

Æ

Eva Nansens vei 27

1364 Fornebu • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Kenneth Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 30 00

ke@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	88
Kort om oss	271

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Eva Nansens vei 27, 1364 Fornebu, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 41 Bnr. 873 Snr. 174 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 94 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 89 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 22 kvm

AREAL

Primærrom: 83 kvm, Bruksareal: 94 kvm, BRA-i: 89 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 22 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2013

TOMT

Eiet tomt 14313 kvm

PRISANTYDNING

9 250 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex AS Øst Takstdato: 09.10.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

Andel fellesformue: kr. 3 672,- pr.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 9 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 231 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 250 000,-))

kr 232 540,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 482 540,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 492 490,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 909,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

TV, internett, oppvarmet garasje, felles husforsikring, trappevask, vaktmester, heis, kommunale avgifter og vedlikehold.

EIER

Mari Brekke Ida Neslein

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Eva Nansens vei 27 - Presentert av Kenneth Eckmann v/EIE Bærum.

Dette er en innholdsrik og flott 3(4)-roms selveierleilighet beliggende sentralt på attraktive Fornebu. Området byr på flotte turområder rundt Nansenparken, samt nærhet til Koksabukta og Storøya med flotte badestrender. Det er kort vei til buss som tar deg i alle retninger. Fornebu S er nærmeste nabo som har alt du måtte trenge.

Leiligheten har en smart og praktisk planløsning med bla. et stort oppholdsrom som er perfekt for sosiale sammenkomster. Videre er det en romslig entrè, 2 gode soverom og et stort bad. Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet og de store vindusflatene slipper inn godt med lys. Fra stuen er det adkomst til markterrassen med gode solforhold. I stuen er det også mulig å etablere ett ekstra soverom, dersom det er ønskelig.

Alt i alt oppleves boligen som lys og luftig - et godt sted å bo!

Det medfølger garasjeplass m/mulighet for el.l i oppvarmet garasje. Det går heis ned til garasjeplan, slik at du kan gå tørrskodd opp til leiligheten.

Leiligheten er på bakkeplan og har egen inngang som deles med en annen nabo.

PARKERING

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles oppvarmet garasjekjeller. Det er mulighet for å etablere el-bil lader.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et populært boligområde på Fornebu i Bærum kommune, i umiddelbar nærhet til Nansenparken og bussholdeplass, samt kjøpesenteret Fornebu S er nærmeste nabo. I tillegg er det kort gangavstand til Hundsvund Grendesenter, spekket av aktivitetstilbud med blant annet svømmehall, idrettshall, fotballbaner og kunstgressbaner, samt skole og barnehage. Oksenøya Treklang er kun en kort gangavstand unna med helt ny moderne skole, idrettshall og fotballbane. I umiddelbar nærhet ligger også Punkt Fornebu med hagesenter, døgnåpen nærbutikk, automatiske postpakkebokser og diverse mat- og drikkesteder samt Flytårnet kultursenter med kafe, vinbar, museer, gallerier og atelier.

Det er generelt kort avstand og enkel adkomst til alle fasiliteter på Snarøya. Snarøya sportsklubb byr på kunst-is, kunstgressbaner, tennis- og curlingklubb. Du finner kyststi og flotte turmuligheter på Storøya, samt deilig badestrand og skiløyper om vinteren. Nansenparken er på 200 mål med Festplassen, dam og Tuftepark.

La deg selv nyte Sjøflyhavnas praktfulle beliggenhet ved vannkanten, eller legg turen til Unity Arena (tidligere Telenor arena) - Norges største og ledende innendørs multifunksjonsarena for konserter, events og messer. Fornebu S er ikke bare et kjøpesenter, men et sentrum for Fornebu. Her er det et godt og variert utvalg av butikker, lekkert innkledd i nyutviklede løsninger og fremtidens miljøkrav. Det er også få minutters kjøring til handlesenteret CC-vest.

BEBYGGELSE

Selveierleilighet i Sameiet Koksabukta beliggende på Fornebu, Bærum Kommune. Sameiet består av 194 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blant annet biloppstillingsplasser, internstier, lekeapparater, sittebenker, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning

TOMT

Eiet tomt, 14313 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles gang med callinganlegg.

Leiligheten består av entré, gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, samt innvendig bod.

Utgang fra stue til markterrasse.

Leiligheten disponerer en bod beliggende i felles kjeller.

Leiligheten disponerer en garasje plass i felles kjeller.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betongkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner av betong og stålkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig forblendet med teglstein samt fasadeplater. Tilnærmet flatt tak tekket med membran/takpapp (taket er ikke besikket).

Leiligheten har glatt entrédør fra byggeår med brannklasse B30, lydklasse

40db samt kikkeshull. Dører og vinduer med karmen av tre og tolags glass fra byggeår. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Gulvvarme i samtlige rom utenom bod.

BODER

Leiligheten disponerer en bod beliggende i felles kjeller. Det er også en innvendig bod i leiligheten.

Standard

STANDARD

Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - I orden: 76%

TG2 - Alder, slitasje, skader mv: 11%

TG3 - Strakstiltak nødvendig: 0%

TGIU - Ikke undersøkt: 13%

Oppsummering av punkter som har fått Tilstandsgrad 2 | TG2: Våtrom- Bad se side 8 i tilstandsrapporten

Sanitærutstyr / innredning: Det er registrert noe svelleskader nederst på servantskap. Oppgraderinger kan vurderes.

Overflater gulv: Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løse og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken- se siden 8 i tilstandsrapporten.

Vannrør Det kan ikke verifiseres at det er montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Lekkasjestopper bør etableres.

Øvrige rom: se side 9 i tilstandsrapporten.

Overflater gulv Gulvflater bærer preg av alder og slitasje. Fornying av gulvoverflater kan vurderes.

Beskrivelse av rom med teknisk standard fra tilstandsrapporten:

Bad:

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte

vegger. Nedsenket himling med hvite metallplater og downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Innfelt speil med overbelysning, samt stikkontakt over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner for bad er plassert i himling. Avtrekksvifte montert i himling. Opplegg for vaskemaskin og tørketerommel.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Åpen kjøkkenløsning med glatte fronter. Benkeplater av laminat senere oppgradert med folie. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Overbelysning og stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer samt frittstående kjøl/fryseskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk plassert over platetopp. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Komfyrvakt montert over platetopp.

Overflater:

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører samt en innerdør med glassfelt. Garderobeskap i entré og på soverommene.

Oppgraderinger | Info fra selger:

Bygd kjøkkenøy.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Vi ber alle interessenter om å sette seg godt inn i alle vedlegg i salgsoppgaven.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for blokk datert 02.07.2015

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Gulvvarme i samtlige rom utenom bod.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 909,- pr.mnd.

TV/internett- 340,00 Garasje- 251,00 Felleskostnader- 3 318,00

FASTE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, innboforsikring etc.

Kjøper må selv tegne innboforsikringer og strømabonnement. Oppvarming via fjernvarme går via sameiet.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameie har pt ingen lån.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

I 2023 hadde sameie et underskudd på -383.046kr. For 2024 er det budsjettet et overskudd på 281.960kr

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Storebrand Polisenummer: 220644

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 884 716,- Som sekundærbolig Kr. 7 161 919,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Koksabukta, Orgnr: 998894166

FORRETNINGSFØRER

OBOS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husordensreglene om dyrehold skal til enhver tid følges.

DIVERSE

Medfølger ikke salg:

- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Terrassebenk
- Hyller i kjellerbod

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Tinglyste heftelser i grunnboken:

2009/695264-1/200 Best. om adkomstrett
18.09.2009

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:874
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 3201-41/873
Gjelder denne registerenheten med flere

2011/104869-2/200 Best. om vann/kloakkledn.
08.02.2011
Rettighetshaver:BÆRUM KOMMUNE PLAN OG BYGGNINGSTJEN
Org.nr: 986275517
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 3201-41/873
Gjelder denne registerenheten med flere

2011/105725-1/200 Best. om adkomstrett

08.02.2011
rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:874
Overført fra: 3201-41/873
Gjelder denne registerenheten med flere

2011/552212-1/200 Bestemmelse om vannledn.
13.07.2011
Rettighetshaver:BÆRUM KOMMUNE VANN OG AVLØP
Org.nr: 974553619
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 3201-41/873
Gjelder denne registerenheten med flere

2011/552282-1/200 Erklæring/avtale
13.07.2011
Rettighetshaver:BÆRUM KOMMUNE VANN OG AVLØP
Org.nr: 974553619
Bestemmelse om vakumrør med kummer for avfallshåndtering
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om erstatning i forbindelse med naturskade
Overført fra: 3201-41/873
Gjelder denne registerenheten med flere

2011/881529-1/200 Best. om vann/kloakkledn.
27.10.2011
Rettighetshaver:BÆRUM KOMMUNE VANN OG AVLØP
Org.nr: 974553619
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 3201-41/873
Gjelder denne registerenheten med flere

2011/925131-1/200 Erklæring/avtale
09.11.2011
Rettighetshaver:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon.
Overført fra: 3201-41/873
Gjelder denne registerenheten med flere

2012/457866-1/200 Bestemmelse om parkering
11.06.2012
Rettighetshaver:OBOS FORNEBU AS
Org.nr: 982366878
Bestemmelse om bruksrett til 8 parkeringsplasser
Varighet inntil 10 år
Overført fra: 3201-41/873
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:
2020/115863-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00
2024/73130-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2024 00:00

2012/649293-1/200 Seksjonering

10.08.2012

opprettet seksjoner:

snr: 174

formål: Bolig

tillgsdel: Bygning og grunn

sameiebrøk: 88/15520

UTLEIE

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3201&planidentifikasjon=202101)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf>

Delarealer Delareal 15 396 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 3 m

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH550

Delareal 19 m

KPHensynsonenavnH810

KPGjennomføring Krav om felles planlegging

Delareal 3 m

Arealbruk Park, Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2016014

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>

nenummer=3201&planidentifikasjon=2016014)

Navn KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.03.2019

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.pdf>

Delarealer Delareal 15 396 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

OmrådenavnB8.9

Delareal 3 m

Arealbruk Park, Nåværende

OmrådenavnGP15

Delareal 19 m

KPHensynsonenavnH810_1

KPGjennomføring Krav om felles planlegging

Delareal 3 m

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH550_7

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2009024

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3201&planidentifikasjon=2009024)

Navn FORNEBU DEL AV OMRÅDE 8.9

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.05.2010

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9376/2009024.pdf>

Delarealer Delareal 5 488 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn B2

Delareal 1 991 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn B3

Delareal 2 544 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn B1

Delareal 2 521 m

Formål Uteoppholdsareal

Feltnavn U

Delareal 1 006 m

Formål Lekeplass

Feltnavn L

Delareal 153 m

Formål Kjøreveg

Delareal 150 m

Formål Parkering

Feltnavn P

Delareal 1 546 m

Formål Gangveg/gangareal/gågate

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2009024

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3201&planidentifikasjon=2009024)
Navn FORNEBU DEL AV OMRÅDE 8.9
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.05.2010
Bestemmelser -
<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9376/2009024.pdf>
Delarealer Delareal 9 287 m
Formål Parkeringshus/-anlegg

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 9 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 231 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 250 000,-))

kr 232 540,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 482 540,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 492 490,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgssoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (1 inkl) (Kr.2 500)

Innhenting av servitutter (per stk) (Kr.242)

Foto (Kr.5 350)

Løfting på finn - 10.01.25 (Kr.2 425)

Ukens bolig på finn.no (Kr.3 261)

Informasjonspakke lovpålagt informasjon Sameie/boretslag

(Kr.15 995)

Markedspakke (Kr.22 500)

Oppgjørsgebyr (Kr.7 500)

Overtagelseshonorar (Kr.2 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 9 250 000,-) (Kr.46 250)

Tilrettelegging (Kr.16 900)

Totalt kr. (Kr.125 423)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

36-24-0546

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgssoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det

du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt

til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens

bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.
EIE Sandvika
Org. nr: 997288998
Kinoveien 9 A
1337 Sandvika
Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Kenneth Eckmann

SAKSBEHANDLERE

Kenneth Eckmann
EIE Sandvika
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 40 05 30 00 / E-post: ke@eie.no

DITT NYE
HJEM?

















































































