

UTBYGGINGSAVTALE

for

Gamle Drammensvei 37-39

Gnr. 14 bnr. 622, 336 og 100 i Bærum kommune

1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom:

Navn: Bærum kommune

Org.nr.: 935 478 715

heretter betegnet BK

og

Navn: Syrinhaven AS

Org nr.: 885 084 222

heretter betegnet UB

i felleskap betegnet «Partene»

UB er eier av samtlige eiendommer omfattet av denne Utbyggingsavtalen.



2 DEFINISJONER:

- Anleggsbidrag:** Det totale bidrag UB etter denne avtale skal yte til BK for opparbeidelse av kommunale infrastrukturiltak angitt i Utbyggingsavtalen. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget.
- BRA:** Bruksareal for «lyse» arealer. «Lyse» arealer er alle bruksarealer med unntak av parkering, boder og tekniske rom. Beregning av «lyse» BRA fremgår av vedlegg 5.
- Eiendommen:** Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. gnr. 14, bnr. 622, 336 og 100 som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
- Igangsettingstillatelse:** Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
- Kontantbidraget:** Den delen av anleggsbidraget som UB skal betale kontant til BK for gjennomføring av Kontantbidragstiltaket.
- Kontantbidragstiltaket:** Tiltak omfattet av § 17.2 i Reguleringsplanen.
- Områdeplanen:** Reguleringsplan for Stabekk sentrum, PlanID 2014007.
- Rammetillatelse:** Rammetillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
- Reguleringsplanen:** Detaljreguleringsplan for Gamle Drammensvei 37-39, PlanID 2021027.
- Utbyggingsavtalen:** Denne avtalen med vedlegg.

3 FORMÅL OG BAKGRUNN

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket i Kommuneplanens arealdel 2022-42, Bestemmelser og retningslinjer punkt 5. Forutsigbarhetsvedtaket forutsetter at det inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, og at det som hovedprinsipp er utbygger som skal bære kostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt.

Reguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret 02.04.2025. Detaljreguleringsplan (Plankart og reguleringsbestemmelser) er vedlagt Utbyggingsavtalen som henholdsvis vedlegg 1 og 2. Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere partenes rettigheter og plikter knyttet til gjennomføring av rekkefølgebestemmelsene, herunder finansiering av infrastrukturiltaket.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSEN

4.1 Sikring av rekkefølgebestemmelsen

Kontantbidragstiltaket fremgår av rekkefølgebestemmelsen i Reguleringsplanen § 17.2, og har slik ordlyd:

§ 17.2 Før rammetillatelse gis skal ombygging av Gamle Drammensvei til gate være sikret, se plan Stabekk sentrum gater og byrom med planID 2021006.

Kontantbidragstiltaket i rekkefølgebestemmelsen § 17.2 anses som sikret når Utbyggingsavtalen er inngått, og BK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltaket, og/eller tiltaket er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag.

Dersom Kontantbidragstiltaket ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet UB skal søke om rammetillatelse, må UB søke plan- og bygningstjenesten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. UB har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5 UB SINE PLIKTER

5.1 Anleggsbidrag

UB skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgekravet ved å yte Anleggsbidraget. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 3 200 per m² BRA og for transformerte arealer til samme utbyggingsformål er kr 640 per m² BRA.

Anleggsbidraget er totalt kr 30 301 440 beregnet etter rammesøkt BRA. Dette beløp er eksklusive mva.

Anleggsbidraget er fastsatt med prisnivå for september 2025 og skal indeksreguleres, jf. punkt 5.2.2. Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 5.2.

5.2 Kontantbidraget

5.2.1 Kontantbidragets størrelse

Kontantbidraget er beregnet etter rammesøkt BRA og fordeler seg slik:

- Ny bebyggelse utgjør 8 832 m² BRA og gir et kontantbidrag på kr 28 262 400 ekskl. mva.
- Eksisterende bebyggelse utgjør 3 186 m² BRA og gir et kontantbidrag på kr 2 039 040 ekskl. mva.

At beløpene er oppgitt eksklusive merverdiavgift innebærer ikke at kontantbidraget skal tillegges merverdiavgift når BK sender faktura til UB, jf. punkt 5.2.3 nedenfor.

Kontantbidraget er UBs forholdsmessige andel av kostnaden for opparbeidelse av Gamle Drammensvei til gate jf. Rekkefølgebestemmelsene § 17.2.

5.2.2 Regulering av kontantbidraget

Kontantbidraget reguleres på oppgjørstidspunktet i samsvar med 100 % av SSBs byggekostnadsindeks «veg i dagen» med utgangspunkt i indeksen for september 2025, og senere statistikk som avløser denne.

5.2.3 Forfall og oppgjør

Kontantbidraget skal være innbetalt før første brukstillatelse gis. Kontantbidraget kan betales før forfall.

Ved trinnvis utbygging forfaller kontantbidraget for det enkelte byggetrinn til betaling, før første brukstillatelse gis for det aktuelle byggetrinn.

UB plikter videre å varsle BK v/Byprosjekter så snart UB søker om første brukstillatelse for byggetrinnet.

Oppgjør skjer ved påkrav og innbetales til BKs bankkontonummer: 1503.27.78000.

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

5.2.4 Sikkerhet

UB skal stille påkravsgaranti i form av morselskapsgaranti eller fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av og underlagt norske myndigheter som tilsynsmyndighet ovenfor BK for hele Kontantbidraget. Utkast til garantidokumentet fremgår av vedlegg 6.

Garantien skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse for første tiltak innenfor Reguleringsplanen.

Garantien kan gjøres gjeldende av BK dersom Kontantbidraget ikke innbetales ved forfall, jf. punkt 5.2.3.

5.2.5 Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal UB betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 8. Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir BK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 8.

6 NÆRMERE OM BK SINE PLIKTER

6.1 Kontantbidraget

BK plikter å plassere kontantbidraget på egen bankkonto med innskuddsrente frem til Kontantbidragstiltaket blir påbegynt eller tilbakebetalt etter 6.2.3.

6.2 Kontantbidragstiltaket

6.2.1 Opparbeidelse

Kontantbidragstiltaket er et tiltak som gjelder fylkeskommunal vei. Ombyggingen av fylkeskommunal vei er et områdeovergripende tiltak som må opparbeides av det offentlige. På tidspunktet for avtaleinngåelsen av Utbyggingsavtalen er det ikke bestemt om Akershus fylkeskommune og/eller BK skal opparbeide Kontantbidragstiltaket.

Sammen med Akershus fylkeskommune er BK ansvarlig for å sørge for restfinansiering og opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket slik det er definert i detaljreguleringsplan for Stabekk sentrum gater og byrom med planID: 2021006, se vedlegg 4 og 5, eller senere blir definert gjennom detaljplanleggingen av tiltaket.

