIELSE FELLESGJELD VED OVERTAKELSE**

Borettslagene etableres med et felleslån som

utgjør 60 % (andel fellesgjeld iht. bygge- og finansieringsplanen) av kjøpesummen, men leilighetene selges med mulighet for innfrielse av fellesgjeld ved overtakelse. Innfrielse av fellesgjeld ved overtakelse gir kjøper reduserte månedlige felleskostnader/kapitalkostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagenes fellesgjeld.

Kjøpesummen for leiligheten består av innskudd/kontantdel på 40 %, samt egenkapital for innfrielse av andel fellesgjeld på 60 % i henhold til egen avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld. Innskudd i henhold til Borettslagenes bygge- og finanseringsplan pantsikres i borettslagets eiendom.

Kjøpere av andeler som ønsker å innfri fellesgjeld ved overtakelse, må signere en egen avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld samtidig med signering av kjøpekontrakten (IN-avtale). Egenkapitalen som betales utover 40 % av kjøpesummen, vil ved overtakelse av boligen i sin helhet bli benyttet til å innbetale boligens andel av fellesgjeld.

For kjøpere som ønsker å ha fellesgjeld vil det bli mulighet å overta leiligheten med andel fellesgjeld i forbindelse med overtagelse.

Ønske om fellesgjeld må avklares i forbindelse med kjøp av leiligheten. Ta kontakt med prosjektmegler for mer informasjon.

#### **IN-ORDNING - NEDBETALING FELLESGJELD DERSOM FELLESGJELD IKKE INNFRIS VED OVERTAKELSE**

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 før overtakelse på hele fellesgjelden eller etter overtakelse, 2 ganger i året, med en minimum innbetaling på kr 60 000.

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

#### **SIKKERHET**

Det som i finansieringsplanen er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslagene. Det som i finansieringsplanen er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved innfrielse av fellesgjeld ved overtakelse vil egenkapital som benyttes til innfrielse sikres ved at innbetalingen gir andelseier et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i långivers panterett (intervensjonsbetaling). Kjøpers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

#### **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 kjøpesummen 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 dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. 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 mislighold.

#### **OMKOSTNINGER**

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

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	545
Eventuelt gebyr for tinglysning av pantedokument	kr	545
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsgebyr Borettslagene og realsameiene	kr	12 500
Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi	kr	
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 1040 per kvm BRA-i. Omkostninger inklusive dokumentavgift for den enkelte leilighet fremkommer av finansieringsplanen. I tillegg kommer gebyr for eventuell tinglysning av boret med kr 545.

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

Gebyr kr 5 000 for benyttelse av IN-ordning før overtakelse, dekkes av Selger.

Det tas forbehold om endringer i omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysning av relevante dokumenter, med hertil endrede 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 tidnok 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

De månedlige felleskostnadene består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslagene, samt en andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for fellesarealer, utomhus og eventuelt garasjesameiet.

#### KAPITALKOSTNADER

For kjøpere som velger å innfri fellesgjeld ved overtakelse vil det ikke påløpe kapitalkostnader. For kjøpere som velger å overta med fellesgjeld består kapitalkostnader av renter og avdrag på Borettslagenes fellesgjeld.

Fellesgjelden på 60 % er finansiert ved lån i OBOS- banken AS. Dette lånet har en løpetid på 40 år,(regnet fra hele lånet ble utbetalt til Borettslagene), hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Nedbetalingstiden er på 30 år. Lånet er et annuitetslån, og det er avtalt flytende rente på p.t på 4,89 %. 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.

Renter og avdrag på felleslån for de andeler som har fellesgjeld, betales av Borettslagene via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

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 fryses 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

For kjøpere som velger å overta med fellesgjeld, vil følgende gjelde angående renter for midlertidig kreditt:

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 boligens 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 finansieringsplanen.