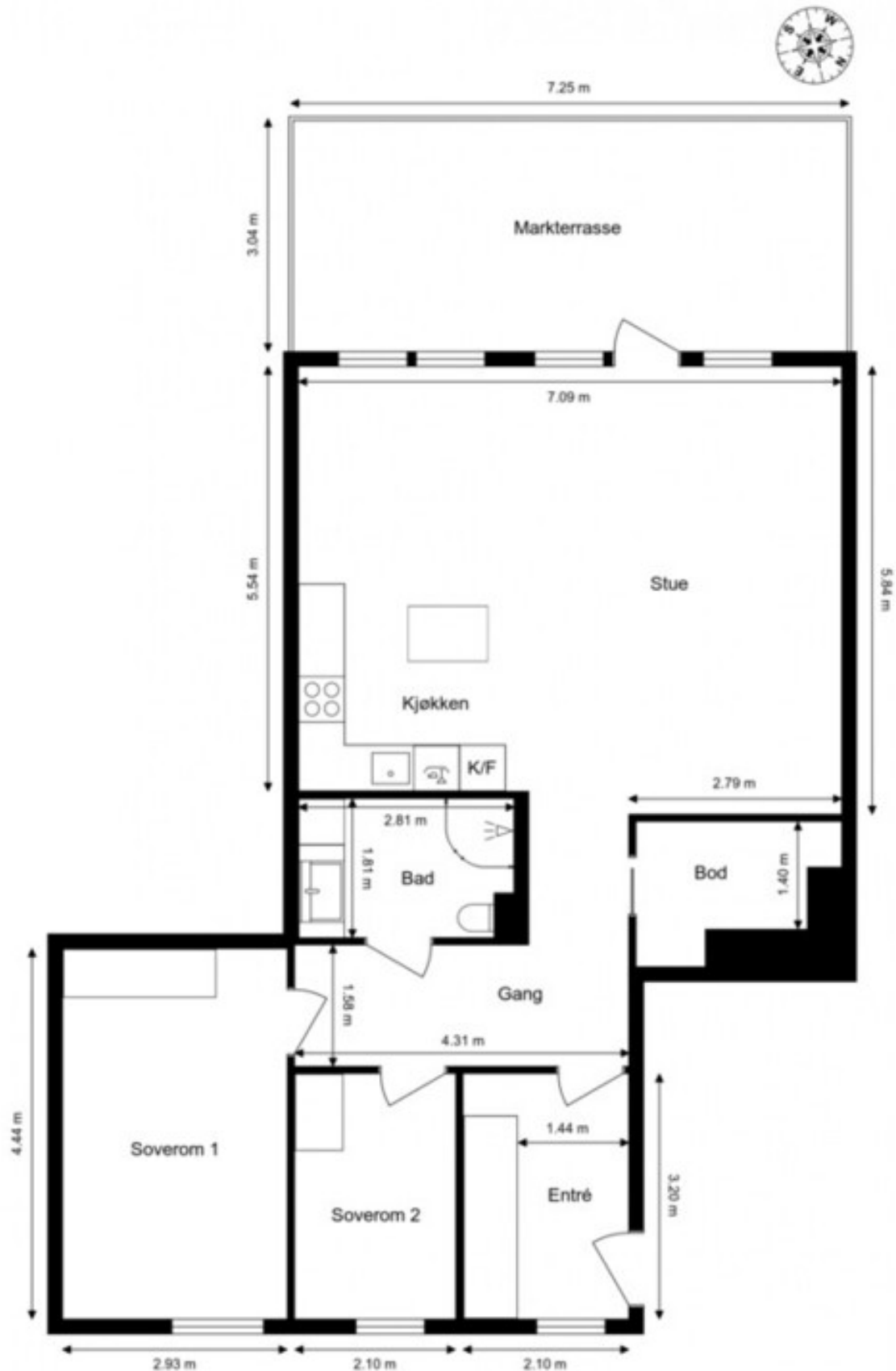






Eva Nansens vei 27, 1364 Fornebu

Selveierleilighet - 1.etasje



Ordernr. 15063183

 **Anticimex**

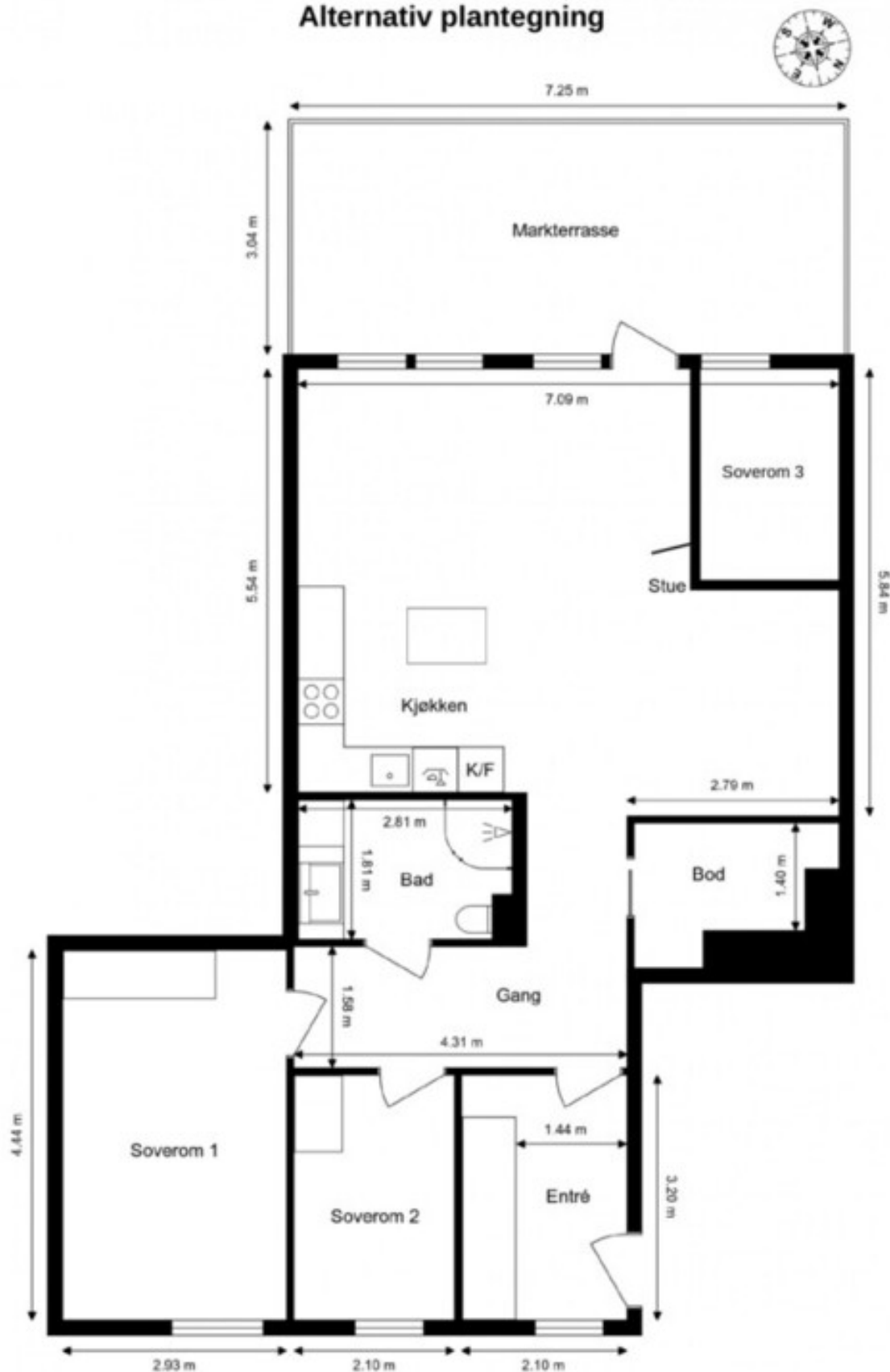
Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eva Nansens vei 27, 1364 Fornebu

Selveierleilighet - 1.etasje

Alternativ plantegning



Ordernr. 15063183



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





















































SKORINGEN
BACFOCUS

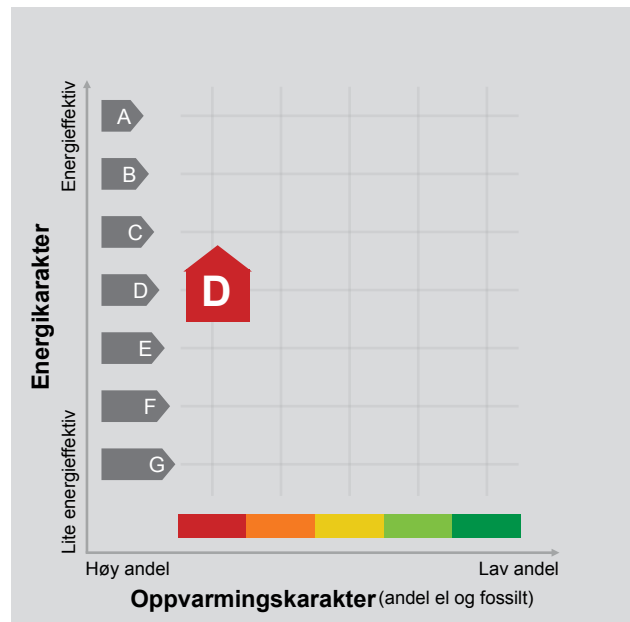


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Eva Nansens vei 27
Postnummer	1364
Sted	FORNEBU
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	873
Seksjonsnummer	174
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300257598
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2024-35647
Dato	08.10.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Eva Nansens vei 27	300257598	H0106	174	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2011

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	109 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m ²
Oppvarmet BRA	86 m ²
Totalt BRA	86 m ²
Oppvarmet luftvolum	206 m ³
U-verdi for yttervegger	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,25 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	61,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,71
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.1.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonkjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 546 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	134,25 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 166 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	134,25 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 546 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 546 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 546 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Eva Nansens vei 27
1364 Fornebu
Gnr./Bnr.: 41/873
Seksjonsnr. : 174
Bærum kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 94 m²

Totalt bruksareal (BRA): 94 m²

Befaring

Befaringsdato: 09.10.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Andre Nordli

Signatur inspektør: Andre Nordli

Mobil: 97535587

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.10.2024
Referansenummer	15063183
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0546
Hjemmelshaver/selger	Mari Brekke/Ida Neslein
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Mari Brekke/Ida Neslein
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	11.10.2024 19:11

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Eva Nansens vei 27
Postnummer/sted	1364 Fornebu
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	41/873
Seksjonsnr.	174
Tomt	Eiet tomt: 14313 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2013		

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Koksabukta beliggende på Fornebu, Bærum Kommune. Sameiet består av 194 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blant annet biloppstillingsplasser, internstier, lekeapparater, sittebenker, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betongkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner av betong- og stålkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig forblendet med teglstein samt fasadeplater. Tilnærmet flatt tak tekket med membran/takpapp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør fra byggeår med brannklasse B30, lydklasse 40db samt kikkehull. Dører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Gulvvarme i samtlige rom utenom bod.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles gang med callinganlegg.

Leiligheten består av entré, gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, samt innvendig bod.

Utgang fra stue til markterrasse.

Leiligheten disponerer en bod beliggende i felles kjeller.

Leiligheten disponerer en garasje plass i felles kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



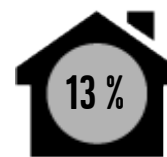
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	89			89	22
	Entré, gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, samt innvendig bod.				Markterrasse.
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	89	5		94	22
Total bruksareal: 94 m²					

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: sykkelbod og verksted/smørebod.

Sjakter i leiligheten er medregnet i leilighetens bruksareal.

Leiligheten inneholder 83 m² P-ROM og 6 m² S-ROM. S-ROM består av innvendig bod.


Rapport


Våtrom - Bad


Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med hvite metallplater og downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Innfelt speil med overbelysning, samt stikkontakt over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet håndduj. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner for bad er plassert i himling. Avtrekksvifte montert i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.
--	--------------------	--

	TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Det er registrert noe svelleskader nederst på servantskap. Oppgraderinger kan vurderes.
		Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
--	------	-----------------------------------	--

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Åpen kjøkkenløsning med glatte fronter. Benkeplater av laminat senere oppgradert med folie. Nedsenket oppvaskum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Overbelysning og stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer samt frittstående kjølfrysenskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk plassert over platetopp. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Komfyrvakt montert over platetopp.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning


	TG 2	Vannrør	Det kan ikke verifiseres at det er montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Lekkasjestopper bør etableres.
--	------	---------	--


Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører samt en innerdør med glassfelt. Garderobeskap i entré og på soverommene. Balansert ventilasjon.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 Overflater vegger | Det er registrert riss/sprekk over et vindu i stue, vurdert til å være av kosmetisk betydning. Overflatebehandling kan vurderes.

 Overflater himling | Det er registrert riss/sprekk i himlingsflate i stue, vurdert til å være av kosmetisk betydning. Overflatebehandling kan vurderes.

 **TG 2** Overflater gulv | Gulvflater bærer preg av alder og slitasje. Fornying av gulvoverflater kan vurderes.

Etasjeskiller - 1.etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken og soverom 1. Etasjeskille av betong.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 8 mm i stue/kjøkken og 7 mm på soverom 1.


Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner for bad er plassert i himling på bad. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner for kjøkken, vannbåren varme og stoppekraner er plassert i bod. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Felles balansert ventilasjon. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Gulvvarme i samtlige rom utenom bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran

	Hovedstoppekran	Eventuell hovedstoppekran er ikke lokalisert, men det er stoppekraner for alle vanntilførsler i leiligheten.
--	-----------------	--

	TGIU	Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
		Vannbåren varme	Vannbåren varme og tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert da dette krever spesialkompetanse.
		Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldig steder oppmålt til 2,20 meter i gang, 2,24 meter på bad. 2,48-2,49 meter i øvrige rom.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring er plassert i bod. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår.

Foreligger det ertilsynrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.


Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.
--	--	--

Brann

Leiligheten har røykvarsler tilknyttet felles brannsentral. Brannslukkingsapparat av pulver godkjent til 2032. Sprinkleranlegg.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

 Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør fra byggeår med brannklasse B30, lydklasse 40db samt kikkehull. Dører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Dører

Terrasser / platting på terreng - Markterrasse med adkomst via stue

Utgang fra stue til markterrasse på 22 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har skillevegger av glass/metallkonstruksjoner. Utebelysning, stikkontakt og markise.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Platting

 **TGIU** Fundamenter

Fundamenter er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning datert 17.04.2013 er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende nyanlegg, datert: 10.06.2013 Fremlagt samsvarserklæring vedrørende baderomskabin, datert: 30.10.2012 Fremlagt samsvarserklæring vedrørende bytte av røykvarsler, datert: 13.02.2024
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger 04.10.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygnings sakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

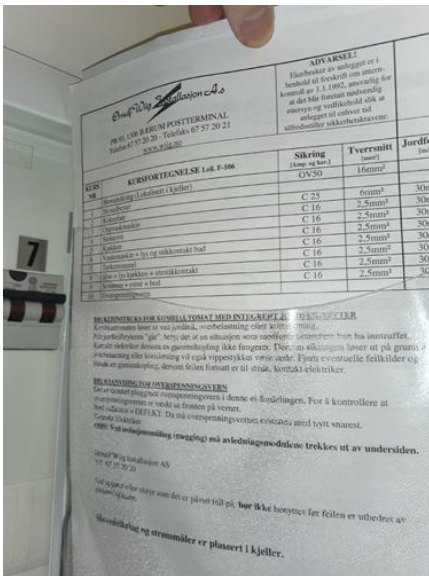
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240546		
Adresse	Eva Nansens vei 27				
Postnr.	1364	Sted	Fornebu		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 9 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr	220644		
Selger 1 Fornavn	Mari	Etternavn	Brekke		
Selger 2 Fornavn	Ida	Etternavn	Neslein		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentaar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentaar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentaar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentaar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentaar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentaar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentaar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentaar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentaar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentaar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentaar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentaar

Det har vært oppe til høring ang mulig busstrase i Åse Gruda Skars vei/Eva Nansens vei. Ingenting er vedtatt enda.

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentaar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentaar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentaar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentaar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentaar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentaar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentaar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentaar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentaar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentaar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentaar Det har blitt behandlet for skjeggkre april 2021 i sameiet, men ikke i vår leilighet eller kjellerbod, da det ikke var et problem her.

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentaar Det har blitt behandlet for skjeggkre april 2021 i sameiet, men ikke i vår leilighet eller kjellerbod, da det ikke var et problem her.

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Sandvika Eiendomsmegling AS
EIE Sandvika v/Thea Henden
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA
E-post: WM264_3002677@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 264/3002677/36-24-0546 eva nansens vei 27

Vår ref.: 7245-1-174

Dato: 07.10.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Koksabukta
Organisasjonsnr: 998894166
Seksjonseier: Brekke, Mari
Medeier: Neslein, Ida
Leilighetsnummer: 174
Adresse: Eva Nansens Vei 27, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer: 174
Gnr. 41
Bnr. 873

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring As- polisenummer 220644.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplasser er tinglyst som tilleggsdeler til de seksjoner hvor eier har kjøpt plass/plasser. Parkeringsplasser i kjeller. Garasjeplasser er tinglyst som tilleggsdel/deler til de seksjoner hvor eier har kjøpt plasser. Ingen egen tinglysing.

Vær obs på at noen seksjoner har flere plasser, enkelte seksjoner har ikke garasjeplass. For seksjon 16,39,49,62,64,66,73,78,94,104,105,107,119,125,138,144,145,147,149,158,159,170,176,177,179,180,181,182,194, vil det være avvik mellom faktisk tildelt p-plass og hvilken p-plass som fremkommer av tinglyst seksjonering.

Reseksjonering har ikke latt seg gjennomføre P-plasser i sameiet er seksjonert som tilleggsareal bygning, så det vil ikke være anledning til å selge p-plass til andre enn seksjonseiere i sameiet.

Dersom p-plass selges/byttes internt så kan dette evt gjøres privatrettslig mellom seksjonseierne ved avtale og melding til styret/forretningsfører om endringen og styrets/sameiets oversikt over hvilke seksjoner som disponerer hvilken p-plass kan op

Sameiet Koksabukta har avtale med Eviny om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av fjernvarme og varmtvannforbruk i den enkelte boenhet. Eviny avregner faktisk forbruk. For spørsmål om avregning kontakt Eviny

Styret ønsker kontaktinfo til kjøper (mobil/e-post adresse).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 909,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/internett	340,00	
Garasje	251,00	
Felleskostnader	3 318,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	175,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	3 672,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: srsd71@gmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Sigrun Nerheim, e-post:

koksabukta@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontakinfo: koksabukta@styrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Koksabukta

Organisasjonsnummer: 998894166

Møtet ble avholdt 17. april kl. 19:00, Hundsunnd ungdomskole, Snarøyveien 81, 1364 Fornebu.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Sven-Robby Dierkes er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitner ble Peter Duborg og Svann Erik Midtbøforeslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak:

Årsrapporten godkjennes

✓ Vedtatt.

6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. -383.046 overføres til/dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 240.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240.000

✓ Vedtatt.

8. Utrede felles ladeanlegg for sameiet

Med den økende interessen for elbiler blant beboerne våre har behovet for en bærekraftig og sikker ladeløsning i vårt sameie blitt tydelig. Mens noen beboere har installert egne ladestasjoner, kan dette føre til uoversiktlig og potensielt usikker situasjon i felles garasje.

Det har derfor kommet forslag at styret undersøker muligheten for et felles ladesystem.

Dette inkluderer å innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører, vurdere finansieringsmodeller og utarbeide en eventuell implementeringsplan.