BK skal i tillegg finansiere oppgradering av vannledningen gjennom Stabekk sentrum i forbindelse med opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket.

6.2.2 Standard

Kontantbidragstiltaket skal opparbeides til den standard som er beskrevet i Reguleringsplan for Stabekk sentrum gater og byrom med planID: 2021006, se vedlegg 4 og 5. Kommunen har imidlertid rett til å avvike fra krav og beskrivelser i reguleringsplanen forutsatt at det gis nødvendig dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

6.2.3 Tilbakebetaling

Dersom ombygging av Gamle Drammensvei ikke er påbegynt innen 15 år etter at UB har innbetalt hele eller deler av Kontantbidraget, jf. punkt 5.2.3, kan UB kreve å få Kontantbidraget tilbakebetalt.

Det presiseres imidlertid at det ikke oppstår tilbakebetalingsplikt dersom utformingen av Kontantbidragstiltaket blir annerledes enn slik det er tenkt på avtaletidspunktet. Tilbakebetalingsplikten oppstår kun dersom tiltaket uteblir i sin helhet, eller dersom det blir gjenstand for så store endringer at det kvalitativt sett ikke lenger er tale om det samme tiltaket.

7 BRISTENDE FORUTSETNINGER

Dersom Eiendommen reguleres eller omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra planene som ligger til grunn for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

Fremsatt krav om reforhandling medfører ikke at Utbyggingsavtalen opphører før eventuell ny avtale er inngått mellom Partene.

8 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen kan den annen part kreve erstatning for direkte og påregnelig økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

9 TINGLYSNING

BK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. UB forplikter seg til å medvirke til tinglysning av Utbyggingsavtalen.

BK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån og tomtelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene. BK er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra UB forplikter BK seg til å foreta endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladene til eiendom(mene) når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.



10 FORHOLDET TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §§ 17-3 OG 17-4

Partene er enige om at forpliktelsene som påhviler UB etter Utbyggingsavtalen ligger innenfor de lovbestemte skrankene for utbyggingsavtalers innhold fastsatt i plan- og bygningsloven §§ 17-3 og 17-4.

11 TRANSPORT AV AVTALEN

UBs rettigheter eller forpliktelser etter Utbyggingsavtalen kan ikke overdras til andre uten BKs skriftlige forhåndssamtykke. BK kan ikke nekte overdragelse uten saklig grunn.

12 AVTALENS VARIGHET

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt.

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for BK før den er vedtatt av kommunestyret og signert av BK.

14 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende vedlegg:

Vedlegg 1 – Arealplankart for Gamle Drammensvei 37-39, planID 2021027.

Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelser for Gamle Drammensvei 37-39, planID 2021027.

Vedlegg 3 – Arealplankart for Stabekk sentrum gater og byrom, planID 2021006.

Vedlegg 4 – Reguleringsbestemmelser for Stabekk sentrum gater og byrom, planID 2021006.

Vedlegg 5 – Beregning av BRA i rammesøknaden.

Vedlegg 6 – Garanti.

15 TVISTER

Dersom det oppstår en tvist mellom Partene om forståelsen av Utbyggingsavtalen skal denne søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom slike forhandlinger ikke fører frem, skal tvisten avgjøres ved de ordinære domstoler, med Ringerike, Asker og Bærum tingrett som avtalt vernetting.

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: 9 mars 2026


Liv Blom-Stokstad
Bærum kommune

/trid med kommune -
styrets vedtak 4/3 -26.

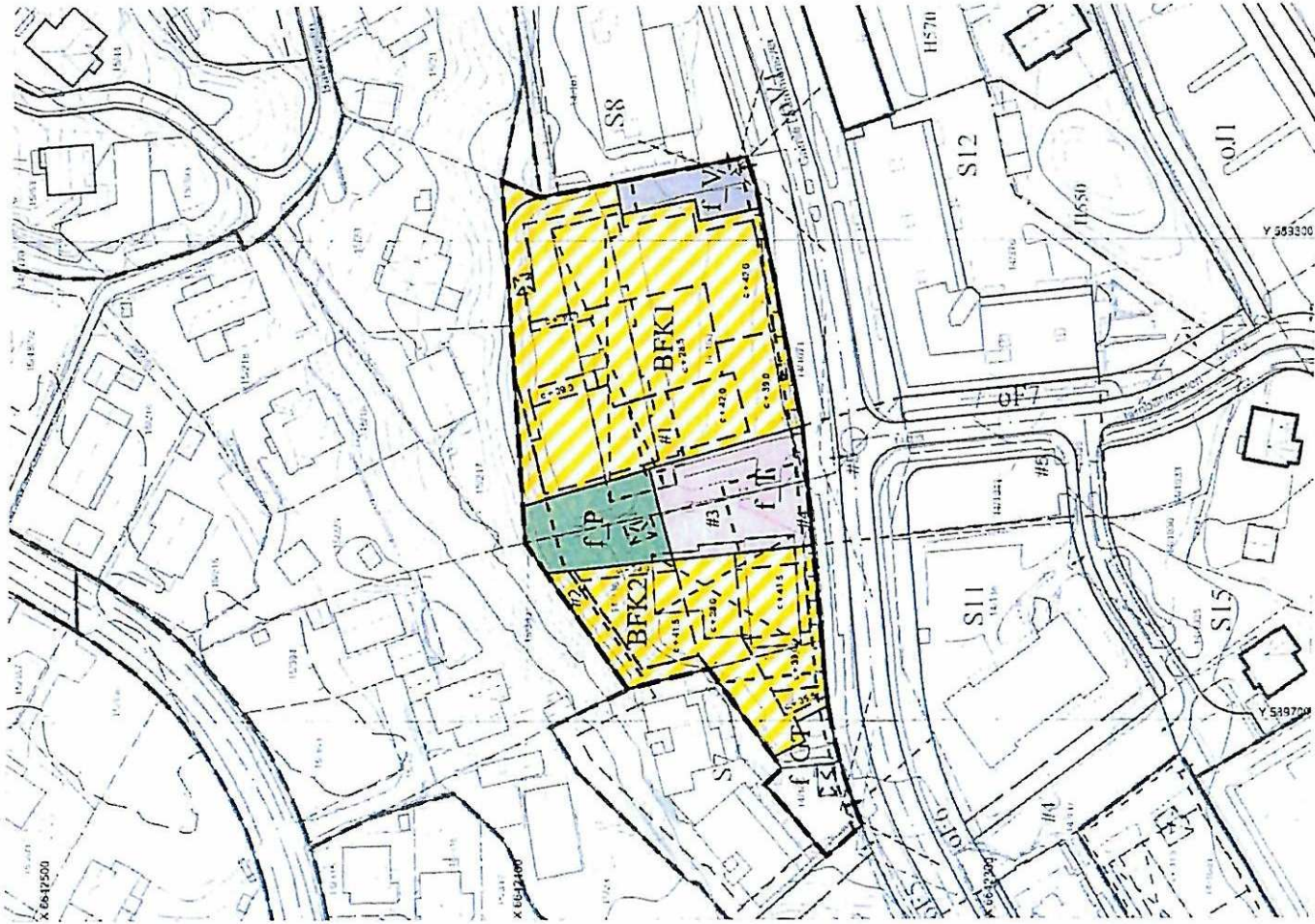
 bankID
SIGNERT:
18.12.2025
Brovold, Arne