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslagene det første driftsåret er stipulert til ca. kr 56-61 per m<sup>2</sup> 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. Å 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 inndrivning 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 mislighold, 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 boretter 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 boretter i Borettslagene er overtatt. Eventuell tinglysning av midlertidig boretter kan gi begrensninger på omsettelighet av andelen.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

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 Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden 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/ønske om utleie må sendes styret på post@fredensborgbolig.no senest to uker før overtakelse (med eller uten signert leiekontrakt). Det er opp til styret om

utleien godkjennes.

For å kunne godkjenne utleie, forutsettes det at søknadsskjemaet om bruksoverlating er komplett utfyllt og at navn og kontakinfo på leietaker er oppgitt. Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må søknadskjema med kontaktinformasjon til leietaker ettersendes forretningsfører som underlag for behandling av søknad straks leieavtale er inngått og senest innen fire uker etter overtakelse, som er tidspunktet for når Utbygger normalt vil tre ut av styret. Søknad vil ikke kunne behandles før den er komplett utfyllt med kontaktinformasjon til leietaker og sendt til forretningsfører.

Utleie uten styrets godkjenning vil være mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget. Har styret ikke sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlating innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren (leietaker) regnes som godkjent, jf. BRL § 5-7.

#### **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. Utkast til kjøpekontrakt er inntatt i prospektet. Utkastet gjelder kjøpere som ønsker å innfri fellesgjeld ved

overtakelse. For kjøpere som eventuelt ønsker å overta med fellesgjeld kan megler kontaktes for å få oversendt utkast til kjøpekontrakt. Utkast til kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud. Det tas forbehold om endringer i utkastene som er hensiktsmessige og nødvendige.

#### **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. Inngis 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**

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. nr. 994194 410  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 Oslo

Andreas Øvsthus  
Eiendomsmegler  
Tlf. 95 15 66 15  
andreas@roislandco.no

Ingrid Anne Fossli  
Eiendomsmegler  
Tlf. 93 88 57 78  
ingrid@roislandco.no

Karoline C. Michaelsen  
Eiendomsmegler  
Tlf. 95 18 30 57  
karoline@roislandco.no

Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler  
Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Renate  
Markussen og Eiendomsmeglerfullmektig Adriana  
Gaski i Røisland & Co Eiendomsmegling AS vil  
kunne assistere ved behov.

Meglers vederlag utgjør 0,5% av Kjøpesum eks.  
mva. per enhet. Oppgjørshonorar påløper med  
kr 5 700 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. Enkelt saker 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 signert  
med BankID, som formidler disse videre til  
oppdragsgiver.

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 ol. 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 heftelser 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 heftelsene 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 ferdigstillelse 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/avgivereiendommen.

#### **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 ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling.

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

#### **ENERGIMERKE**

Energimerkeforskriften krever at selger innhenter energiattest for nye bygg ved ferdigstilling, denne viser bygningens energistandard. Det vil ikke innhentes energiattest per leilighet. Dersom det innhentes energiattest for enkelteleiligheter, kan denne variere fra byggets energiattest. Dette skyldes primært leilighetenes plassering i bygget. Midtleiligheter har ofte lavere varmetap enn ende- og toppleiligheter, som har flere kvadratmeter vegg og/eller tak mot friluft. De fleste byggene til Fredensborg Bolig vil oppnå energimerke A eller B, og i enkelte tilfeller energimerke C.

#### **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**

Formuesverdien er ikke fastsatt, den fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). For primærbolig er formuesverdien 25 % av markedsverdien opp til kr 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for ytterligere informasjon.

#### **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 et eventuelt samtykke.

Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000 inkl. mva. Ved samtykke kreves signatur av selgers rutiner av kjøper og megler. 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 Boretsregisteret 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, (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 25 000 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. Forslag til budsjett og finansieringsplan for Borettslagene
8. Utkast til vedtekter for Borettslagene og garasjesameiet
9. Selgers standard kjøpekontrakt - med innfrielse av fellesgjeld ved overtakelse

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

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.  
Oslo, rev. 28. januar 2026.