Gjennom dette initiativet kan vi forbedre sikkerheten og øke eiendomsverdien.

Forslag til vedtak:

Styret utreder felles ladeanlegg, og legger dette frem for et ekstraordinært/ordinært årsmøte

✓ Vedtatt. Mot 1 stemme.

9. Montere fast aircondition i leiligheter

Fremmet av: Liv Odner

Årsmøtet godkjenner mulighet for montering av fast AC i leiligheter i Koksabukta Boligsameie gitt følgende forutsetninger. Styret henter inn tilbud fra godkjente leverandører. Estimert kostnad 20-25 000 som tilfaller den enkelte beboer.

- Installasjon av AC, ev. med varmepumpe, skal utføres av fagfolk og i sin helhet bekostes av seksjonseier
- Før installasjon kan gjennomføres skal styret informeres og godkjenne valgt maskin samt plassering av inne- og utedel
- Det skal velges en så støysvak maskin som mulig, maks 49 dB på utedel
- Fagfolk/firma som står for installasjon skal komme på befaring i forkant for å sjekke forsvarlig plassering i henhold til forskrifter, bygget og leilighetens utforming samt ev. offentlige krav
- Seksjonseier er ansvarlig for og bekoster nødvendig vedlikehold samt ev. reparasjoner tilknyttet AC i egen leilighet
- Ved ev. eierskifte skal seksjonseier som har installert AC bekoste fjerning av maskinen dersom ny seksjonseier ikke ønsker å beholde denne

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 6 stemmer for forslaget.

10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for 2 år
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 2 varamedlemmer for 1 år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Sigrun Nerheim

Følgende stilte til valg:

Sigrun Nerheim

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Kjell Kristoffersen

Dubravko Saric

Følgende stilte til valg:

Kjell Kristoffersen

Dubravko Saric

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Kravik Magnus

Følgende stilte til valg:

Thomas Kravik Magnus

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Håkonsen

Øyvind Aassve

Følgende stilte til valg:

Nina Håkonsen

Øyvind Aassve

11. Valg av valgkomite

Valgkomiteen presenterer sin innstilling på årsmøtet

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Hannisdal

Magne Nygård

Følgende stilte til valg:

Lars Hannisdal

Magne Nygård

Møtet ble hevet kl. 20:20



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515526986

Dokument

7245 Sameiet Koksabukta - 17.04.2024 Protokoll Ordinær
Hoveddokument
4 sider
*Initiert på 2024-04-18 12:13:25 CEST (+0200) av
Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
Ferdigstilt den 2024-04-18 22:53:46 CEST (+0200)*

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Sven-Robby Dierkes (SD) <i>Signert 2024-04-18 12:37:09 CEST (+0200)</i>	Peter Therentie Duborgh (PTD) <i>Signert 2024-04-18 22:53:46 CEST (+0200)</i>
Svenn Erik Midtbø (SEM) <i>Signert 2024-04-18 13:33:00 CEST (+0200)</i>	

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7245

Sameiet Koksabukta

Velkommen til årsmøte i Sameiet Koksabukta

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 19:00, Hundsvund ungdomskole, Snarøyveien 81, 1364 Fornebu.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Husk å ta med legitimasjon, eller ferdig utfylt fremmøteskjema som du finner bakerst i innkallingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Utrede felles ladeanlegg for sameiet
9. Montere fast aircondition i leiligheter
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Koksabukta

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapporten godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. -383.046 overføres til/dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

2. Årsregnskap.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 240.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240.000

Sak 8

Utrede felles ladeanlegg for sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med den økende interessen for elbiler blant beboerne våre har behovet for en bærekraftig og sikker ladeløsning i vårt sameie blitt tydelig. Mens noen beboere har installert egne ladestasjoner, kan dette føre til uoversiktlig og potensielt usikker situasjon i felles garasje.

Det har derfor kommet forslag at styret undersøker muligheten for et felles ladesystem.

Dette inkluderer å innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører, vurdere finansieringsmodeller og utarbeide en eventuell implementeringsplan.

Gjennom dette initiativet kan vi forbedre sikkerheten og øke eiendomsverdien.

Forslag til vedtak

Styret utreder felles ladeanlegg, og legger dette frem for et ekstraordinært/ordinært årsmøte

Sak 9

Montere fast aircondition i leiligheter

Forslag fremmet av:

Liv Odner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet godkjenner mulighet for montering av fast AC i leiligheter i Koksabukta Boligsameie gitt følgende forutsetninger. Styret henter inn tilbud fra godkjente leverandører. Estimert kostnad 20-25 000 som tilfaller den enkelte beboer.

- Installasjon av AC, ev. med varmepumpe, skal utføres av fagfolk og i sin helhet bekostes av seksjonseier
- Før installasjon kan gjennomføres skal styret informeres og godkjenne valgt maskin samt plassering av inne- og utedel
- Det skal velges en så støysvak maskin som mulig, maks 49 dB på utedel
- Fagfolk/firma som står for installasjon skal komme på befaring i forkant for å sjekke forsvarlig plassering i henhold til forskrifter, bygget og leilighetens utforming samt ev. offentlige krav
- Seksjonseier er ansvarlig for og bekoster nødvendig vedlikehold samt ev. reparasjoner tilknyttet AC i egen leilighet
- Ved ev. eierskifte skal seksjonseier som har installert AC bekoste fjerning av maskinen dersom ny seksjonseier ikke ønsker å beholde denne

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner mulighet for montering av fast AC i leiligheter i Koksabukta Boligsameie gitt forutsetningene i saksbeskrivelsen. Styret henter inn tilbud fra godkjente leverandører. Estimert kostnad 20-25 000 som tilfaller den enkelte beboer.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for 2 år
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 2 varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigrun Nerheim
Ny
Eva Nansens Vei 15

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Dubravko Saric
Ny
Eva Nansens Vei 27
- Kjell Kristoffersen

Ny
Eva Nanasens Vei 9

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Thomas Kravik Magnus

Ny
Eva Nansens Vei 19

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Håkonsen

Gjenvalg
Eva Nansens Vei 9

- Øyvind Aassve

Tidligere styreleder
Eva Nansens Vei 15

Vedlegg

1. 2024 Valgkomiteens innstilling 7245 Sameiet Koksabukta.pdf

Sak 11

Valg av valgkomite

Valgkomiteen presenterer sin innstilling på årsmøtet

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Aassve	Eva Nansens Vei 13	2023 – 2024
Styremedlem	Johan Fredrik Gjersøe	Eva Nansens Vei 19	2022 – 2024
Styremedlem	Vera Heli	Eva Nansens Vei 23	2022 – 2024
Styremedlem	Markus Kalve	Eva Nansens Vei 27	2023 – 2025
Styremedlem	Sigrun Nerheim	Vesteråsveien 26 A	2023 – 2025
Varamedlem	Nina Håkonsen	Eva Nansens Vei 9	2023 – 2024
Varamedlem	Thea Klepp	Eva Nansens Vei 23	2023 – 2024

Valgkomiteen

	Lars Hannisdal	Eva Nansens Vei 17	2023 – 2024
	Magne Nygård	Eva Nansens Vei 11	2023 – 2024

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på mail koksabukta@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Koksabukta

Sameiet består av 194 seksjoner.

Sameiet Koksabukta er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998894166, og ligger i Bærum kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 873

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Koksabukta har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 7 formelle styremøter pluss et kort «stand-up»-møte. I tillegg har styret hatt løpende kontakt via epost og telefon og hatt mindre arbeidsgrupper for å følge opp enkeltaktiviteter.

En sentral del av styret arbeid har vært oppfølging av alle serviceavtalene på ulike områder, som inkluderer å sikre kvalitet leverandørenes tjenester, forvalte og administrere disse på vegne av beboerne, samt melde tilbake om mangler og følge opp klager. Det er i løpet av siste år inngått ny avtale med Christiania Rørleggerbedrift etter en periode med mye problemer knyttet til gulvarme. For internett og bredbånd er det inngått ny avtale med Telia.

På teknisk side ser det ut som den store innsatsen i 2023 for å finne ut av problemene med gulvvarmen vi har slitt med i flere år har gitt resultater. Det har ellers vært flere lekkasjer og en del flere saker enn tidligere som har vært fulgt opp mot forsikringsselskap.

Relativt store områder med hekk ble angrepet i et krossvedbilleangrep i sommer, og disse må skiftes ut. Det vil plantes andre arter som ikke er sårbare for krossvedbillen.

Da vi ser at noen større vedlikeholdsarbeider nå nærmer seg og behov for å få en bedre oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov har styret er i prosess med å etablere en langsiktig vedlikeholdsplan.

Også i år har styret jobbet med å følge opp tilbakemeldinger på Bærum kommunes planer om å etablere en busstrase gjennom Eva Nansens vei/ Åsa Gruda Skars vei. Styret har sendt inn skriftlig tilbakemelding på offisiell høring i februar.

Styret har som tidligere år bestilt felles avfallscontainer til beboere både vår og høst, hvor vårdugnaden som vanlig var kombinert med garasjevask.

På sosial side har det ble det arrangert dugnad med sosial samling i mai. Vi har også som tidligere år støttet Sjøspeiderne med avtale om henting av juletrær.

Styret har ellers løpende dialog med beboere og følger opp spørsmål, klager på mail og leverer tjenester av ulik art i mindre skala, samt bruker Vibbo for å publisere informasjon til beboerne.

Styret er også representert i Fornebu Driftsforening sammen med de andre sameiene på Fornebu.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Det er spesielt en feilbudsjettering for kommunale avgifter som har bidratt til negativt resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 510.658.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.852.000 til forefallende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Vann og avløpsavgiften øker med 20%. Renovasjonsavgiften øker med 30% og feieavgiften øker med 3,36%

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Koksabukta.

Lån

Sameiet Koksabukta har ingen lån

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KOKSABUKTA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KOKSABUKTA.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OAK0F-ZT5CK-KTIEP-VGP74-IMEX6-06S4L

SAMEIET KOKSABUKTA
ORG.NR. 998 894 166, KUNDENR. 7245

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 288 250	6 910 726	7 288 805	8 406 000
Andre inntekter	3	59 300	35	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 347 550	6 910 761	7 288 805	8 406 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-31 725	-31 725	-33 840
Styrehonorar	5	-225 000	-225 000	-225 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-20 776	-17 600	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-275 523	-264 890	-272 700	-290 700
Konsulenthonorar	7	-12 292	-108 975	-35 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-2 109 695	-2 086 657	-2 044 000	-1 852 000
Forsikringer		-423 512	-379 236	-440 800	-506 000
Kommunale avgifter	9	-2 248 464	-2 000 354	-1 670 500	-2 513 200
Energi/fyring	10	-659 281	-817 591	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-763 514	-622 600	-669 000	-791 500
Andre driftskostnader	11	-991 243	-989 463	-1 002 000	-1 063 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 761 026	-7 544 091	-7 207 725	-8 139 040
DRIFTSRESULTAT		-413 476	-633 330	81 080	266 960
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 863	25 391	25 000	15 000
Finanskostnader	13	-433	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		30 430	25 391	25 000	15 000
ÅRSRESULTAT		-383 046	-607 939	106 080	281 960
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-383 046	-607 939		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 003	34 321
Forskuddsbetalte kostnader		349 667	305 888
Driftskonto OBOS-banken		546 340	121 892
Sparekonto OBOS-banken		255 533	217
Sparekonto OBOS-banken II		0	884 649
SUM OMLØPSMIDLER		1 171 542	1 346 967
SUM EIENDELER		1 171 542	1 346 967
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		510 658	893 704
SUM EGENKAPITAL		510 658	893 704
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 716	134 746
Leverandørgjeld		570 168	318 132
Annen kortsiktig gjeld		0	385
SUM KORTSIKTIG GJELD		660 884	453 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 171 542	1 346 967
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 06.03.2024
Styret i Sameiet Koksabukta

Øyvind Aassve /s/ Johan Fredrik Gjersøe /s/ Vera Heli /s/

Sigrun Nerheim /s/ Markus Kalve /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 102 997
TV/internett	664 934
Garasje	520 319
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 288 250

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bidrag fra Bærum kommune	31 300
Kajakk plass	16 000
Nettinnbetalinger	12 000
SUM ANDRE INNETEKTER	59 300

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 725
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-31 725
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 225 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 776.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 292
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-12 292
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-677 632
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-653 015
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-67 578
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 300
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-255 294
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-55 066
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-183 648
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-28 658
------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-95 068
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 435
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 109 695
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 322 347
-----------------------	------------

Feieavgift	-262
------------	------

Renovasjonsavgift	-925 855
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 248 464
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-326 667
Fjernvarme	-332 614
SUM ENERGI / FYRING	-659 281

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-26 715
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 007
Vaktmestertjenester	-198 819
Vakthold	-24 656
Renhold ved firmaer	-340 362
Snørydding	-145 441
Gressklipping	-87 157
Andre fremmede tjenester	-15 084
Andre kontorkostnader	-3 527
Telefon u/mva	-1 308
Kontingenter	-132 896
Bank- og kortgebyr	-5 272
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-991 243

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 762
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 459
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 642
SUM FINANSINNTEKTER	30 863

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-433
SUM FINANSKOSTNADER	-433

7245 Sameiet Koksabukta

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL STYRET, mars 2024:

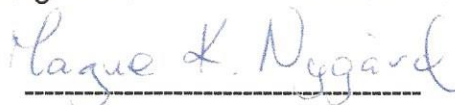
A. Som styreleder; valgt inn i styret i 2023, velges således for 1 år:	
Sigrun Nerheim (eier av leilighet i Eva Nansens vei 15)	Vesteråsveien 26A, 0382 Oslo nerheims@me.com 913 03 523
B. Som styremedlemmer, velges for 2 år (2024-2026):	
Dubravco Saric (ny)	Eva Nansens vei 27, 1364 Fornebu dubo.saric@gmail.com 484 42 752
Kjell Kristoffersen (ny)	Eva Nansens vei 9, 1364 Fornebu E-post: KjeKris100@gmail.com 472 03 139
Som styremedlem, velges for 1 år (2024-2025):	
Thomas Kravik Magnus	Eva Nansens vei 19, 1364 Fornebu tk.magnus@hotmail.com 930 09 116
Som styremedlem, ikke på valg (2023-2025):	
Markus Kalve	Eva Nansens vei 27, 1364 Fornebu markus@kalve.no 417 94 141
C. Som varamedlem, velges for 1 år:	
Nina Håkonsen (gjenvalg)	Eva Nansens vei 9, 1364 Fornebu ninaninings@gmail.com 934 47 677
Øyvind Aassve (tidligere styreleder)	Eva Nansens vei 15, 1364 Fornebu oyvindaa@yahoo.com 970 84 662
D. Som valgkomité for 1 år:	
Det henstilles til årsmøtet å komme med forslag til kandidater for valgkomiteen.	
Dagens valgkomite kan - om ingen andre trer frem på årsmøtet - akseptere gjenvalg i 2024. Dagens valgkomite vil imidlertid med det ha sittet uforandret i 6 år, uten motkandidater. Dagens valgkomite (2 personer) ønsker å fratre senest i 2025, og ber i så fall Styret finne og innstille til en ny valgkomite i løpet av kommende år. Det foreslås at det innføres en regel i Sameiet, som brukes i mange foreninger, at det er Styret som finner og innstiller til valgkomite for kommende år, forut for hvert årsmøte.	

Fornebu, 21/3-2024



Lars Hannisdal
Eva Nansens vei 17

Valgkomiteen for Sameiet Koksabukta



Magne Nygård
Eva Nansens vei 11

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 7245 Selskapsnavn: Sameiet Koksabukta

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

VEDTEKTER

for

Sameiet Koksabukta, org. nr. 998 894 166

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet og endret på årsmøtet den 29.11.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Koksabukta. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24.07.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 194 boligseksjoner på eiendommen gnr. 41, bnr. 873 i Bærum kommune.

(2) Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal dvs. eksklusiv balkong/terrasse.