Syrinhaven AS

 bankID
SIGNERT:
18.12.2025
Bratlie, Stig Berger





TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

Reguleringsplan PBL 2008

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

BFK1-2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Belig, forretnings, kontor

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK
INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

L.V Veg, felles

L.T Torg, felles

L.GT Gatelun, felles

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

LP Park, felles

BESTEMMELSESOMRÅDE (§ 12-7)

#1-3 Bestemmelseområde
#1 utforming
#2-3 viktige for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Kartopplysninger

Koordinatsystem: UTM sone 32Euref89
Høydegrunnlag: NN2000
Digital redigering ved Bærum Kommune HS
Kart- og plandata oppbevares i Bærum kommune

Forslagstiller Syrinhaven AS

Detailregulering

Gamle Drammensvei 37-39

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER
I REGULERINGSPLAN

- PblMidtAnleggAnleggOmråde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bestemmelsegrense
- PblMidtByggAnleggGrense

RpJuridisklinje 1218

- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forulsettes fjernet
- Frisiktslinje

RpJuridiskPunkt 1219

-- Avkjørsel

c+ er maksimal kolehøyde



PLANID
2021027
DOKUMENTNR
7260658

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID		15.10.2021	ANNSAKID	21/1730
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		PLANKART DOKUMENTNR 6645847	BESTEMMELSE DOKUMENTNR 6645845	ILLUSTRASJON DOKUMENTNR 6645845
1. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra 19.3.2024 til 3.5.2024				
2. gangs behandling		7144533	7144529	13.3.2025
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		7144533	7144529	2.4.2025
Oppdatert dokumenter eller Kommunestyrets vedtak		7260658	7260657	



BÆRUM KOMMUNE

KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN
10.4.2025
REVIDERT 31.1.2025
SAKSBEHANDLER: Claudia C. Gheorghe

Reguleringsplan for Gamle Drammensvei 37-39

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2021027

Saksnummer: 21/11730

Dokument: 7260657

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for;
- en helhetlig, bymessig utvikling av Stabekk sentrum
 - utbygging av et variert og bilfritt boligområde med høy tetthet
 - forretninger og bevertning i første etasje på gateplan
 - allment tilgjengelig torg og park
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på;
- utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
 - god tilpasning til terreng og landskap
 - farger og materialbruk tilpasset områdets særpreg
 - styrket blågrønn struktur og biologisk mangfold
 - ny bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
 - gode felleskapsløsninger/fellesfunksjoner for boligene
 - tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet
 - etablering av ny møteplass og steder for rekreasjon, opphold og lek
 - åpen overvannshåndtering
 - miljømessig gode løsninger/ høye miljøambisjoner/ lavest mulig klimagassutslipp
 - flomveier
 - trafiksikre løsninger

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 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 og dokumenteres oppfølging av miljøprogrammet, jf. miljøprogram dokument 7171516.
- § 2.2 Det skal brukes mest mulig åpne løsninger. Lukkede magasiner kan kun godkjennes etter dialog med kommunen hvis det viser seg umulig å håndtere overvannet i åpne løsninger.
- § 2.3 Det kan tillates påslipp inntil 2-3l/s per dekar. Overvannet skal føres til kommunal OV-ledning. Flomvei gjennom området skal etableres/opprettholdes, også i anleggsfasen, jf. VAOF-rapport med tilhørende tegninger og beregninger, dokument 7171517. 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 med unntak av felt f_V og f_GT. Begrenset bilkjøring kan tillates for flyttetransport, hjemmesykepleie og tilsvarende.
- § 2.6 Renovasjonsløsningen for boliger skal være nedgravde avfallscontainere.
- § 2.7 Avfallshåndtering for næringsavfall skal skje innendørs eller som nedgravd løsning.
- § 2.8 Blågrønn faktor skal være minst 0,7.
- § 2.9 Utomhusplan skal utarbeides for hele planområdet, og godkjennes ved første rammetillatelsen.
- Utomhusplanen skal vise;
- utforming og bruk av privat og felles uteoppholdsarealer på bakken og på tak
 - eksisterende terreng
 - nytt terreng med overgang til tiliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde
 - høyde på inngangsplanet
 - ny - og eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares
 - ulike typer vegetasjon med jorddybder
 - håndtering av overvann og flomveier
 - utforming av tiliggende fortausareal
 - parkering for sykkel og bil
 - renovasjonsløsninger
 - utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
 - areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy, brannoppstillingsplasser
 - interne veier med snumuligheter
 - plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper, etc.
 - stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
 - materialbruk
 - utforming og plassering av benker, belysning og skilt
 - plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon
 - areal til snøopplag
- § 2.10 Med søknad om rammetillatelse skal det innleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.
- § 2.11 Det skal sikres en helhetlig løsning for belysning av planområdet.
- § 2.12 Adkomst til parkeringsplass foran Gamle Drammensvei 35 gjennom planområdet skal sikres videreført.

Anleggsfasen

- § 2.13 Til søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon/ marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål: felt BFK1 og BFK2

Arealbruk

- § 3.1 Innenfor feltene tillates det etablert boligbebyggelse - blokkbebyggelse/forretning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning.

Grad av utnyttelse

- § 4.1 For felt BFK1 skal tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 11 000 m².
§ 4.2 For felt BFK2 skal tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 4600 m².
§ 4.3 Det tillates oppført inntil 4100 m² BRA forretning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning innenfor felt BFK1 og BFK2 til sammen. Minimum 100 m² BRA av dette arealet skal benyttes til bevertning med direkte tilgang fra torget, felt f_T.
§ 4.4 Parkeringsareal for bil og sykkel som har himling lavere enn kote +23,0, skal ikke medregnes i BRA. Areal i åpningene til bestemmelsesområde #1 kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.
§ 4.5 Parkeringsareal på terreng, nettstasjoner og overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.
§ 4.6 Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.