# Kjøpekontrakt

Dette utkastet til kjøpekontrakt er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter». Kjøpekontrakten er forbeholdt kjøper som ønsker å benytte seg av IN-ordning for innfrielse av fellesgjeld før overtakelse, og det kan forekomme endringer i denne malen til kjøpekontrakt som er hensiktsmessig og nødvendig i denne forbindelse. Det vises til forbehold som er tatt i salgsprospektet.

Oms.nr.  
Oppdr.nr.

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 består av fire bygg. Leilighetene i hvert bygg planlegges etablert som selvstendige borettslag. PK 1 bygges ut i flere byggetrinn.

PK1 består av cirka 195 leiligheter fordelt på 4 bygg, benevnt Rode, Eger, Collett og Eng. 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. 845 i Bærum kommune ("Eiendommen").

Samlet tomteareal er cirka 16 734 m<sup>2</sup>. Eiendommene planlegges fradelt slik at hvert bygg/borettslag får sitt eget bnr. 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»).

Borettslagene har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner

for at den enkelte andelseier kan innfri boligens andel av fellesgjeld ved overtakelse. Kjøper av andeler som ønsker å innfri fellesgjeld ved overtakelse, plikter å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld samtidig med signering av denne kjøpekontrakten (IN-avtale).

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

Avtalt Kjøpesum for leiligheten er kr [.....] (heretter "Kjøpesummen"). Betaling av Kjøpesummen er regulert nedenfor i punkt 4.1. Kjøpesummen utgjør:

Innskudd/kontantdel Leiligheten	kr
Eventuell parkeringsplass(er)	kr
Eventuell lastesykkelplass(er)	kr

Egenkapital til innfrielse andel fellesgjeld	kr
Samlet kjøpesum	kr

Egenkapital som benyttes til innfrielse av andel fellesgjeld iht. avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld ("IN-avtale") sikres ved at innbetalingen gir andelseier et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i långivers panterett (intervensjonsbetaling). Kjøpers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader. Av kjøpesummen utgjør pantelikret 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.

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. Kjøper er også kjent med at innfrielse av fellesgjeld ved overtakelse ikke vil være mulig dersom forsinkelsen resulterer i at overtakelse skjer etter at borettslagets lån er utbetalt. Kjøper kan i så fall etter overtakelse foreta IN-innbetaling på avtalte datoer mellom Borettslagene og långiver i henhold til Borettslagenes ordinære IN-ordning.

#### 3.2 FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER

Borettslagene vil bli etablert med en fellesgjeld. 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. Se Bilag 6 finansieringsplan. Samtidig med signering av denne kjøpekontrakt skal det signeres en egen IN-avtale med borettslaget. Denne avtalen regulerer partenes rettigheter og plikter, sikkerhet m.m. knyttet til den individuelle innbetalingen av fellesgjelden.

#### 3.3 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	545
Eventuelt gebyr for tinglysning av pantedokument	kr	545
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsgebyr Borettslagene, Sameie	kr	12 500
Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi	kr	
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 1040 per kvm BRA-i. Omkostninger inklusive dokumentavgift for den enkelte leilighet fremkommer av finansieringsplanen.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av boret med kr 545.

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

Gebyr kr 5 000 for benyttelse av IN-ordning før overtakelse, dekkes av Selger.

Det tas forbehold om endringer i omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysning av relevante dokumenter, med hertil endrede 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 Røisland & Co Eiendomsmegling, heretter kalt Megler og oppgjørsansvarlig:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. nr. 994 194 410  
Dronning Eufemias gate 16,  
0191 Oslo

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 Røisland & Co Eiendomsmegling AS 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. 8101 23 68445 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@roislandco.no merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

Kontantbeløp ved garantistillelse	kr	200 000
Rest kjøpesum senest 7 virkedager før overtakelse	kr	
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr	
Til sammen		

Egenkapitalen fra kjøper til innbetaling fellesgjeld skal stå på meglers klientkonto frem til beløpet blir benyttet til innfrielse av gjeld overfor borettslagets långiver. Renter opptjent på meglers klientkonto tilfaller kjøper.

Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 545\* per obligasjon i tinglysingsgebyr.

Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom selger ønsker å disponere innbetalinger fra kjøper (med unntak av egenkapital til innfrielse fellesgjeld) 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. Dette gjelder også kontantbetalingen ved garantistillelse. Utbetaling krever ikke samtykke fra Kjøpers bank. 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 hele 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 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 byggarbeidene 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 SLETNING AV PENGEHEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert 10.11.2025, 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 ferdigstilling 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 Bærum kommune. 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

Fysisk oppstart av grunnarbeider er igangsatt og byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene og felles utomhus- og infrastrukturarealer, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden. Selgers forbehold er bortfalt og det er varslet dagmulksbelagt sluttfristdato for leilighetene i Rode, Eger og Eng i PK1. Sluttfristdato for leilighetene i Rode er 16.04.2027. Forventet overtakelse er i perioden 16.11.2026 til 16.04.2027.

Sluttfristdato for leilighetene i Eger er 02.06.2027. Forventet overtakelse er i perioden 02.01.2027 til 02.06.2027.

Sluttfristdato for leilighetene i Eng er 15.08.2027. Forventet overtakelse er i perioden 15.03.2027 til 15.08.2027.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den varslede ferdigstillellesdatoen. 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 forhåndsbeifaring cirka to uker før overlevering hvor leiligheten besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbeifaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra beifaringen.

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 beifaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over beifaringen 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 fellesarealene/utomhus 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. Nedkvikting av tilbakeholdt beløp krever samtykke fra partene. 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 TILLEGGFRIST

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

## 9. SELGERENS YTELSE

### 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 kostnadmessige 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, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, jf. buofl. § 30.

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 derivat sprekkdannelse 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 oversettes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningsalg. 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

Selgers forbehold angående rammetillatelse, igangsettingstillatelse, antall solgte enheter og tilfredsstillende kontrakt med entreprenør er nå hevet og Selger har vedtatt byggestart. 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. Ved samtykke kreves signatur av Selgers rutiner av Kjøper og Megler 2. 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/meglernes 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 (dvs. annen tinglysning av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 25 000 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.

## 13.3 FELLESE 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/overskjøttet. 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 boretter 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 boretter 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: Utskrift av grunnboken datert 03.11.2025.  
Bilag 3: Kart- og reguleringsbestemmelser

Bilag 4: Situasjonsplan med planlagt infrastruktur/ adkomst

Bilag 5: Utkast til vedtekter for Borettslaget og sameiene

Bilag 6: Foreløpig budsjett og Finansieringsplan for Borettslaget og sameiene

Bilag 7: 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 Fornebuøyden Utvikling AS  
Iht. firmaattest /

For Kjøper

\_\_\_\_\_  
For Kjøper





# 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 boligmarkedet. Som en del av vårt samfunnsansvar tilbys 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 forhåndsbestemt og ikke justeres i avtaleperioden vil all eventuell verdistigning tilfalle deg som egenkapital. Sammen med den egenkapitalen du sparer i perioden, vil dette forhåpentligvis 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](https://leietileie.no)



## KONTAKT VÅRE MEGLERE:

**ANDREAS ØVSTHUS**  
Eiendomsmegler  
95156615  
andreas@roislandco.no

**KAROLINE C. MICHAELSEN**  
Eiendomsmegler  
95183057  
karoline@roislandco.no

**INGRID ANNE FOSSLI**  
Eiendomsmegler  
93885778  
ingrid@roislandco.no

**Røisland & Co**



poulssonskvarter.no