(3) De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/ terrasser inngår i bruksenhetene. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Ekstern bod i garasjekjeller
- Parkeringsplass(er) i garasjekjeller

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(5) Utbyggingsområdene på Fornebu er delt opp i delområder hvor Sameiet Koksabukta utgjør et delområde. Området utgjør ett sameie og veier, grøntarealer, lekeplasser m.v. vil også være fellesarealer i sameiet.

Sameiet er pliktig til å være medlem av Fornebu Driftsforening som er opprettet for å ivareta daglig drift og vedlikehold av Fornebu Felles og pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

(6) Dersom det etableres næringsseksjoner skal disse kun anvendes til det formål det blir gitt brukstillatelse til. Bruksendring til næring må dessuten godkjennes av årsmøtet med 2/3 flertall.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Den enkelte seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører bebyggelsens eksteriør, sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ordensreglene kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husordensreglene om dyrehold skal til enhver tid følges.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Fysisk bruk av parkeringsplassene i Koksabukta, bruk av fellesarealer i hht. tinglyste erklæringer og Fornebu Felles

(1) Garasjeanlegget er seksjonert som fellesareal. Garasjeplasser som er solgt er tillagt den enkelte seksjon som tilleggsdel.

(2) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask.

(3) Styret har rett, etter varsel, til å fjerne for eierens regning biler som er parkert i strid med disse vedtektene eller husordensreglene.

(4) Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til «Fornebu Felles» som forvaltes av Fornebu Driftsforening, jfr. vedtektenes § 1-2 (5).

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Garasjeanlegget har et visst antall gjesteplasser for el-bil. Gjeste elbilplassene skal til enhver tid være tilgjengelig for gjester og skal ikke brukes av beboere uten styrets skriftlige godkjenning.

(2) Den enkelte seksjonseier med egen parkeringsplass kan, etter godkjenning fra styret, selv bekoste teknisk opplegg, kabling og uttak for forbruk knyttet til seksjonseierens egne elektriske kurs. Kun utstyr og leverandør godkjent av styret kan benyttes. Styret skal motta samsvarserklæring når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til ladning for drift/funksjon av kjøretøy og alle kostnader knyttet til dette skal dekkes av den som til enhver tid disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

(3) Unntak gjelder for de få som ikke har egen måler ihht avtale med styret – her skal strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov – og gyldig HC-bevis - 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.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(7) Sameiet har vedlikeholdsplikt av rampe mot vannspeilet i "Koksaknekken".

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til felles kabel-TV og bredbånd fordeles likt etter antall seksjoner i sameiet.

(3) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjelegget som parkeringsareal, så som vedlikehold av garasjeport, renhold/feiing mv. fordeles likt pr. garasje plass med unntak av strøm som fordeles etter sameiebrøken.

(4) Dersom det er installert måler i hver leilighet for måling av forbruk, skal utgiften knyttet til forbruket avregnes etter avlest målerstand.

(5) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(6) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig..

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) kjøp, salg, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

(4) Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Koksabukta Boligsameie - Husordensregler

Husordensregler vedtatt på årsmøtet 24. april 2013
og endret på ekstraordinært årsmøtet 29. november 2018 og ordinært årsmøte 10. mai 2022.

1. Generelt

- 1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".
- 1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.
- 1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.
- 1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.
- 1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- 1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

- 2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.
- 2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;
 - I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
 - I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
 - Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
 - Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.
- 2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3. Leiligheter

- 3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.
- 3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør den vannbårne varmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.
- 3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i luftanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt.
- 3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Veranda/altan/terrasser

- 4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra veranda/altan/terrasser.
- 4.2 Tørking av tøy på veranda/altan/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over glassrekkverket.
- 4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på veranda/altan/terrasser. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- 4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på veranda/altan/terrasser holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.
- 4.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på veranda/altan/terrasser med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på veranda/altan/terrasser skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.
- 4.6 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på veranda/altan/terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.
- 4.7 Flislegging av veranda/altan/terrasser skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.
- 4.8 Montering av markiser/screens/levegger/glasstak på veranda/altan/terrasser og foran vinduer skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.
- 4.9 Det anmodes om at det ikke røykes på verandaene etter kl.23

5. Oppganger og fellesområder

- 5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.
- 5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebærer sko, møbler o.l.
- 5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.
- 5.4 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet. Barnevogner kan plasseres under trappen i nederste etasje.
- 5.5 Det er satt av arealer i garasjen til sykkelparkering og oppbevaring av kajaker, oppbevaring av andre gjenstander enn sykler, sykkelvogner og kajaker tillates ikke.
- 5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype.
- 5.7 Enhver forurenning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.
- 5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra veranda/altan/terrasser eller på fellesområdene.
- 5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning/ samkjøring.
- 5.10 Det er forbudt å oppbevare private eiendeler under trapp og i trappeløp. Etterlatte eiendeler kan bli kastet for eksempel i forbindelse med containeroppsamlinger.

6. Heiser

- 6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:
 - 6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
 - 6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren. Stoppnøkkel og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos styret.

7. Sjøppelsjakter

- 7.1 Sjøppelsjaktene skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall, Papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av rørene. Lett knuselig eller antenkelig avfall må ikke kastes i sjaktene.
- 7.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved sjøppelsjaktene.
- 7.3 Glass- og metallemballasje skal kastes i eget nedkast ved nedkjøring til garasje. Farlig avfall henvises til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet.

8. Garasje og kjellerboder

- 8.1 Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.
- 8.2 Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen. Mobiltelefoner med telefonnummer som er verifisert av styret kan også benyttes for å åpne garasjeport. Hver boenhet kan få registrert to mobilnummer for åpning av garasjeport.
- 8.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.
- 8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.
- 8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
- 8.6 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander. For oppbevaring av kajakk eller andre større lignende sportsgjenstander henvises man til fellesboder avsatt til dette formål, hvor man selv er ansvarlig for sikker lagring og låsing.
- 8.6.1 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller bod.
- 8.6.2 Møbler, madrasser, pappesker, leker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen, under trappen eller i fellesboder, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen.
- 8.6.3 På grunn av bl.a. feiing og renhold i garasjen og områder rundt boder, oppfordres det til å holde garasjeplassen og disse områdene mest mulig fri for gjenstander.
- 8.7 Lading/parkering av EL-biler skjer etter vedtatte retningslinjer.
- 8.8 Gjeste og HC parkeringsplasser skal ikke brukes av beboere i sameiet med mindre godkjent skriftlig av Styret. Bruken av gjesteplasser og HC plasser (uavhengig av plass) er begrenset til tre (3) etterfølgende dager og maksimalt sju (7) dager per måned med mindre annet er godkjent skriftlig av Styret. Styret har rett til å kreve betaling for slike godkjenninger. Det er beboers ansvar å informere gjester om gjeldende regler.
- 8.9 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t. § 4-1 (3) i vedtektene.

9. Fasader

- 9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.
- 9.2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av screens og markiser under følgende føringer:
 - 9.2.1 Utvendige screens: Duk: SERGE 2165 Fargekode 112113 Sand Bronze. Kasset og profiler: Lakkeres i sort (Graphit Black) med fargekode RAL 9011. Innfesting skal skje innenfor tegllivet i fasaden inne i vindusnisjen.
 - 9.2.2 Markiser: Duk: Grå – fargekode 407-151, rett kappe på duk uten kantband. Markisekasse: Graphit Black - fargekode RAL 9011, med aluminium farget markisearmer og tak over markise.

Markiser skal ikke strekkes ut over vegglivet (fasaden), dvs. de skal plasseres innenfor egen eiendom (innenfor ytterkant av veranda/altan/terrasser).

For verandaer 1-4 etg. skal innfesting skje i plan med teglfasaden i ytterkant verandanisjen.

For verandaer 5. etg. nordblokker (og tilsv. verandaløsning på 4. etg sydblokker) skal innfesting skje i plan med teglfasaden i innerkant verandanisjen. Høyde 2,9 m over verandadekke.

For altaner 5. etg.: Festes i høyde med eksisterende altantak.

Av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn skal evt. blomsterkasser ol. være innenfor rekkverket på veranda/altan/terrasser.

Det tillates ikke å endre utseende på glass på veranda eller altanrekkverk. Det skal være klart, gjennomsiktig glass.

- 9.2.3 Glasstak: Tillates kun over dører. Max dybde: 100 cm. Max bredde: ca. 220 cm, eventuelt tilpasset fassadeplater. Glasset skal være uten toning. Infestingsmetoden skal være uten stag, festet i skinne. 17,5 mm laminert glass: ett varmeforsterket, ett herdet (2X8,4 mm) + mellomlag 0,9 mm rigid folie. Folien skal holde glassene oppe i tilfelle de knuses. Konstruksjonsnormer for snelast tilsier kraftige skruefester. Spikerslag bak fassadeplater må forsterkes..

10. Gangveier, parkering m.v.

- 10.1 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.
- 10.2 Moped- og motorsykkkelkjøring på gangveiene er absolutt forbudt.

- 10.3 Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Sameiets gangveier skal til en hver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.
- 10.4 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier.
- 10.5 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på disse reglene. Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t. § 4-1(3) i vedtektene.
- 10.6 Sykkelparkering – se pkt. 5.5.
- 10.7 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

11. Dyrehold

- 11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- 11.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
- 11.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.
- 11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader

- 12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- 12.2 Skade som omfattes av den felles bygningsforsikringen, meldes uten ugrunnet opphold til styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringselskap.
- 12.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

13. Sikkerhet

- 13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- 13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.
- 13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.
- 13.4 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.
- 13.5 Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjeanlegget skal være låst til enhver tid.

Koksabukta Boligsameie - House rules

The following document has been prepared by the Board of Koksabukta Sameie ("the Board"), and is a summary in English of the house rules for "Koksabukta Boligsameie". It contains rules and guidelines which apply to all owners and residents and which are important for the high quality maintenance of the property and the wellbeing of all residents.

Chapter 1: General:

- Owners and residents are obliged to comply with the house rules and take responsibility for compliance with the rules by their household and visitors
- Any violations of the house rules affecting neighbours should initially be settled directly between affected residents. Should this prove difficult, the matter can be referred to the Board.

Chapter 2: Noise and disturbance

- Residents are obliged to maintain a quiet environment both inside and outside the apartments. Neighbours shall not be disturbed:
 - In the period between 23:00 and 07:00 on weekdays and in the period between 24:00 and 08:00 outside weekdays
 - Music instruction, paid child care and other business activities that may cause annoyance to neighbours are only permitted with the written consent of the affected neighbours and the Board's approval. Ordinary home office and the like are allowed.
 - In case of special circumstances (parties etc.) that are likely to cause disturbance, neighbours should be warned in advance.
- Special consideration must be shown when drilling, hammering and performing other particularly noisy activities. Such activities should be restricted to a time of day when the minimum disturbance is caused to other residents. On Sundays and public holidays, particular consideration should be shown. If such activities will continue for an extended period, the consent of neighbours must be obtained in advance.

Chapter 3: Apartments

- The apartments must be kept heated at all times to prevent water and drains from freezing.
- To avoid the drying out of the water traps in the bathroom drains, the heated floors of the bathrooms should be turned off if the apartment will be unoccupied for an extended period.
- Air extract vents and ventilator hoods in kitchens and bathrooms must be kept clean and in order. Do not install additional extractor fans as this will cause excessive pressure in the ventilation system and cause the system to malfunction. Ventilation grids should under no circumstance be covered.
- All owners are responsible for internal maintenance of their own apartment. This includes the inside of the windows, terrace/balcony doors and the front door. Damage that occurs within the owner's own and / or other apartments due to lack of maintenance of e.g. bath / shower room, must be paid for in accordance with applicable law by the person who has caused the damage due to failure to comply with their maintenance obligations.

Chapter 4: Balconies and terraces

- Take care when sweeping, cleaning and removing snow from balconies and terraces
- Drying of laundry on balconies / terraces is only permitted if this is not a nuisance to neighbours. It is not allowed to dry clothes over the glass railing.
- Show consideration towards your neighbours when barbecuing on the terrace. Only gas grill and electric grills are allowed.
- It is the responsibility of the individual owner/resident to ensure that the balcony drains are kept in such a condition that they do not prevent the free flow of water. In case of heavy snow during the winter it is necessary to remove snow to prevent excessive stress on the balconies and unnecessarily large amounts of water during melting and to prevent damage to the terrasse/ balcony doors.
- It is not permitted to set up sheds, pools or other larger objects on terraces or balconies without the written approval of the Board. Items stored on terraces and balconies should be secured so that they do not blow away in case of strong winds.
- The storage of building materials etc. on balconies and terraces which may cause a nuisance to other residents or spoil the general impression of the building should be avoided.
- Mounting of awnings / screens / wind protection on balconies / terraces (and in front of windows) must be done according to guidelines set by the Board.

Chapter 5: Hallways and common areas

- Residents are obliged to keep the outer and inner entrance doors closed and locked at all times. If you need to block a door in open position, it is only allowed to do this by blocking the door from the floor. Use wedges. The door must not be locked in open position by putting an object in between the door and walls at the hinges.
- For the sake of cleaning and unrestricted access to escape routes, it is not allowed to store private objects in the hallways, this includes shoes, furniture and the like.
- It is not permitted to install fitted furniture or make other changes to the internal hallways without the written approval of the Board.
- Sports equipment should be placed in residents' personal basement storage rooms or any other special places designated for the purpose. Prams and push chairs can be placed under the stairs on the lower floor.
- Bicycles should be stored in designated rooms in the garage. The storage of other items in these rooms is not permitted.
- Pollution or littering of common areas is forbidden. Parents are obliged to clear up after their children.
- Smoking is not allowed in hallways and other indoor common areas. It is prohibited to discard cigarette butts from balconies or in the common areas.
- Additional planting in common areas must be approved by the Board.

Chapter 6: Elevators

- It is essential that the following instructions are observed in order to avoid damage or breakdowns of the elevators.
- Blocking of elevator doors should be avoided. Repeated and prolonged blockage of the elevator doors may cause damage leading to costly repairs.
- When using a lift during moving, use the stop key. If not available in the elevator request one from the Board.

Chapter 7: Automated waste system

- There are three different waste shafts: general waste, paper and plastic respectively. General waste bags must be sealed to avoid spillages in the system and resulting odours. Cardboard must be broken up into small pieces to avoid clogging of the paper shaft. Flammable waste must not be thrown into the shafts.
- Do not leave objects and waste besides the garbage shafts. If the shaft is blocked, take the waste home again and contact the Board who will arrange for maintenance.
- Glass and metal waste should be thrown in a separate waste disposal unit placed close to the garage entrance. Hazardous waste should be disposed at recycling centers outside the premises.

Chapter 8: Garage and basement storage rooms

- The garage door must be closed at all times.
- Transmitters (openers) to the garage door must not be visible from outside parked cars. Lost or stolen transmitters must be notified to the Board immediately, which will ensure that the code is changed to the garage. Cell phones with phone numbers verified by the Board can also be used to open garage doors. Each apartment may have registered two cell phone numbers for opening the garage door.
- Children and teenagers shall not be permitted to play or linger in the garage.
- All driving in the garage should be done with special care. Speed limit 15 km / h.
- It is not allowed to wash the car in the garage. Normal polishing is allowed.
- No items, including bicycles, bicycle trailers, car equipment etc. may be stored in the common areas of the garage or on private parking spaces.
- It is forbidden to store explosives, gases under pressure and flammable liquids in the garage or storage rooms.
- Furniture, mattresses, cardboard boxes and other surplus goods or rubbish shall not be stored in the garage or common storage rooms. The Board reserves the right to throw away items that are not removed after a warning.
- Charging / parking of electric cars must be done in accordance with approved guidelines.
- Guest and HC parking spaces shall not be used by residents unless approved in writing by the Board. The use of guest parking spaces and HC places is limited to three (3) following days and a maximum of seven (7) days per month unless otherwise approved by the Board in writing.
- The Board and their agents can issue warnings and fines for violation of the parking rules. The Board is entitled to have removed vehicles which are parked in violation of the parking rules at the expense of the owner.