Utforming og plassering

- § 5.1 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale høyder som vist på plankartet. Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrense mot Gamle Drammensvei.
§ 5.2 Minst 50% av første etasje i felt BFK1 skal ha innvendig minimumshøyde på 3,3 m. Minst 50% av første etasje i felt BFK2 skal ha innvendig minimumshøyde på 3,0 m. Minst 60% av rom for varig opphold i boligetasjer skal ha innvendig minimumshøyde på 2,6 m.
§ 5.3 Bebyggelsens volumoppbygging og fasadeinndeling, skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsvedlegg, dokument 7171513.
§ 5.4 Det skal være varierte boligstørrelser. Minst 20 % av leilighetene skal være under 50 m².
§ 5.5 Balkonger og taklandskap skal utformes som en helhetlig og integrert del av arkitekturen, i tråd med prinsippene i illustrasjonsvedlegg, dokument 7171513.
§ 5.6 Balkonger tillates ikke innglasset.
§ 5.7 Over maksimale høyder tillates takoppbygg for trapp og heis og tekniske installasjoner på inntil 10 % av underliggende takflate, på inntil 1 m over maksimal høyde. Over maksimal høyde kan det oppføres solcellepaneler, veksthus, pergola eller lignende og skjermingskonstruksjoner, samt nødvendig rekkverk for takterrasse. Over maksimal høyde i gårdsrom kan det etableres jordsmonn og terrengbehandling for å sikre gode overganger til eksisterende terreng.
§ 5.8 Det tillates ikke takterrasser på øverste tak i hvert bygningsvolum.
§ 5.9 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 illustrasjonsvedlegg, dokument 7171513. Utformingen skal bidra til å skape et bymessig og variert uttrykk med aktiv og åpen førsteetasje.
§ 5.10 Ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.

- § 5.11 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmateriale skal være tegl og puss i jordfarger.
- § 5.12 Det skal utarbeides en helhetlig skiltplan for området.
- § 5.13 Publikumsrettede funksjoner, som handel og bevertning, skal plasseres i første etasje. Det tillates ikke tett foliering eller forblending av vinduer i første etasje.
- § 5.14 Bebyggelsen skal ha hovedinnganger fra Gamle Drammensvei og/eller felt f_T eller f_V. Avstand mellom innganger mot Gamle Drammensvei og felt f_T skal være maksimalt 15m.
- § 5.15 Det skal etableres minimum 100 m² fellesareal som kan komme beboerne eller allmennheten til gode. Minst 80% skal plasseres i direkte tilknytning til felles utearealer eller mot offentlig rom.
- § 5.16 Det tillates ikke åpen fjellskjæring på mer enn 3 m, eller forstøtningsmurer på mer enn 4 m. Forstøtningsmurer skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet på materialbruk og detaljering. Forstøtningsmurer skal videreføre uttrykk og materialitet til de arkitektoniske eller landskapsarkitektoniske elementene de naturlig hører til.
- § 5.17 Det skal sikres gangforbindelse til nivået til øvre parkeringsplass i Gamle Drammensvei 35, eiendom med gnr./bnr. 14/101.
- § 5.18 Underjordisk sykkelparkering skal ha adkomst adskilt fra biltrafikken.
- § 5.19 Svalgangsløsninger og midtkorridor tillates ikke.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger

- § 6.1 Det skal avsettes 20 m² MUA per 100 m² bolig-BRA.
- § 6.2 Minimum 80% av MUA skal være fellesareal. Inntil 30 % av fellesarealet kan dekkes av takterrasser, resterende skal være på terreng eller på bakkeplan i gårdsrom. Felles lekeareal skal opparbeides innenfor hvert felt, og skal være på bakkeplan.

Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

- § 7.1 Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 7.2 Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- § 7.3 Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.
- § 7.4 Fellesarealer skal ha definert skille mellom private og halvprivate soner.
- § 7.5 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.
- § 7.6 Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Det skal benyttes stedstilpassede arter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Fremmede arter skal ikke benyttes.
- § 7.7 Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser og over garasjeanlegg eller andre typer underjordiske konstruksjoner. Trær skal ha et vekstjordlag på minimum 100 cm med et jordvolum på minimum 10 m³ per tre.
- § 7.8 Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tiliggende områder utenfor planområdet.
- § 7.9 Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av materialer og produkter med god kvalitet.
- § 7.10 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB. Inntil 10% kan ha L_{den} opptil 60 dB.

Teknisk infrastruktur

- § 8.1 Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

- § 8.2 Ny nettstasjon skal etableres innenfor feltet
- § 8.3 Nettstasjonen skal fremstå som del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket.

Parkering

§ 9.1 Det skal opparbeides parkeringsplasser i parkeringskjeller etter denne tabellen.

Parkering pr 100 m2 BRA	Beboere/ansatte	Hvorav besøk	Totalt bil	MC	Sykkel
Bolig	0,7 - 1,0	10%	Maks 1,0	0,1-0,2	Min. 3,0
Forretning		Maks 1,0	Maks 1,0	0,1-0,2	Min. 2,0

- § 9.2 I tillegg skal det etableres 25 allment tilgjengelige plasser som kan erstatte plassene på stasjonstorget.
- § 9.3 Alle parkeringsplasser for bolig skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil. Minst 25% av sykkelplassene skal tilrettelegges for lading, enten på plassen eller i felles ladeskap.
- § 9.4 Parkeringsplasser for forretning skal være allment tilgjengelig.
- § 9.5 Sykkelparkering for forretning og bolig tillates etablert under bakken og i felt f_T. På felt f_T skal det etableres mellom 10 og 20 sykkelparkeringsplasser.
- § 9.6 Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogn.
- § 9.7 Minst 70% av sykkelparkeringen skal være under tak.

Støy

- § 10.1 Bebyggelse skal ha støynivå utenfor vinduer $\leq$ Lden 70 dB fra veitrafikk. Ved overskridelse av støynivå på Lden 55dB skal boenhetene ha stille side (støynivå $\leq$ Lden 55 dB). For inntil 20 prosent av boenhetene kan kravet om stille side oppfylles med dempet fasade. Minimum 50 % av rom til støyfølsom bruk og minst ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side eller dempet fasade. Dempet fasade kan etableres ved hjelp av tett balkongrekkverk, lydabsorberende balkonghimling og/eller skjermet luftevindu. Leiligheter med dempet fasade skal enten ha lysinnslipp fra to sider, eller være orientert mot syd eller vest. Leiligheter med dempet fasade skal være minst 40 m2 BRA-i store og ha minst ett soverom. Alle leiligheter skal ha tilgang til egnede, private eller felles uteoppholdarealer med soner hvor Lden er mindre enn 55 dB

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt BFK1

Utforming og plassering

- § 11.1 Balkonger kan krage ut inntil 0,8 m over formålsgrense mot Gamle Drammensvei, og inntil 1m over formålsgrense mot torg felt f_T, park felt f_P og kjørevei, felt f_V. Fri høyde under utkragende balkonger mot Gamle Drammensvei og felt f_T og f_V, skal være minimum 5m. Utkragede balkonger over formålsgrense tillates kun dersom minimum 30% av balkongens areal ligger inntrukket i fasadelivet. Utkragede elementer mot Gamle Drammensvei skal ikke fremstå som sammenhengende.