Chapter 9: Facades

- No changes can be made to the facade of buildings without the Board's permission, and (where required) the permission of the municipality.
- For outside sun shielding, use of screens and awnings must comply to the following instructions and additional instructions included in the Norwegian version of house rules:
 - *Exterior screens:* Cloth: SERGE 2165 Color code 112113 Sand Bronze. Cassette and profiles: Painted in black (Graphit Black) with color code RAL 9011. It should be attached inside the window sill.
 - *Awnings:* Cloth: Gray - color no. 407-151, straight coat on canvas without edge band. Gravel box: Graphit Black (color code RAL 9011), with aluminum colored awning arms and roof over awning.
- Due to safety and aesthetic reasons, flower boxes must be placed inside the balcony surround/railing.
- It is not allowed to change the appearance of glass in a balcony or terrace surround.

Chapter 10: Walkways, parking, etc

- Driving and parking on the common walkways/access roads is prohibited. However, exemption is granted to the extent required for health reasons or transportation of heavy goods / objects / furniture and the like. All such driving must take place at low speed and with the greatest caution.
- Scooter and motorcycle driving on the walkways/access roads is absolutely forbidden.
- Emergency vehicles must have access to all parts of the apartment complex from the walkways/access roads at all times.
- Ball games (with football, tennis ball, etc.) are not allowed against facades.

Chapter 11: Animals

- Keeping pets is allowed, provided this does not cause a nuisance for other residents.
- Dogs must be kept on leash in the common areas throughout the year.
- Residents with dogs are obliged to remove the dog's excrement from the common areas immediately, as well as traces of dirty paws, etc. in the hallways. Dogs' toilet needs should be performed away from the common areas
- Residents must keep their pets away from play grounds and sand pits.

Chapter 12: Insurance and damages

- The apartment complex has an insurance policy covering damage to the buildings and standard permanent fixtures. This insurance covers damage caused by a sudden and unexpected event. If any damage occurs, owners/residents are obliged to take immediate action to limit the extent of the damage. Residents must insure their own property and equipment, and are responsible for reporting any damage to their own insurance company.
- Residents are responsible for damage they or their guests have caused to their own property, the property of others or common property.
- In case of damage to common property, this shall be reported to the Board immediately.

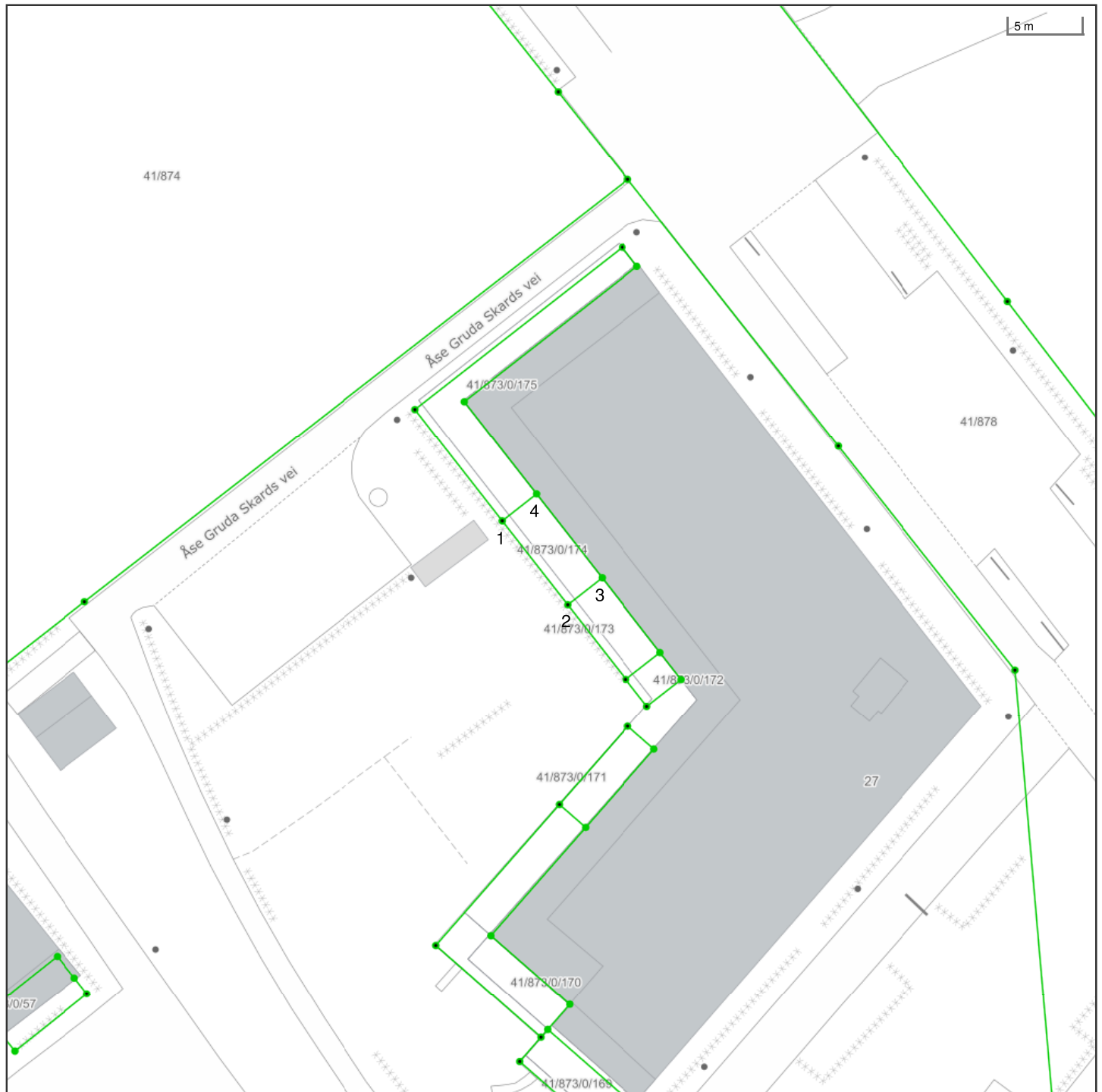
Chapter 13: Security

- All doors to the buildings and common areas are secured with locks that can only be opened with system keys which are only issued to persons who require such access as determined by the Board.
- Residents must ensure the rights of access of persons they let into the building. Unauthorized persons shall not be given access to the buildings or the garage.
- Main doors to the blocks must not be opened by pulling on the key. This damages the lock cylinder. Always use the handle to open the door.
- External doors and doors between the garage and the stairwells must be kept locked at all times.
- In the event of defective operation of the garage door or external doors, or doors between the garage and the stairwells, this must be reported to the Board immediately.



Eiendomskart for eiendom 3201 - 41/873//174

Teig 1 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

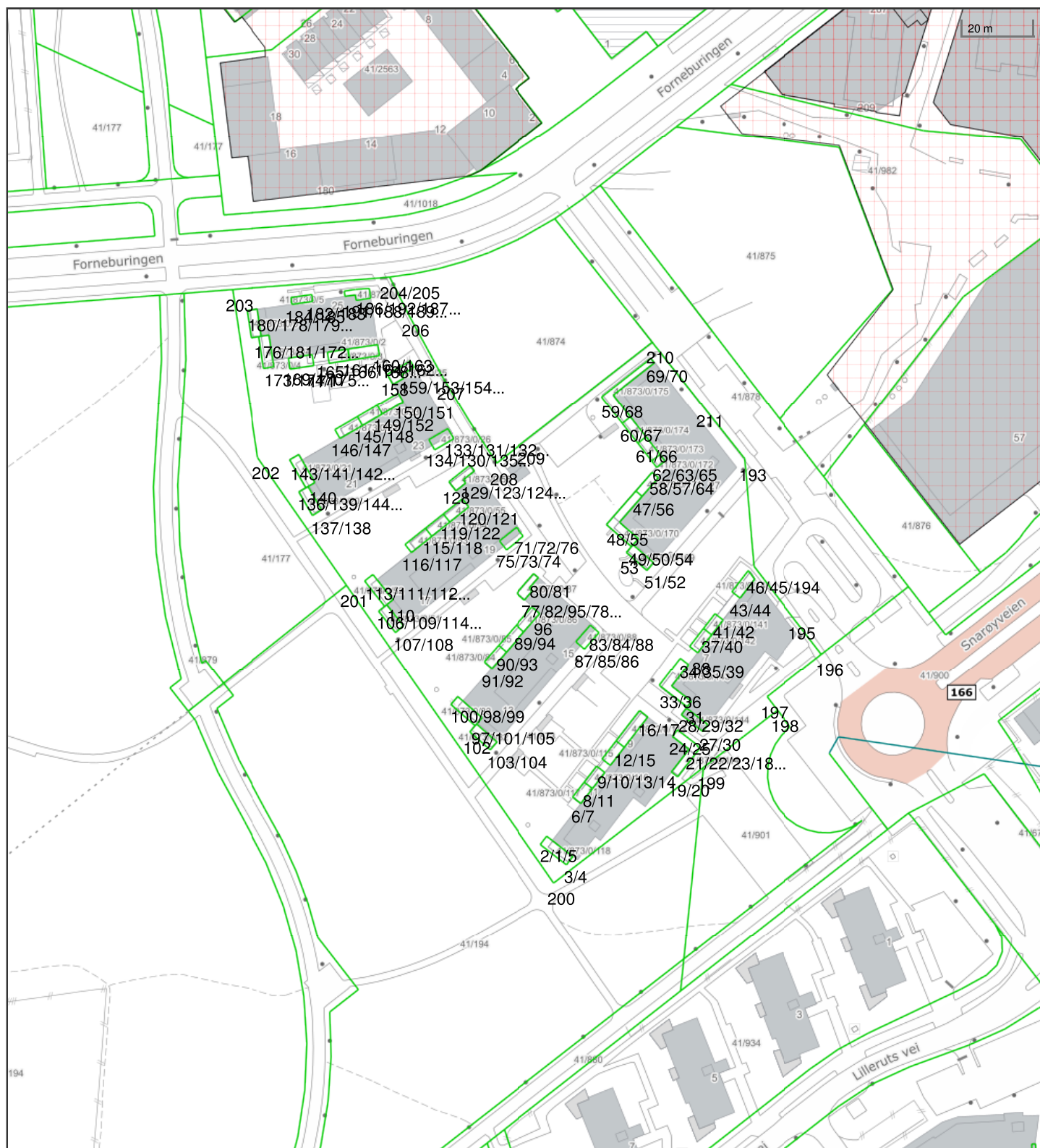
- | | | | |
|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet |
| | ----- Eiendomsgre uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	21,90 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6640600,58	Øst 590505,54

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6640602,17	590502,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
2	6640596,53	590507,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,30	
3	6640598,44	590509,73	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,01	
4	6640604,08	590505,09	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,30	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		14 312,50 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6640521,39	Øst	590496,28	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6640482,74	590483,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,05		
2	6640480,29	590482,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,04		
3	6640474,64	590489,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,54		
4	6640477,08	590491,6	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,03		
5	6640481,52	590485,57	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,49		
6	6640492,36	590493,54	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,45		
7	6640494,14	590491,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01		
8	6640498,54	590494,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,46		
9	6640503,23	590497,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,82		
10	6640501,44	590500,22	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,02		
11	6640496,75	590496,77	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,82		
12	6640508,83	590505,66	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	11,02		
13	6640503,53	590501,76	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,58		
14	6640505,32	590499,33	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,02		
15	6640510,62	590503,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,57		
16	6640519,5	590509,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,03		
17	6640517,71	590512,19	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,02		
18	6640509,01	590527,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,53		
19	6640500,72	590521,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,29		
20	6640502,08	590519,38	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,30		
21	6640508,79	590524,32	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,33		
22	6640509,07	590523,94	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,47		
23	6640508,99	590523,88	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,10		
24	6640512,28	590519,41	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,55		
25	6640514,23	590520,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42		
26	6640510,19	590526,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,83		
27	6640513,94	590528,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45		
28	6640518,56	590521,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80		
29	6640520,54	590523,28	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,45		
30	6640515,92	590529,56	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,80		

31	6640522,5	590524,65	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,20	
32	6640520,89	590523,47	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,00	
33	6640526,94	590515,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,21	
34	6640534,95	590521,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,95	
35	6640533,17	590523,57	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,00	
36	6640526,77	590518,85	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,95	
37	6640541,95	590530,02	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,40	
38	6640536,68	590526,14	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,54	
39	6640538,46	590523,73	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,00	
40	6640543,73	590527,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,54	
41	6640548,08	590530,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
42	6640546,3	590533,22	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,00	
43	6640552,72	590537,94	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,86	
44	6640554,5	590535,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
45	6640560,71	590540,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,71	
46	6640558,24	590542,01	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,12	
47	6640581,25	590509,01	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,15	
48	6640573,67	590502,7	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	9,86	
49	6640569,07	590508,22	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,19	
50	6640567,3	590506,75	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,30	
51	6640562,27	590512,79	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,86	
52	6640560,03	590510,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,92	
53	6640565,06	590504,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,86	
54	6640566,76	590506,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,22	
55	6640572,91	590498,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,59	
56	6640582,78	590507,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,85	
57	6640588,27	590511,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,15	
58	6640586,74	590513,59	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,39	
59	6640610,31	590499,98	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	15,05	
60	6640604,08	590505,09	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,06	
61	6640598,44	590509,73	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,30	
62	6640593,41	590513,85	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,50	
63	6640591,59	590515,35	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,36	
64	6640589,69	590513,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
65	6640591,51	590511,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,36	
66	6640596,53	590507,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,49	

67	6640602,17	590502,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,30	
68	6640609,69	590496,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,73	
69	6640621,14	590510,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,05	
70	6640619,86	590511,61	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,66	
71	6640570,06	590474,14	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,39	
72	6640571,52	590472,91	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,91	
73	6640567,45	590468,04	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,35	
74	6640565,99	590469,26	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,90	
75	6640564,92	590470,16	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,40	
76	6640568,99	590475,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,35	
77	6640550,61	590475,8	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,02	
78	6640553,35	590478,08	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,56	
79	6640554,12	590477,16	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20	
80	6640557,15	590479,68	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,94	
81	6640558,31	590478,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,82	
82	6640552,54	590473,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,51	
83	6640542,69	590496,47	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,39	
84	6640543,91	590495,01	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,90	
85	6640539,03	590490,94	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,35	
86	6640537,81	590492,4	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,90	
87	6640536,92	590493,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,39	
88	6640541,8	590497,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,35	
89	6640541,47	590475,85	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,99	
90	6640535,51	590470,88	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,76	
91	6640530,65	590466,82	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,33	
92	6640532,55	590464,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
93	6640537,42	590468,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,34	
94	6640543,38	590473,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,76	
95	6640548,74	590478,03	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,98	
96	6640546,84	590480,32	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,98	
97	6640516,31	590464,28	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,39	
98	6640520,94	590458,73	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,23	
99	6640522,26	590457,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,07	
100	6640519,93	590455,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,03	
101	6640513,98	590462,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,29	
102	6640512,17	590460,83	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,36	

103	6640507,14	590466,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,85	
104	6640509,46	590468,76	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,00	
105	6640514,47	590462,75	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,82	
106	6640546,4	590433,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26	
107	6640540,37	590438,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,86	
108	6640542,38	590440,99	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,00	
109	6640548,33	590436,03	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,75	
110	6640549,8	590437,79	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,29	
111	6640555,41	590433,1	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,31	
112	6640556,93	590431,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,98	
113	6640554,99	590429,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
114	6640547,85	590435,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,29	
115	6640570,59	590446,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
116	6640565,78	590440,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,50	
117	6640563,49	590442,79	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,98	
118	6640568,3	590448,54	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,50	
119	6640572,53	590453,61	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,60	
120	6640577,01	590458,97	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,99	
121	6640579,29	590457,06	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,97	
122	6640574,82	590451,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,98	
123	6640583,84	590457,95	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,60	
124	6640584,76	590457,19	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,19	
125	6640587,28	590460,2	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,93	
126	6640587,4	590460,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,20	
127	6640589,04	590458,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,14	
128	6640584,09	590453,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,72	
129	6640581,53	590455,19	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,33	
130	6640593,17	590448,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,49	
131	6640596,51	590454,18	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,37	
132	6640597,77	590453,4	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,48	
133	6640599,39	590452,41	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,90	
134	6640596,05	590446,99	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,37	
135	6640594,44	590447,98	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,89	
136	6640580,13	590409,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,37	
137	6640573,43	590414,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,87	
138	6640575,14	590416,6	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,08	