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt BFK2

Utforming og plassering

- § 11.2 Balkonger kan krage ut inntil 1m over formålsgrense mot torg, felt f_T. Fri høyde under utkragende balkong mot torget, felt f_T skal være minimum 5 m. Utkragede balkonger over

formålsgrense tillates kun dersom minimum 30% av balkongens areal ligger inntrukket i fasadelivet.

- § 11.3 Ved opparbeidelse av uteareal på lokk, skal det etableres en trinnfri forbindelse til øvre inngangsnivå i Gamle Drammensvei 41, gnr./bnr. 14/105.

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

Kjøreveg, felt f_V

- § 12.1 Innenfor feltet tillates kjøreveg til parkeringskjeller, varelevering til dagligvareforretning og nedgravd renovasjonsløsning.

Torg, felt f_T

- § 13.1 Torget skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.
- § 13.2 Feltet skal være felles for felt BFK1 og BFK2.
- § 13.3 Området skal utformes med robuste materialer med høy kvalitet og lang levetid.
- § 13.4 Torget skal inneholde aktiviteter for alle aldersgrupper og ulike årstider for opphold, lek, rekreasjon og sosialt samvær. Det skal etableres en lekeattraksjon som stimulerer til aktiv, utforskende og variert lek for ulike aldersgrupper. Lekeplassen skal være utformet med høye estetiske kvaliteter og ha en skulpturell og interessant utforming, i skjæringspunktet mellom lek og kunst. Det skal etableres blomsterbed/vegetasjonsfelt og plantes trær på torget. Vegetasjonen skal være i flere sjikt vertikalt, stedefgen, styrke naturmangfoldet og være attraktiv for pollinerende insekter. Det skal etableres flere sitteplasser.
- § 13.5 Overvannshåndteringen skal utformes med vannrenner og regnbed som gir en positiv opplevelse og bidrar til lek og rekreasjon.
- § 13.6 Det skal plantes minimum 10 nye trær innenfor området som kan vokse seg store.
- § 13.7 Feltet skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område sammen med Gamle Drammensvei med fortau.
- § 13.8 Tekniske innretninger skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og et fargevalg som harmonerer med områdets karakter.

Gatetun, felt f_GT

- § 14.1 Felt f_GT skal være felles for felt BFK2 og gnr./bnr. 14/105.
- § 14.2 Innenfor feltet kan det tillates etablert kjøreadkomst til parkeringskjeller, 3 biloppstillingsplasser for gjester, nedgravd avfallsløsning for beboere i felt BFK2 og gnr./bnr. 14/105, vegetasjon og soner for opphold og/eller uteservering.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Park, felt f_P

- § 15.1 Parken skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.
- § 15.2 Feltet skal være felles for felt BFK1 og BFK2, og kan inngå i beregning av minste uteoppholdsareal for felt BFK1 og BFK2.
- § 15.3 Området skal beplantes med stedefgen vegetasjon i ulik høyde og arter, som skal bidra til variasjon og biologisk mangfold. Vegetasjonen skal være attraktiv for pollinerende insekter.
- § 15.4 Området skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og bruk av robuste, holdbare materialer.
- § 15.5 Området skal tilrettelegges for lek og opphold for ulike aldersgrupper med varierte soner for aktivitet, opphold og lek. Det skal etableres sitteplasser.

- § 15.6 Det skal etableres åpne fordrøyningsløsninger for overvann. Løsningene skal utformes slik at de stimulerer til lek og er integrert med grøntstrukturen. Arealets fall i terrenget skal utnyttes for å etablere en avtrappet åpen overvannsløsning.
- § 15.8 Det skal plantes minimum 10 nye trær innenfor området som kan vokse seg store.
- § 15.9 Det kan tillates tursti til øvre Stabekk gjennom området med bredde inntil 2 m, med permeabel overflate. Turstien skal følge eksisterende terreng.
- § 15.10 Det tillates ikke tekniske installasjoner over terreng.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 16.1 Innenfor bestemmelsesområde # 1 skal det opprettes en åpning gjennom bygningsmassen på minst 6 m bredde. Åpningen kan overbygges fra og med kote+32,8. Åpningen skal utformes som en del av det felles utearealet og inngå i utomhusplanen. Fasadene i åpningen skal utformes i tråd med det helhetlige arkitektoniske uttrykket.
- § 16.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares.
- § 16.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates etablert parkeringskjeller, kjøreareal, boder, varelevering, lager, bilverksted og andre tekniske rom.
- § 16.4 Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det tillates terrengtilpasninger og tiltak ved bygging av ny fylkesvei, dersom ikke utbygging av området er gjennomført. Senest et halvt år etter at anlegget er tatt i bruk tilbakeføres området til gjeldende regulering.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

- § 17.1 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før tilstrekkelig skolekapasitet er sikret.
- § 17.2 Før rammetillatelse gis skal ombygging av Gamle Drammensvei til gate være sikret, se plan Stabekk sentrum gater og byrom med planID 2021006.
- § 17.3 Før rammetillatelse gis skal høyder på gate/fortau i Gamle Drammensvei være avklart.

Før igangsettingstillatelse gis

- § 18.1 Bekjempingstiltak mot fremmede arter skal være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 19.1 Før bygning/virksomhet tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
- § 19.2 Før boliger i området tas i bruk, skal felles uteoppholdsarealer innenfor det bebygde feltet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- § 19.3 Før bebyggelse tas i bruk skal felt f_P og f_T være ferdigstilt.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument «Miljøprogram»	DokID 7171516
Dokument «Illustrasjonsvedlegg»	DokID 7171513
Dokument «VAOF-notat med tilhørende tegninger og beregninger»	DokID 7171517



Reguleringsplan for Stabekk sentrum gater og byrom - detaljregulering

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2021006
Saksnummer: 20/3904
Dokument: 7339790

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for en helhetlig utvikling av Stabekk sentrum gjennom å sikre attraktive møteplasser i gater og byrom. Gater og torg skal opparbeides med en høy arkitektonisk kvalitet som tar hensyn til Stabekks stedsidentitet og kulturmiljø, og skal gis en utforming som innbyr til opphold og aktivitet på forskjellige tider av døgnet og året, for alle deler av befolkningen.
- § 1.2 Planen skal sikre
- at stasjonstorget skal være et naturlig midtpunkt i Stabekks byliv
 - møteplasser og steder for opphold og lek
 - etablering av Gamle Drammensvei og Gamle Ringeriksvei som bygater med en helhetlig gateutforming
 - at de historiske veifarene synliggjøres som verdifulle elementer i bybildet
 - prioritering av gående og syklende
 - arealer for økt byliv
 - materialbruk som ivaretar stedets identitet og kulturhistoriske miljø
 - etablering av blågrønne elementer, deriblant store trær og vegetasjon i flere sjikt

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 1.3 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det søkes å etablere løsninger som ivaretar helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram dokument 6418483.
- § 1.4 Flomvei gjennom området skal opprettholdes.
- § 1.5 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- § 1.6 Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,3.
- § 1.7 Uteareal på underjordisk konstruksjon skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse og utstrekning som angitt under:
1. Gress og stauder: 40 cm vekstjordlag i hele plantefeltet
 2. Busker: 70 cm vekstjordlag i hele plantefeltet
 3. Trær: 80-100 cm vekstjordlag med volum på minimum 10 m³ per tre
- § 1.8 Opparbeidelse av anlegget med hensyn til kvalitet materialvalg skal skje i henhold til Teknisk detaljplan Gamle Drammensvei – Gamle Ringeriksvei, dokument 6418048.
- § 1.9 Til rammesøknad for formålene fortau, torg, og kjørebane inklusivt sykkelfelt, skal det utarbeides landskapsplan som viser utforming/plassering av beplantering, møblering, holdeplasser, sykkelparkering og belysning. Det skal redegjøres for belysningskonsept, markering av historiske veifar, materialvalg og fargebruk.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, feltene oV1 og oF1

- § 2.1 Det etableres tosidig fortau og tosidig sykkelfelt. Feltene skal utformes i tråd med prinsippene i Teknisk detaljplan Gamle Drammensvei – Gamle Ringeriksvei, dokument 6418048.

Kjøreveg, felt oV1

Deler av feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H570_2, jf. § 29.

- § 3.1 Sykkelfelt langs Gamle Drammensvei inngår i formålet. Sykkelfeltene kan tillates opparbeidet på forhøyning med kantstein mot kjøreveien. Valg av løsning redegjøres for ved rammesøknad.
- § 3.2 Prioriterte krysningspunkter som definert Teknisk detaljplan Gamle Drammensvei – Gamle Ringeriksvei, dokument 6418048 over oV1 skal utformes med materialer av høy standard.
- § 3.3 Kantstopp for buss inngår i formålet.

Fortau, felt oF1

Deler av feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H570_2, jf. § 29.

- § 5.1 Området tillates møblert med benker, belysning, sykkelstativ, trær og annen beplantning.
- § 5.2 Standard på dekke skal være i henhold til Teknisk detaljplan Gamle Drammensvei – Gamle Ringeriksvei, dokument 6418048
- § 5.3 Det tillates holdeplass for buss.

Fortau, felt oF2

- § 6.1 Området tillates møblert med benker, belysning, sykkelstativ, trær eller annen beplantning.

Torg, felt oT, Stasjonstorget

Hele feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H570_7, jf. § 31.

- § 7.1 Torget skal opparbeides slik at det blir en god sosial møteplass for alle aldersgrupper, og utformes slik at det kan brukes til alle årstider, med steder for opphold og vegetasjon.
- § 7.2 Telefonkiosken er regulert til bevaring. Telefonkioskens eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie. Bygningen tillates flyttet innenfor feltet.
- § 7.3 Eksisterende bygg er regulert til bevaring. Byggenes eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
- § 7.4 Bygningenes bruk skal være forenlig med torgformålet og nærheten til stasjonen, og ha en publikumsrettet funksjon.
- § 7.5 Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser innenfor feltet.
- § 7.6 Det tillates kjøring over torget.
- § 7.7 Det skal sikres adkomst for funksjoner tilknyttet stasjonen inkludert alternativ transport for tog og driftskjøretøy.
- § 7.8 Byggeplan skal utarbeides for feltet og godkjennes i rammetillatelsen.

Jernbaneformål, felt oJ1

- § 8.1 Det kan opparbeides parkeringsplasser for sykkel og bil innenfor feltet.

- § 8.2 Det kan opparbeides en vendehammer og/eller kiss and ride i henhold til hovedprinsipper skisser, dokument 6476427.

Bestemmelser til hensynssoner

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Bevaring kulturmiljø, felt H570_1, del av Gamle Drammensvei

- § 9.1 Utbedring av eksisterende anlegg og eventuelle nye anlegg skal utføres slik at tiltakene tilpasser seg terreng og omgivelser.
- § 9.2 Materialbruk skal ivareta og fremheve krysset mellom de historiske veifarene.
- § 9.3 Hensyn til kulturmiljø redegjøres for ved rammetillatelse.

Bevaring kulturmiljø, felt H570_2, del av Gamle Drammensvei

- § 10.1 Trasé Gamle Drammensvei skal markeres som historisk veifar. Markeringen skal redegjøres for ved rammetillatelse.
- § 10.2 Materialbruk skal ivareta stedets identitet og kulturhistoriske miljø.
- § 10.3 Telefonkiosken kan tillates flyttet til ny plassering i nærheten av stasjonsbygningen.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 11.1 Innenfor bestemmelsesområde # 1 kan det tillates terrengtilpasninger og tiltak tilknyttet anleggsgjennomføring. Senest et halvt år etter at anlegget er tatt i bruk tilbakeføres området til gjeldende regulering.
- § 11.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates etablering av underjordisk parkeringskjeller.
- § 11.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 beholdes gateparkering med 17 parkeringsplasser.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

- § 12.1 Før rammetillatelse for oF1 og oV1 kan gis, skal byggeplan for fylkesveiarealene godkjennes av Viken Fylkeskommune.
- § 12.2 Før rammetillatelse for oF1 og oT kan gis, skal byggeplan godkjennes av Bærum Kommune.

Før igangsettingstillatelse gis

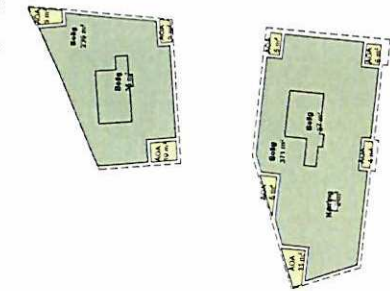
- § 13.1 Bekjempingstiltak mot fremmede arter skal være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.
- § 13.2 Til søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon/ marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.