139	6640581,74	590412,55	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,74	
140	6640582,94	590414,5	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,29	
141	6640589,17	590410,68	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,31	
142	6640590,86	590409,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,98	
143	6640589,28	590407,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
144	6640581,37	590411,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,29	
145	6640602,22	590426,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
146	6640598,3	590419,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,50	
147	6640595,77	590421,42	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,97	
148	6640599,7	590427,81	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,50	
149	6640603,16	590433,43	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,60	
150	6640606,81	590439,38	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,98	
151	6640609,34	590437,83	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,97	
152	6640605,68	590431,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,99	
153	6640613,72	590439,35	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,59	
154	6640614,75	590438,72	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,21	
155	6640616,81	590442,08	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,94	
156	6640616,91	590442,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,20	
157	6640618,72	590441,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,13	
158	6640614,68	590434,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,73	
159	6640611,84	590436,29	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,34	
160	6640623,17	590431,61	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,20	
161	6640621,68	590423,12	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,62	
162	6640618,53	590423,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,20	
163	6640620,02	590432,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,62	
164	6640621,66	590423,02	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,20	
165	6640620,64	590417,18	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,93	
166	6640617,49	590417,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,20	
167	6640618,51	590423,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,94	
168	6640619,87	590412,82	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,20	
169	6640618,68	590406	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,92	
170	6640615,53	590406,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,20	
171	6640616,72	590413,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,92	
172	6640624,62	590397,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,32	
173	6640615,55	590398,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,21	
174	6640616,08	590401,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,03	

175	6640617,89	590401,54	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,84	
176	6640625,14	590400,26	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,36	
177	6640624,74	590398	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,30	
178	6640632,32	590396,67	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,70	
179	6640632,53	590396,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,21	
180	6640632,01	590393,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,04	
181	6640624,21	590395	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,92	
182	6640635,12	590412,63	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,07	
183	6640637,09	590412,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
184	6640636,05	590406,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,07	
185	6640634,08	590406,65	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,00	
186	6640639,21	590428,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,83	
187	6640638,84	590424,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,06	
188	6640638,28	590421,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,21	
189	6640636,74	590421,87	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,56	
190	6640637,26	590424,81	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,99	
191	6640635,69	590425,09	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,59	
192	6640636,42	590429,29	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,26	
193	6640592,8	590538,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,62	
194	6640561,95	590541,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,04	
195	6640547,47	590553,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,64	
196	6640537,1	590561,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,35	
197	6640524,41	590546,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,99	
198	6640520,57	590549,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,94	
199	6640503,61	590528,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,95	
200	6640469,31	590486,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	54,50	
201	6640553,63	590424,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	104,63	
202	6640589,71	590397,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,77	
203	6640637,94	590389,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,97	
204	6640642,34	590432,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,26	
205	6640642,61	590434,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,25	169,97
206	6640632,03	590440,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,02	
207	6640613,79	590450,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,08	410,94
208	6640589,79	590466,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,80	410,18
209	6640595,93	590474,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,67	
210	6640625,79	590510,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,25	

211	6640607,88	590525,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,31
-----	------------	-----------	-------	-----------------------	--------------	-------

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	41	Bnr:	873	Fnr:		Snr:	174
Adresse:	Eva Nansens vei 27, 1364 FORNEBU						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
11/7779 og 15/8013	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:



Link Arkitektur AS
Elveveien 81
1366 LYSAKER

Deres ref.:

Vår ref:

15/8013 - 15/160802/JEB

Dato:

02.07.2015

Adresse - Tiltak: Eva Nansens vei 27 - boligblokk F
Gnr/Bnr: 41/873
Tiltakshaver: Fornebu Utvikling ASA
Ansvarlig søker: Link Arkitektur AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forstås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Eiendom	3201 41/873/0/174		
Utskriftsdato	03.10.2024	Antall datasett	6

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ✔ Kulturmiljøer - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - SEFRAK



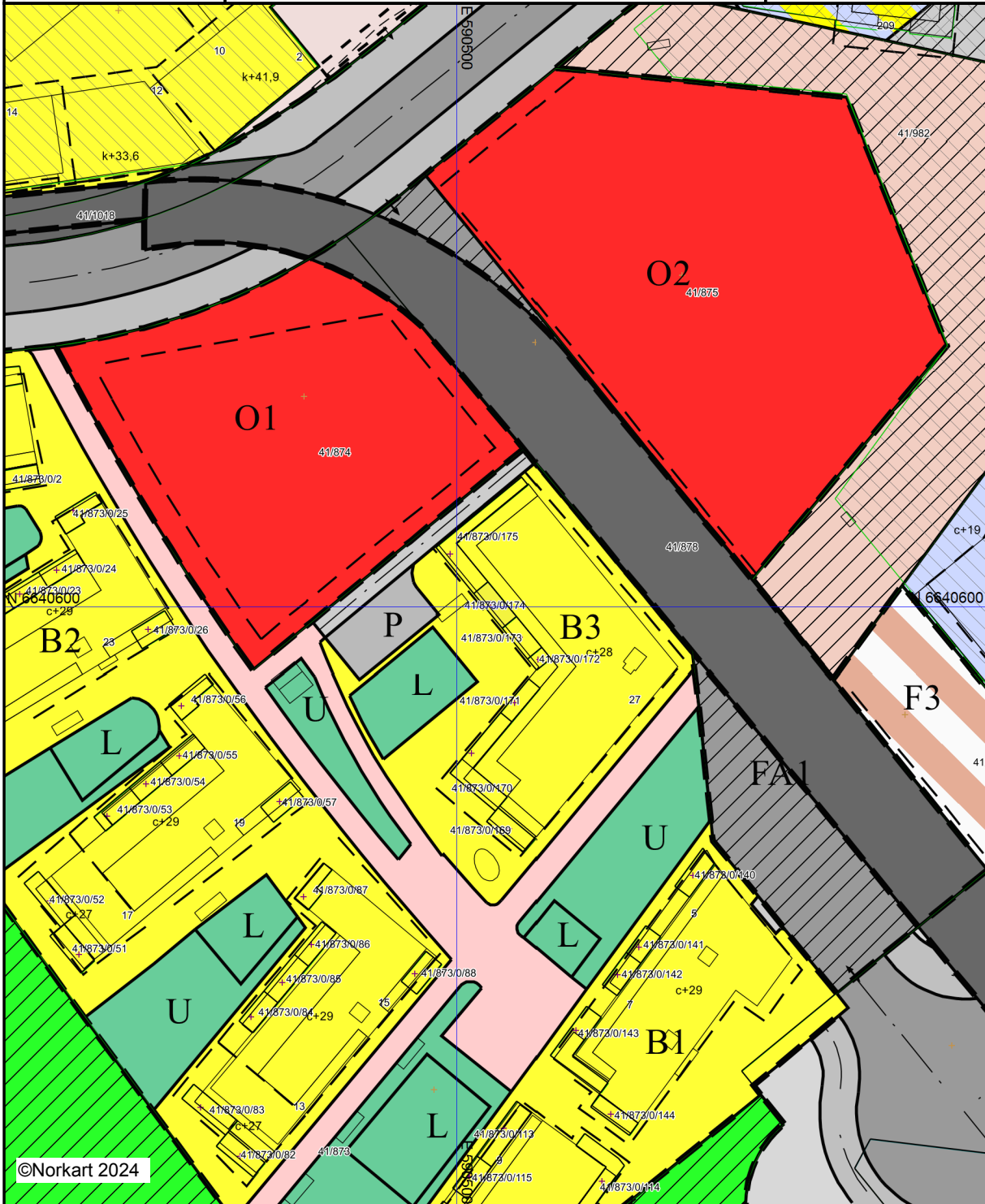
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/873/0/174
Adresse: Eva Nansens vei 27
Dato: 03.10.2024
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




Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Anleggsprosjeksjonsflate over bakken
-  Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm

Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Garasjeanlegg



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Sporveg/forstadsbane

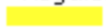
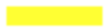


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .)

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Forretning
-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gatetun
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Parkering
-  Parkeringshus/-anlegg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Innkjøring
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift kotehøyde

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2009024

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har Plan- og miljøutvalget i møte 06.05.2010 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FORNEBU DEL AV OMRÅDE 8.9 - DETALJREGULERING FOR BOLIGER

§ 1 HENSIKT OG INTENSJONER

1.1 Hensikt

Detaljert reguleringsplan skal utdype og utfylle føringene for utbygging av boligfeltet B1 gitt i reguleringsplan for område 8.8 og 8.9.
Reguleringsplanen gjelder der ikke annet er bestemt i foreliggende plan.

1.2 Estetikk

I tillegg til kravene i reguleringsplanens §1.3 skal også "Belysningshåndboka for Fornebu" følges.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR BOLIGFELTENE B1-B3

2.1 Utforming av boligbebyggelsen

Bebyggelsen skal oppføres innenfor anviste byggegrenser, maksimale kotehøyder og formålsgrense under bakke som vist på plankartet. Boligbebyggelse skal ha flate tak. Takene kan ha vinkel inntil 10 grader.

På felt B1 skal bebyggelse nærmest felles avkjørsel ligge mot byggegrensen. Adkomst til parkeringskjeller tillates trukket tilbake fra byggegrensen for å gi en trafikksikker adkomst.

Felt B1: Bebyggelse tillates oppført i maks. 5 etasjer.

Felt B2: Bebyggelse tillates oppført i maks. 4 og 5 etasjer.

Bebyggelse med gesimshøyde C + 27 og +27.5 kan oppføres i maks. 4 etasjer.

Bebyggelse med kotehøyde C +29 tillates oppført i maks. 5 etasjer. 5. etasje skal være tilbaketrukket fra sørøst med minimum 2 m med unntak av trapperom som kan ligge i fasaden. BRA for 5. etasje skal ikke overstige 55 % BRA for 4. etasje.

Felt B3: Bebyggelse tillates oppført i maks. 4 etasjer.

2.2 Høyder

Over den enkelte bygnings gesims tillates inntil 1,5 m høye heisoppbygg og/eller nødvendige tekniske installasjoner, som er tilpasset byggets arkitektur.

2.3 Sykkelparkering

Det skal anlegges sykkelparkeringsplasser fortrinnsvis under tak nær inngang på terreng og/eller i kjeller/garasjeanlegg under terreng.

2.4 Tilgjengelighet

Det skal tilrettelegges for fremkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede frem til opparbeidede felles uteoppholds- og lekearealer. Adkomst på terreng, fra kjørbar vei til hovedinngang,

inklusive inngangspartiet, skal være lett å finne, lett å bruke, være uten hinder og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Der det bygges heis fra parkeringskjeller, skal heisen være brukbar for orienterings- og bevegelseshemmede.

Stigning på gangveier som skal være tilrettelagt for bevegelses- og orienteringshemmede, skal ikke overstige 1:20.

2.5 Krav til den enkelte bolig.

Felt B1.

4 leiligheter hvor balkong ikke tilfredsstiller støykrav kan fritas fra krav til privat tilfredsstillende uteareal.

Inngang til bebyggelsen skal være fra vest. Det tillates at bebyggelse i nord kan ha inngang fra både vest og øst.

§ 3 BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE

3.1

Felt B1. Grad av utnyttning for feltet skal ikke overstige BRA= 5 400m²

Felt B2. Grad av utnyttning for feltet skal ikke overstige BRA= 10 600m²

Felt B3. Grad av utnyttning for feltet skal ikke overstige BRA= 3 400m²

3.2

Min. 30 % av leilighetene i hver blokk skal være utformet med livsløpsstandard, iht. Husbankens livsløpsstandard HB 7.B

§ 4. MUA/ UTEOPPHOLDSAREAL

4.1 Uteoppholdsareal skal opparbeides som samlende rekreasjonsområder, og skal være felles for boligene i feltene B1, B2 og B3. Området skal gis en parkmessig opparbeidelse iht. godkjent utomhusplan. Det skal legges spesiell vekt på å skape gode forhold for barn og bevegelses- og orienteringshemmede.

Tilplanting med plantearter/sorter som innebærer fare for uønsket spredning tillates ikke. Det skal legges vekt på å velge plantearter/sorter som ikke er allergifremkallende.

4.2 Felt L

Areal for lekeplasser er minimum 5m² pr bolig og skal opparbeides for de minste barna.

Lekeplasser skal tilhøre tiliggende blokk som har inngang fra den siden lekeplassen ligger.

4.3 Felt U og del av gangvei.

Nærlekeplass skal i hovedsak opparbeides på uteoppholdsareal mot felles grøntareal, merket U på kartet, og på deler av det sentrale gangveiområdet. Del av det sentrale gangveiområdet tillates benyttet som nærlekeplass med maks. 530 m².

4.4

Resterende MUA kan dekkes på bakke, balkonger og terrasser.

§ 5 GANGVEI

Gangvei skal være fellesareal for felt B1, B2 og B3. Det tillates kun nyttekjøring for flyttebil,

servicebil og utrykningskjøretøy til boligene.
Gangveien skal være åpen for allmennhetens ferdsel.

§ 6 PARKERINGSPLASSER FELT- P

Parkeringsareal på terreng skal være fellesanlegg for felt B3. Minst en plass skal dimensjoneres som HC – parkeringsplass. Adkomst til parkering på terreng skal være fra vest, Forneburingen.
Parkeringsareal tillates ikke overbygget og inngår ikke i BRA.

§ 7 GARASJEANLEGG OG BODER UNDER TERRENG

Byggegrense og formålsgrense for konstruksjon under terreng er sammenfallende og vist på plankartet. I felles garasjeanlegg skal minimum 5 % dimensjoneres som HC -parkeringsplasser. Areal for HCparkering skal være eget fellesareal.
Det skal tilrettelegges for strømuttak for el-biler.

§ 8 PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING

Rammesøknad

Som vedlegg til rammesøknaden skal i tillegg til dokumentasjonskrav i reguleringsplanens § 4.2 følge:

- Plan som viser organisering av tomtens uteareal med beskrivelse jf. Første pkt i reguleringsplanens §4.2, skal også definere kjøreareal og vise plassering og omfang av tekniske anlegg over terreng; herunder søppelnedkast, evt. ventilasjonsanlegg, trafostasjoner osv.
- Plan for vann og avløp som også viser overvannshåndtering.
- Ledningsplanen må også vise vakuumbør for avfallssug.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Felt FA1 i reguleringsplan for område 8.8 og 8.9: Før rammetillatelse kan gis for boliger skal overordnet utomhusplan for hele felt FA1 være godkjent. Før det gis igangsettingstillatelse skal detaljert utomhusplanen for hele FA 1 være godkjent.

Før brukstillatelse kan gis for felt B1 skal FA1 være ferdig opparbeidet mellom avkjørsel i øst og felt B3. Før brukstillatelse kan gis på felt B2 og B3 skal resterende del av FA1 være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

Før brukstillatelse kan gis for boliger skal utomhusarbeider for tilhørende uteareal og gangveier være ferdigstilt. iht. godkjent utomhusplan. Gangveier skal opparbeides til nærmeste gang/sykkelveier i park mot vest og trapp skal opparbeides til plass i øst utenfor planområdet.

☐ Før brukstillatelse kan gis for felt B1 skal tverrgående grøntakse mellom felt B1 og B2/B3, regulert til uteoppholdsareal, lek og gangvei, være ferdig opparbeidet. iht. godkjent utomhusplan.