Anleggsfasen

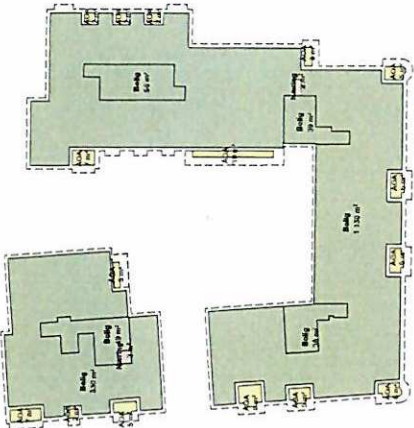
- § 14.1 I anleggsfasen skal trær som skal bevares, sikres med fysisk beskyttelse.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

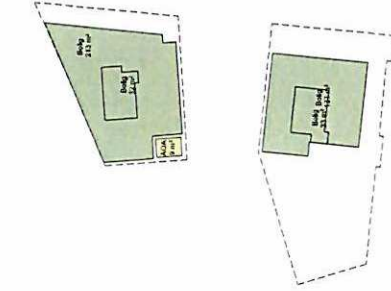
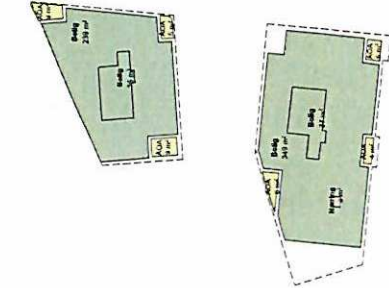
Teknisk detaljplan Gamle Drammensvei – Gamle Ringeriksvei	DokID 6418048
Alternative skisser snumulighet ved dagens pendlerparkering	DokID 6476427



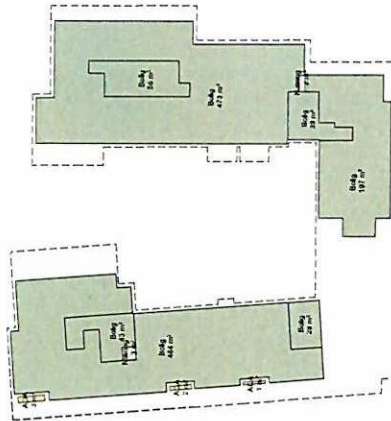
PLAN 3	
Bygning	Areale
37 Bykvarter	1 640
37 Bykvarter	5
39 Byhus Nord	275
39 Byhus Nord	24
39 Byhus Syd	409
39 Byhus Syd	2
39 Byhus Syd	109
Lyse arealer	2 464 m²



PLAN 4	
Bygning	Areale
37 Bykvarter	1 722
37 Bykvarter	5
39 Byhus Nord	275
39 Byhus Nord	23
39 Byhus Syd	385
39 Byhus Syd	2
39 Byhus Syd	91
Lyse arealer	2 502 m²

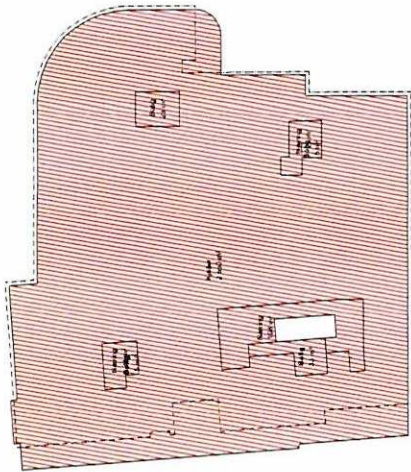


PLAN 5	
Bygning	Areale
37 Bykvarter	1 299
37 Bykvarter	5
39 Byhus Nord	245
39 Byhus Nord	9
39 Byhus Syd	169
39 Byhus Syd	6
Lyse arealer	1 733 m²



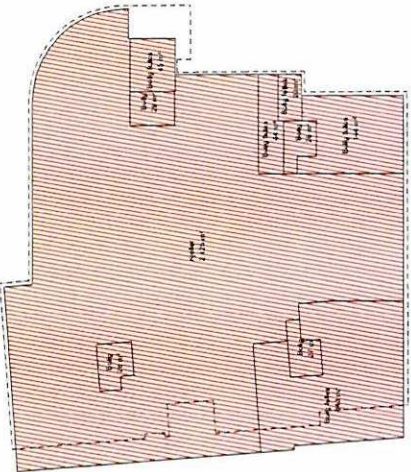
BRA Total Mørke arealer (ikke målbart)	
Bygning	Areale
37 Bykvarter	481
39 Byhusene	449
Kjeller	5 620
TOTAL	6 550 m²

BRA Lyse arealer	
Etasje	Areale
Plan 1	2 253
Plan 2	603
Plan 3	2 858 m²
Plan 4	1 645
Plan 5	296
Plan 6	523
Plan 7	2 464 m²
Plan 8	1 645
Plan 9	299
Plan 10	520
Plan 11	2 464 m²
Plan 12	1 727
Plan 13	298
Plan 14	478
Plan 15	2 502 m²
Plan 16	1 304
Plan 17	253
Plan 18	175
TOTAL BRA (Lyse)	1 733 m²



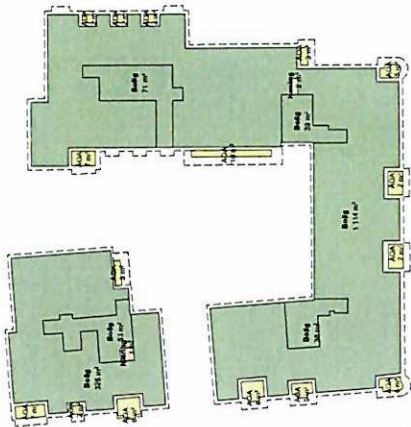
Bolig	43
Næring	155
Bolig	29
Kjeller	2 660
Mørke arealer	2 888 m²

PLAN K1



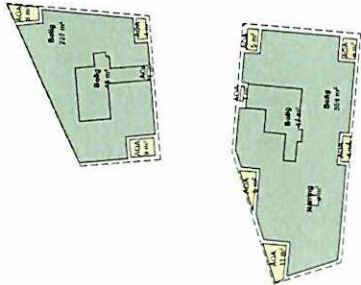
Bolig	110
Bolig felles	596
Kjeller	2 125
Mørke arealer	2 831 m²

PLAN K2



37 Bykvartal	Bolig	1 640
37 Bykvartal	Næring	5
39 Byhus Nord	Bolig	275
39 Byhus Nord	AOA	21
39 Byhus Syd	Bolig	405
39 Byhus Syd	Næring	2
39 Byhus Syd	AOA	116
Lyse arealer		2 464 m²

PLAN 2

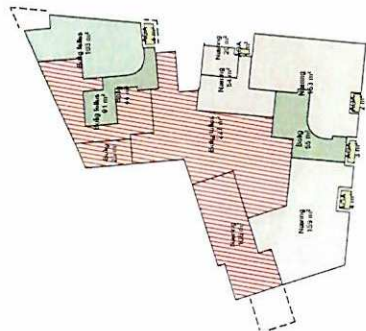


37 Bykvartal	Bolig	96
37 Bykvartal	Næring	2 075
37 Bykvartal	AOA	82
39 Byhusene	Bolig	99
39 Byhusene	Bolig felles	103
39 Byhusene	Næring	387
39 Byhusene	AOA	14
Lyse arealer		2 856 m²

PLAN 1



37 Bykvartal	Bolig	2
37 Bykvartal	Næring	281
39 Byhusene	Bolig	25
39 Byhusene	Bolig felles	318
39 Byhusene	Næring	106
Kjeller	Kjeller	99
Mørke arealer		851 m²



MORSELSKAPSSGARANTI

Fryd Utvikling AS (org nr 823 308 752), ("**Utbygger**") inngikk 18.12.2025 en utbyggingsavtale ("**Utbyggingsavtalen**") med Bærum kommune (org nr 935 478 715) ("**Kommunen**") vedrørende utvikling av Gamle Drammensvei 37 og 39 på Stabekk i Bærum kommune. Utbyggingsavtalens definisjoner gjelder for Garantien.

I henhold til Utbyggingsavtalen punkt 5.2.4 plikter Utbyggeren å fremskaffe garanti fra morselskapene, Norgesgruppen Eiendomskapital AS (org nr 989 009 001) og Stor-Oslo Eiendom Holding AS (org nr 927 661 314) ("**Morselskapene**"), i favør av Kommunen.

Morselskapene stiller herved påkravsgaranti begrenset til NOK 30 millioner eks mva ("**Garantibeløpet**") for Utbyggenes rettidige og rettmessige oppfyllelse av forpliktelsene i Utbyggingsavtalen punkt 5 (*Rekkefølgebestemmelsen i § 17.2 i reguleringsplanen for Gamle Drammensvei 37-37 som omfattes og sikres av Utbyggingsavtalen*).

Morselskapsgarantien stilles prorata med 66,6 % for Norgesgruppen Eiendomskapital AS og 33,4 % for Stor-Oslo Eiendom Holding AS

Morselskapene forplikter seg til å utbetale det beløp som er angitt i påkravet, oppad begrenset til Garantibeløpet, senest 14 dager etter første skriftlige påkrav fra Kommunen. Morselskapet vil gjennomføre betaling uten å ta hensyn til innsigelser fra Utbygger, og uten noen form for motregning, reduksjon eller undersøkelser av grunnlaget for påkravet.

Påkrav skal fremsettes skriftlig til Garantistenes registrerte adresser og erklære at det foreligger mislighold og angi kravet Kommunen gjør gjeldende under Garantien.. Ved delutbetalinger under Garantien, reduseres garantiansvaret tilsvarende.

Garantien løper til hele Anleggsbidraget er betalt jf. Pkt 5.1 i Utbyggingsavtalen

Garantien hindrer ikke Morselskapene eller Utbyggeren fra å fremme krav mot Kommunen for urettmessig bruk av Garantien, eller andre krav Morselskapet eller Utbyggerne måtte mene å ha overfor Kommunen.

Garantien kan ikke transporteres eller pantsettes uten Morselskapets samtykke. Garantiansvaret endres ikke selv om Utbyggerne senere transporterer sine rettigheter og forpliktelser etter Utbyggingsavtalen til andre.

Garantien er underlagt norsk rett. Ringerike, Asker og Bærum tingrett vedtas som eksklusivt verneting for enhver tvist som oppstår i tilknytning til Garantien.

* * *

Oslo, 12. januar 2026

For

Norgesgruppen Eiendomskapital AS


Stor-Oslo Eiendom Holding AS
TORBJÖRN KARLSSON


MILS ASPEL

MORSELSKAPSGARANTI

Fryd Utvikling AS (org nr 823 308 752), ("**Utbygger**") inngikk 18.12.2025 en utbyggingsavtale ("**Utbyggingsavtalen**") med Bærum kommune (org nr 935 478 715) ("**Kommunen**") vedrørende utvikling av Gamle Drammensvei 37 og 39 på Stabekk i Bærum kommune. Utbyggingsavtalens definisjoner gjelder for Garantien.

I henhold til Utbyggingsavtalen punkt 5.2.4 (Sikkerhet) plikter Utbyggeren å fremskaffe garanti fra morselskapene, Norgesgruppen ASA (org nr 819 731 322), og Stor-Oslo Eiendom Holding AS (org nr 927 661 314) ("**Morselskapene**"), i favør av Kommunen.

Morselskapene stiller herved påkravsgaranti begrenset til NOK 30 millioner ("**Garantibeløpet**") for Utbyggerens rettidige og rettmessige oppfyllelse av forpliktelsene i Utbyggingsavtalen punkt 5 (Rekkefølgebestemmelsen i § 17.2 i reguleringsplanen for Gamle Drammensvei 37-37 som omfattes og sikres av Utbyggingsavtalen), ("**Forpliktelsen**").

Denne morselskapsgarantien stilles pro rata med 66,6 % av Garantibeløpet for Norgesgruppen ASA og 33,4 % av Garantibeløpet for Stor-Oslo Eiendom Holding AS

Morselskapet forplikter seg til å utbetale det beløp som er angitt i påkravet, oppad begrenset til Garantibeløpet, senest 14 dager etter første skriftlige påkrav fra Kommunen. Morselskapet vil gjennomføre betaling uten å ta hensyn til innsigelser fra Utbygger, og uten noen form for motregning, reduksjon eller undersøkelser av grunnlaget for påkravet.

Påkrav skal fremsettes skriftlig til Garantistenes registrerte adresser og erklære at det foreligger mislighold og angi kravet Kommunen gjør gjeldende under Garantien.. Ved delutbetalinger under Garantien, reduseres garantiansvaret tilsvarende.

Garantien løper til hele Anleggsbidraget er betalt jf. Pkt 5.1 i Utbyggingsavtalen
Garantien hindrer ikke Morselskapene eller Utbyggeren fra å fremme krav mot Kommunen for urettmessig bruk av Garantien, eller andre krav Morselskapet eller Utbyggerne måtte mene å ha overfor Kommunen.

Garantien kan ikke transporteres eller pantsettes uten Morselskapets samtykke. Garantiansvaret endres ikke selv om Utbyggerne senere transporterer sine rettigheter og forpliktelser etter Utbyggingsavtalen til andre.

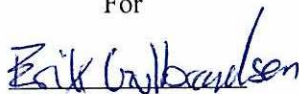
Garantien er underlagt norsk rett. Asker og Bærum tingrett vedtas som eksklusivt vernetting for enhver tvist som oppstår i tilknytning til Garantien

Oslo, 02.02.2026



Annichen Fladager
Finansdirektør
NorgesGruppen ASA

For



Erik Gulbrandsen
Økonomidirektør
NorgesGruppen ASA



Stor-Oslo Eiendom Holding AS