☐ Før brukstillatelse kan gis for felt B2 og B3 skal kjøreadkomst til felt O1 i felles garasjekjeller være ferdig opparbeidet til formålsgrense for felt O1.



ArkivsakID: 16/8446

JpostID: 19/111600

Dokument: 4467761

Dato 22.05.2019

Bestemmelser og retningslinjer til Kommunedelplan 3 for Fornebu arealdel 2017 – 2035

Kommunedelplanens arealdel består av plankart, juridisk bindende bestemmelser, tilhørende retningslinjer, planbeskrivelse, temakart *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur* og miljøprogram.

Det er gitt bestemmelser og retningslinjer generelt og til de ulike arealformål, bestemmelsesområder og hensynssoner.

Planen er et overordnet styringsverktøy for alle kommende planprosesser på Fornebu og angir viktige hensyn og vurderingstema for kommunens saksbehandling.

Innholdsfortegnelse

GENERELLE BESTEMMELSER og retningslinjer (Pbl § 11-9).....	3
Hensikt.....	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler	5
Barn og unge	8
Byforming, arkitektur og uterom	9
Kulturminner, landskap og blågrønn struktur	19
Natur- og friområde, strandsone	20
Transport og parkering.....	21
Handel og sentrumsstruktur	24
Naturskader, luftforurensning og støy	25
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnsikkerhet	26
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL	28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER	35
Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging.....	35
Hensynssone landskap, naturmiljø og kulturmiljø.....	36

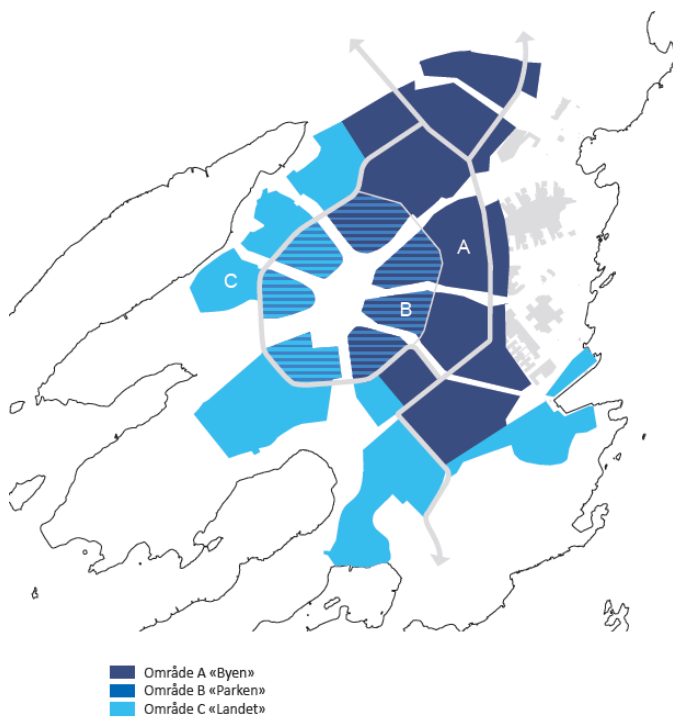
GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommunedelplan 3 for Fornebu, KDP3, skal legge til rette for en bærekraftig, grønn og urban utvikling av Fornebu i henhold til kommunens arealstrategi og klimastrategi 2030.

Planen tilrettelegger for:

- Bærekraftig og klimaklok byutvikling med korte avstander til hverdagsfunksjoner og kollektivtransport.
- Lett orienterbar bystruktur med nettverk av offentlige forbindelser og en sammenhengende struktur av gater, byrom, parker og naturområder.
- Gode boligområder og variasjon av boliger for mennesker i forskjellige livsfaser, familiesituasjoner, og med ulike behov og livsstiler.
- Styrke et attraktivt næringsliv og kompetansemiljø ved å tilrettelegge for økt næringsaktivitet og variasjon i næringsbebyggelsen.
- Beskyttelse og styrking av naturmangfoldet og viktige landskapsverdier.
- Videreutvikling av parkområder med biologisk mangfold, overvannshåndtering, og for økt bruksverdi med et mangfold av opplevelser, aktiviteter, attraksjoner og gode oppholdsarealer.
- Rammebetingelser som kan bidra til at Fornebu er et nullutslippsområde i 2027, og gjør Fornebu til arena for piloter og innovasjon av bærekraftige løsninger.
- Inndeling av Fornebu i tre delområder med ulike områdekarakterer:
 - Område A «Byen»
 - Område B «Parken»
 - Område C «Landet»
- En sentrumsstruktur basert på at Fornebu samlet utgjør et områdesenter i Bærum, med sentrumsfunksjoner fordelt på Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu sør inkludert kjøpesenteret Fornebu S.
- Tilrettelegge for byliv i område A «Byen», med fokus på attraktive byrom og funksjonsblandet bebyggelse med publikumsrettede funksjoner på gateplan.
- Transformasjon av veier til bymessige gater som vektlegger samspill mellom bebyggelse og gate. Utvikle gaterommet som et variert og mangfoldig byrom med blandet trafikk og prioritering av myke trafikanter.
- Bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet, utformet med variasjon i uttrykk, høyder og bebyggelsesstruktur som bidrar til gode og opplevelsesrike omgivelser.
- Styrking av stedsidentitet og steds karakterer gjennom bevaring og bruk av kulturminner, samt aktiv og strategisk bruk av offentlige funksjoner for å skape god byutvikling og varierte opplevelser.



Område A «Byen»:

Områdene langs Fornebubanen, Widerøeveien og Snarøyveien med 3 sentrumsområder, bolig og næringsområder.

Område B «Parken»:

Omfatter alle områdene innenfor Forneburingen mot Nansenparken. Overgangssone mellom «Byen» og «Landet».

Område C «Landet»:

Området ligger i randsonen mot sjøen og naturområde i vest.

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

§ 1 Forholdet mellom kommunedelplanen og kommuneplanen (pbl § 1-5)

§ 1.1 Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen (KPA).

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere kommunedelplanen der den ikke angir noe annet.

§ 2 Forholdet mellom kommunedelplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

§ 2.1 Reguleringsplaner vedtatt før kommunedelplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommunedelplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

Bestemmelsesområde for rigg og anleggsformål (#5) i Områderegulering E-18 korridoren Lysaker - Ramstadsletta, med tverrforbindelser (planid. 2014012) gjelder.

Bestemmesesområde for anleggs- og riggområde, hensynssone sikringssone for metrotunnel og faresone stråling i Områderegulering for metrotasé Fornebu – Lysaker, delområde Fornebu – Lysaker (planid 2010009) gjelder. I tillegg gjelder planen for anlegg under bakken (trasé for sporveis/forstadsbane, stasjons- og terminalbygg og annen banegrunn/tekniske anlegg) og tiltak over bakken som er nødvendig for etablering, bruk og drift av Fornebubanen.

Kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

Følgende reguleringsplaner er i strid med kommunedelplanen og settes til side i planperioden:

Planens navn	Planid	Ikrafttredelsesdato
Reguleringsplan for Oslo lufthavn	Planid 1961028	14.06.1965
De deler av reguleringsplan for Rolfstangen og Rolfsbukta nord som omfattes av feltene oP2, l2, oG, oS, B, oBF, oK, GP2, GP1	Planid 2014002	19.11.2015
Reguleringsplan for Fornebu, område 7.1, Oxenøen bruk, sørvestre del	Planid 2009010	19.11.2009
Sørvestre del (byggetrinn 2) av reguleringsplan for Fornebu, område 7.1, Oxenøen bruk	Planid 1997001	24.09.1997

Retningslinjer

Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, grønnstruktur, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster og samfunnssikkerhet.

§ 3 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

§ 3.1 Innenfor planområdet kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan, jf. pbl § 11-9 nr.1. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. pbl § 11-11 nr.3.

Kommuneplanens bestemmelser om unntak fra krav om reguleringsplan gjelder ikke.

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

- § 4.1 Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres, vesentlig utvides, før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn struktur og samfunnstjenester som energiforsyning, vann og avløp, offentlige gater/veier, kollektivbetjening, herunder bane, gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjenester, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

For Forneburingen, Snarøyveien og Widerøeveien gjelder:

- 4.1.1. Byggefelt S1.2_B og S1.3_A ved Fornebuporten kan ikke utbygges før fortau og separat sykkelanlegg langs Snarøyveiens nordvestside i felt o_V4 er etablert eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.2.
- 4.1.2. Byggefelt KBA1.3 ved Fornebuporten kan ikke utbygges før fortau og separat sykkelanlegg langs Widerøeveiens nordøstside i felt o_V3 er etablert eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.2.
- 4.1.3. Byggefelt KBA3.1 kan ikke utbygges før fortau og separat sykkelanlegg langs Snarøyveiens sydøstside i felt o_V4 og ombygging av Snarøyveien til bygate i felt o_V5 er opparbeidet, eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg §§ 39.1 og 39.2.
- 4.1.4. Byggefelt S3.2 øst for Flytårnet t-banestasjon kan ikke utbygges før ombygging av Snarøyveien til bygate i felt o_V5, er opparbeidet, eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.1.
- 4.1.5. Byggefelt O8.6/8.7_A kan ikke utbygges før ombygging av Snarøyveien til bygate i felt o_V7 er opparbeidet eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.1.
- 4.1.6. Byggefelt S4.3_A, S4.3_B, S4.4_A og S4.4_B ved Fornebu sør og felt S8.8/8.9 kan ikke utbygges før ombygging av Snarøyveien til bygate i felt o_V8 er opparbeidet eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.1.
- 4.1.7. Byggefeltene B7.2, B7.4_A, B7.4_B, B8.1, B9.1, B9.4, B9.6, O7.4, O8.9_A, O8.9_B, O9.7 og KBA7.1 langs Forneburingen vest og John Strandruds vei (felt o_V1) kan ikke utbygges før ombygging av veiene med tilrettelegging for buss, fortau og separat sykkelvei på begge sider av veien, er opparbeidet, eller sikret. Utvikling av felt o_V1 skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.4.
- 4.1.8. Byggefelt B9.2, B9.3, B8.1, O8.2, S8.3 og S8.4, langs Forneburingen øst (felt o_V2) kan ikke utbygges før utvikling av veien med økt prioritet for fotgjengere og syklist, er opparbeidet eller sikret. Utvikling av felt o_V2 skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.5.
- 4.1.9. Byggefelt O8.2 Flytårnet kan ikke utbygges før fortau og separat sykkelanlegg langs Widerøeveien sydvestside i felt o_V3 er opparbeidet eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.3

For oppgradering av parkkorridorer i Nansenparken og felt GP8 og GP13 gjelder:

- 4.1.10. Byggefelt B9.1, B9.2, B9.3, B9.4 og B9.6 i område B «Parken», og felt B7.2, B7.4_A, KBA3.1 og S3.2 kan ikke utbygges før oppgradering av tilliggende parkkorridorer i Nansenparken er utført eller sikret. Felt S4.3_A, S4.3_B, S4.4_A og S4.4_B kan ikke utbygges før opparbeidelse av felt GP13 - «Fornebu sør bystreng» er utført eller sikret. Utvikling av feltene skal skje i henhold bestemmelser om grønnstruktur – park jf. § 37.

Retningslinjer for oppgradering av parkkorridorer § 4.1.10

Følgende felt skal oppgradere tilleggende parkkorridor slik det er angitt nedenfor:

- a) Felt GP4 utføres samtidig med felt B9.1
- b) Felt GP9 utføres samtidig med felt B9.2
- c) Felt GP2 og GP20 utføres samtidig med felt B9.6
- d) Felt GP14 utføres samtidig med felt B9.4
- e) Felt GP5 utføres samtidig med felt B7.4_A
- f) Felt GP3 utføres samtidig med felt B7.2
- g) Felt GP8 utføres samtidig med felt S3.2 og KBA3.1
- h) Felt GP11 utføres samtidig med felt B9.3
- i) Felt GP13 utføres samtidig med utbygging av felt S4.3_A, S4.3_B, S4.4_A, S4.4_B

§ 4.2 Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

§ 4.3 Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal alle bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

§ 4.4 Boligene innenfor området skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall.

§ 4.5 Utbyggingsrekkefølge
Utbyggingsrekkefølgen skal skje feltvis etter nærmere bestemmelser gitt av kommunen.

Utbyggingsrekkefølgen skal sikre en utvikling i tråd med overordnet byplangrep og planens premisser og målsetninger.

Retningslinjer for utbyggingsetapper

Ved regulering og utbygging av bolig- næring og sentrumsområder skal det tilstrebes en utbyggingsrekkefølge som bidrar til at byutviklingen skal skje innenfra og ut med utgangspunkt i t- banestasjonene. Behovet for tidlig etablering av bymessig hovedgatenett med økt kapasitet for myke trafikanter, og et godt kollektivtilbud bør vektlegges spesielt. I tillegg bør ferdigstilling av lokalt nabolag langs Forneburingen vest, vektlegges. Utbyggingen må hensynta anleggsavhengighet til Fornebubanen og ny E18.

Utbygging av feltene S1.3_B og B1.1 kan ikke skje før Vestre lenke er etablert. De deler av feltene S1.3_B og B1.1 som ikke har anleggsavhengighet til Vestre lenke kan bebygges i sammenheng med S1.2_B, S1.3_A i etappe 1.

Delfelt innen Fornebu sør kan utvikles parallelt med bygging av Fornebubanen, såfremt det ikke er anleggsavhengighet til Fornebubanen og ikke i konflikt med rammene for felles planlegging (jfr. § 40.1).

Etappe 1	Felt som kan utvikles
	Felt B7.2, B9.4, B9.6, KBA4.1, S1.2_B, S1.3_A, S1.3_B og B1.1
Etappe 2	Felt som kan utvikles
	Felt B8.1, S8.3, S8.4, S3.2, KBA3.1, S4.3_A, S4.3_B, S4.4_A og S4.4_B
Etappe 3	Felt som kan utvikles
	Felt B9.1, B9.2, B9.3, KBA7.1, B7.4_A og B7.4_B

§ 5 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2, jf.§§ 17-2 og 17-3)

§ 5.1 Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommunedelplanens byggesone.

§ 5.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk infrastruktur, offentlig samferdselsanlegg og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

Utbyggingsavtalen i tilknytning til denne kommunedelplanen kan også omfatte sosial infrastruktur i henhold til gitte samtykker fra Kommunal og moderniseringsdepartementet etter pbl. § 17-7. Med sosial infrastruktur menes skoler, barnehager, bo- og behandlingssenter og annen sosial infrastruktur som er nødvendig for et levende samfunn av denne størrelsen.

§ 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).

Barn og unge

§ 6 Barn og unge (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 6.1 Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal etableres varierte aktivitetstilbud, og det skal etableres trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser.

§ 6.2 Lekeplasser skal være tilpasset barnas alder, aksjonsradius og aktivitetsnivå.

§ 6.3 Leke- og oppholdsarealer skal ha en solrik plassering, som er skjermet for fremtredende vindretninger (fra nordøst og sydvest), forurensing og trafikkfare. Arealene skal være egnet for opphold til ulike årstider og for ulike aldersgrupper og interesser. Leke- og oppholdsarealer skal utformes så de tilfører et nytt aktivitetstilbud i forhold til nærliggende areal. Det skal tilrettelegges for arealer for samhandling mellom barn og voksne.

§ 6.4 I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for plassering, utforming og areal avsatt til lek.

Retningslinjer

I plansaker som angår barn og unge bør det dokumenteres medvirkningsmetoder som for eksempel barnetråkkregistreringer, uttalelser fra elevråd og ungdomsrådet.

Byforming, arkitektur og uterom

§ 7 Arkitektonisk kvalitet (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

- § 7.1 Kvalitet og krav til god arkitektonisk utforming skal prege utviklingen av området. Bygninger, anlegg, felles utearealer, offentlige gater, parker og byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet skal ivaretas.
- § 7.2 Ny bebyggelse og tiltak skal tilføre nye kvaliteter og/eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.
- § 7.3 Bebyggelse skal utformes med variasjon i arkitektonisk uttrykk. Variasjon kan eksempelvis oppnås ved ulik høyde, bygningstypologi og/eller bebyggelsesmønster. Bebyggelse skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp gjennom fasadesprang og relieffvirkning. Farger og materialer skal brukes slik at det oppnås variasjon og sikrer hvert felt egen identitet.
- § 7.4 Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming.

Estetiske retningslinjer for utforming av bebyggelsen

- *Tekniske anlegg og installasjoner skal fortrinnsvis integreres i ny bebyggelse. Frittstående anlegg eller installasjoner skal plasseres og utformes slik at de harmoniserer med områdets arkitektur og/eller integreres i uteområdet.*
- *Materialer og detaljer som benyttes på Fornebu skal være preget av høy estetisk, miljøriktig, bruksmessig, håndverksmessig og vedlikeholdsmessig kvalitet. Bygget skal være holdbart over tid.*
- *I sentrumsområdene og områder hvor kantsonene er definert som aktive og viktige fasader i temakart Overordnet prinsipplan for gate- park- og byromsstruktur, kan utkragede balkonger tillates fra og med 3. etasje.*
- *Kunstnerisk utsmykning skal brukes for å forsterke viktige steder, men bør også brukes i mindre miljøer for å skape opplevelsesrike omgivelser og særpreg.*

§ 8 Byforming (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

- § 8.1 Bygninger og offentlige rom skal tilpasses i skala, høyde og tetthet slik at omgivelsene blir gode å oppholde seg i for mennesker.
- § 8.2 Bystrukturen skal være lett orienterbar med et sammenhengende nettverk av gater, byrom, forbindelser og parker, jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur* i retningslinjer til byforming § 8.
- § 8.3 Det skal sikres allment tilgjengelige gang- og sykkel forbindelser gjennom byggeområdene.
- § 8.4 Bebyggelse skal definere offentlige gater og byrom. Offentlige gater, byrom og utearealer skal være tydelig romlig avgrenset, med definert skille mellom offentlige, halvoffentlige og private rom. De offentlige rommene skal være en del av ett sammenhengende nettverk, med varierte størrelser og innhold, slik at de legger til rette for variert bruk.
- § 8.5 Bebyggelse mot offentlige gater og byrom skal ha utadrettede førsteetasjer, med vindu og inngangspartier henvendt mot gater og byrom. I tilknytning til sentrale gater og byrom, jf.

områder definerte med «aktive fasader» i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*, skal det legges inn publikumsrettede funksjoner i førsteetasjene.

- § 8.6 Boliger i 1. etasje mot offentlige gater og byrom skal ha gulvoverflaten løftet min. 0,9 m over gate/fortau/bygulv/terreng. Det bør etableres forhager. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være berikende for det offentlige rommet. Boliger skal fortrinnsvis ha innganger fra gate.
- § 8.7 Bebyggelse bør utformes slik at det muliggjør fleksibel bruk.
- § 8.8 Bebyggelse skal ha minimum 50 % grønne tak. Minimum 1/3 av grønn takflate skal utformes som intensivt grønt tak, for å øke det biologiske mangfoldet og opplevelsesverdien av takflaten. Solcelleanlegg kan integreres forutsatt at fordrøyningsseffekten ivaretas. Minimum 1/3 av grønne tak kan utformes som takhage med kombinasjon av ikke-vegeterte flater, som gangstier, helleganger, eller oppholdsplasser. Harde flater skal fremstå som en design- og funksjonsmessig integrert del av taket.
- § 8.9 Bebyggelse mot Snarøyveien, Vestre lenke og Forneburingen skal definere veiene som bygater.
- § 8.10 Bebyggelse skal utformes slik at den skjermer bakenforliggende områder mot støy- og luftforurensning.
- § 8.11 Bygninger og anlegg av spesiell betydning for offentligheten og felleskapet kan gis en særegen utforming for å gjøre dem synlige i bystrukturen.
- § 8.12 Felles utearealer, herunder gårdsrom, felles takterrasser og lokalplasser og offentlige byrom, herunder hovedplasser, allmenninger og primær bypark jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*, skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og tilrettelegges som universelle oppholdsrom og møteplasser med høy bruksverdi for alle generasjoner. Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og kvalitet i byrom ved løsninger som regnbed, dammer, renner og lignende som drenerer vann.
- § 8.13 Bygninger og anlegg skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

Retningslinje

Temakart **Overordnet prinsippplan for gate-, park- og byromsstruktur** skal være retningsgivende for kommende planfaser.



Retningslinjer arkitektonisk kvalitet og byforming

Arkitektkonkurranse

Innenfor hvert felt og/ eller områder med krav om felles planlegging, kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området. Alle viktige fellesbygg/signalbygg etc. skal være resultat av arkitektkonkurranser eller tilsvarende.

Det bør benyttes forskjellige arkitektkontorer/landskapsarkitektkontorer og entreprenører ved utbyggingen.

Hensikten er å sikre et godt hovedgrep med høy miljøkvalitet, variasjon i arkitektonisk utforming, stedsidentitet, god bokvalitet, høy arkitektonisk kvalitet med god landskapsmessig tilpasning i bygg og uterom.

For å sikre bokvaliteten og god estetisk utforming av de enkelte områder på Fornebu, skal Bærum kommune konsulteres i forbindelse med utforming av program for arkitektkonkurranse/alternativvurdering og ved valg av alternativ.

Midlertidige tiltak

Forutsatt at planens intensjon følges, og det ikke vanskeliggjør annen fremtidig arealbruk, ikke er til vesentlig ulempe for omgivelsene, kan det etter en skjønnsmessig vurdering av kommunen åpnes for midlertidige tiltak som bidrar til å:

- Klargjøre området for byutvikling og/eller bidrar til planens hensikt om byutvikling.
- Skape engasjement og bred medvirkning i lokalbefolkningen.
- Skape byliv, aktivitet, opplevelser som beriker Fornebusamfunnet og stedet.
- Øke grønnstrukturens/parkers bruksverdi, naturmangfold og attraktivitet.
- Prøve ut et byroms potensiale.

§ 9 Premisser for utforming av delområdene «Byen»(A), «Parken»(B) og «Landet» (C) (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

§ 9.1 Premisser for utforming av bebyggelse i område A «Byen»:

- a) Premisser for utforming av bebyggelse i sentrumsområder (felt S1.2_A, S1.2_B, S1.3_A, S1.3_B, S3.2, S4.3_A, S4.3_B, S4.4_A, S4.4_B, S8.3, S8.4, S8.8/ 8.9, og offentlige områder (felt O7.4, O8.2, O8.6/8.7_A, O8.9_A og O8.9_B):

Innenfor området skal det bygges en bymessig og variert bebyggelse, med et tett nett av bygater, gode byrom, parker og møteplasser, organisert slik at bygningene danner sluttede kvartaler.

Bebyggelsen skal bidra til å definere offentlige gater, byrom og parker.

Høyder skal variere.

Det kan være mindre sprang og forskyvninger i fasadelivet som skaper variasjon.

Kvartalets hjørner skal være sluttet med hjørnebygning.

Boliger skal fortrinnsvis ha inngang fra gate.

I kvartal med boliger bør gårdsrommet være forbeholdt beboerne.

Det åpnes for ulike bygningstypologier.

Som hovedregel skal bygningers fasade ha en utadrettet førsteetasje mot offentlige gater og byrom. I tilknytning til sentrale gater og byrom, jf. områder definerte med «aktive fasader» i *Overordnet prinsippplan for gate-, park – og byromsstruktur*, skal det legges inn publikumsrettede funksjoner i førsteetasjene.

Området skal få en sammensetting og et funksjonsmangfold som understøtter utviklingen av bysentrum. Boliger, næringsbebyggelse, skoler og annen bebyggelse for sosial infrastruktur skal innpasses i en felles bystruktur.

- b) Premisser for utforming av bebyggelse i næringsområder (felt N2.1_A, N3.2, N3.3, N4.1, KBA3.1, KBA1.3):

Ny bebyggelse og tiltak i området skal definere Snarøyveien som bygata, styrke sammenhengen mellom ny og eksisterende bebyggelsesstruktur og bidra til et tettere nett av forbindelser, særlig forbindelser til sjøsiden.

Bebyggelsen skal gi økt lesbarhet og attraktivitet for allmenheten.

- c) Premisser for utforming av bebyggelse i boligområder (felt B1.1, B7.4_B og B8.1):

Innenfor området skal det etableres boligbebyggelse med en bymessig karakter, fortrinnsvis organisert slik at bygningene danner sluttede kvartaler, som ivaretar offentlige forbindelser gjennom området.

Det åpnes for ulike typologier.

Bebyggelsen skal bidra til å definere offentlige gater, byrom og parker.

Høyder skal variere.

Det kan være mindre sprang og forskyvninger i fasadelivet som skaper variasjon.

Kvartalets hjørner skal være sluttet med hjørnebygning.

Boliger skal fortrinnsvis ha inngang fra gate.

I kvartal med boliger bør gårdsrommet være forbeholdt beboerne.

Bebyggelse i felt B1.1 skal styrke Vestre lenke som bygata og bidra til at gaten får et bymessig definert gaterom begrenset av husfasader.

Feltene skal ha offentlig tilgjengelige møteplasser, som kan utformes som byrom eller park, jf. «lokalplasser» vist i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur* og krav i § 8.12. Mindre servering- og servicebedrifter tillates i tilknytning til lokalplass.

Retningslinjer for utforming av bebyggelse i sentrumsområder

- *Det skal legges til rette for byliv.*
- *I sentrumsområder skal det bygges fleksible førsteetasjer som kan transformeres fra kontor eller bolig til publikumsrettet aktivitet på et senere tidspunkt.*
- *Bebyggelsen i sentrumsområdene ut mot viktige gater og byrom skal 1. etasjen ha minimum 4 m innvendig høyde for å ivareta gode forhold til publikumsrettet funksjoner.*
- *Bebyggelse mot byrom skal ha en høyde som ivaretar gode solforhold i byrommene.*
- *Uterom skal etableres med naturlige, brukkbare, helhetlige og gode overganger til tilstøtende parkområde.*
- *Offentlige uterom og anlegg bør ha kunstnerisk utsmykning.*
- *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur er veiledende for alle plansaker.*

§ 9.2 Premisser for utforming av bebyggelse i område B «Parken» (B9.1, B9.2, B9.3, B9.4, B9.6, O9.5 og O9.7):

- a) Innenfor området skal det etableres boligbebyggelse med en bymessig karakter organisert innenfor en kvartalsstruktur. Det tillates større åpenhet i fasaderekken, og en løsere/mer permeabel bebyggelsesstruktur enn i område A «Byen», jf. § 9.1 a. Det åpnes for ulike typologier. Hjørner skal gis særlig oppmerksomhet.

Høyder skal variere, men bebyggelsen skal trappes ned mot parkkorridorer og den sentrale delen av Nansenparken, felt GP1.

Bebyggelsesstruktur, høyder, og bebyggelsens avstand til Nansenparken skal bidra til gode solforhold og visuell åpenhet til parkkorridorene i parken.

Det skal etableres et nett av offentlige forbindelser gjennom områdene, og grønne forbindelseslinjer som binder sammen byggefeltene på tvers på en logisk måte.

- b) Bebyggelse skal definere og henvende seg til Forneburingen og til byrom jf. § 8.5, til nærmeste parkkorridor og den sentrale delen av Nansenparken, felt GP1.
- c) Tilliggende parkkorridorers karakter skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse.
- d) Det skal være variasjon og aktivitet i fasadene. Lange fasadelengder langs parkens grenser skal unngås.
- e) Bevertning, detaljhandel og servicefunksjoner kan etableres mot lokale plasser jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur* og hjørnelokaler mot Forneburingen.
- f) Det skal etableres offentlig tilgjengelige møteplasser i området, som kan utformes som byrom og / eller park, jf. «lokalplasser» vist i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur* og krav i § 8.12.

Retningslinjer for utforming av bebyggelse mot parker

Ny bebyggelse vil ramme inn Nansenparken og definerer grensen mellom park og by. Plassering av bebyggelsen og utforming av fasaden har betydning for hvordan det oppleves å bevege seg langs grønnstrukturen.

- *Variasjon i fasader skal benyttes for å skape opplevelsrike omgivelser og steder med ulik identitet i parken.*
- *Transparente gjerder mot parken kan tillates for inngjerding av evt. uteareal for barnehager. Gjerder mot parken for øvrig tillates ikke.*
- *Innenfor område B «Parken» bør bebyggelsens plassering ha en avstand til formåls grensen mot park på min 4 m.*
- *Bebyggelsen ut mot de mer sentrale delene av Nansenparken, felt GP1, bør ikke få byggehøyder høyere enn maks 3 etasjer.*
- *Uterom skal etableres med naturlige, brukbare, helhetlige og gode overganger til tilstøtende parkområde.*

§ 9.3 **Premisser for utforming av bebyggelse i område C «Landet».**

Premisser for felt B7.4 A, KBA7.1, B7.2:

- a) Innenfor området skal det i tillegg til blokker åpnes for konsentrert småhusbebyggelse. Det skal etableres et nett av offentlige forbindelser gjennom områdene, og grønne forbindelseslinjer som binder sammen byggefeltene på tvers.
- b) Bebyggelse, utearealer og offentlige byrom skal utformes med særlig fokus på grønne kvaliteter og tilpasning til det omkringliggende landskap og ferdselsstrukturen i området.
- c) Det skal etableres offentlig tilgjengelige møteplasser i området, som kan utformes som byrom og/eller park, jf. «lokalplasser» vist i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur* og krav i § 8.13. Lokalplasser skal tilrettelegges for opphold på tvers av aldersgrupper.

Premisser for felt KBA4.1 ved Sjøflyhavna:

Innenfor området skal det bygges en bymessig og variert bebyggelse, med et tett nett av forbindelser, gode byrom og møteplasser. Området skal ha en attraktiv sjøfront. Bestemmelsen § 9.3. c gjelder.

§ 10 Dokumentasjonskrav for byforming og arkitektonisk kvalitet

- § 10.1 I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse i form av illustrasjoner og beskrivelser for:
- Sammenheng og lesbarhet av gatenettet, byrom og andre forbindelser internt i planområder og med tiliggende områder.
 - Hvordan kvaliteten i byrom er ivaretatt, deriblant solforhold og hvordan den menneskelige dimensjonen i byrommet er ivaretatt.
 - Vurdering av tiltakets innvirkning på nærliggende landemerker, bevaringsverdige landskapselementer, eller kulturminner.
 - Beskrivelse av fjernvirkning. Det skal blant annet utarbeides fotomontasjer som viser både dagens situasjon og ny situasjon med foreslått bebyggelse lagt inn.
 - Hvordan arkitektonisk kvalitet sikres ved gjennomføring.
 - Vurdering av tiltakets innvirkning på sikkerhet, trivsel og kriminalitetsforebygging.
 - For alle tiltak som innebærer vesentlige nye volumer, skal det leveres modell i målestokk 1:1000 som bidrag til en helhetlig modell for Fornebu. I tillegg, kan det kreves andre fysiske og digitale modeller.
- § 10.2 Ved regulering av felt B7.4_A, B9.1, B9.2, B9.3, B9.4, B9.6 skal det foreligge en felles landskapsplan for opparbeidelse av tilstøtende parkkorridorer i Nansenparken for økt aktivitet og opphold.
- § 10.3 Ved regulering av felt S3.2 eller KBA3.1 skal det foreligge en plan for opparbeidelse av felt GP8.

§ 11 Bokkvalitet (pbl 11-10 nr. 2)

- § 11.1 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord.
- § 11.2 I alle plansaker skal boligkvalitet dokumenteres og det skal redegjøres for hvordan bokkvaliteten ivaretas.
- § 11.3 Svalgangsløsninger og midtkorridorløsninger skal som hovedregel unngås.
- § 11.4 Det skal etableres en fellesløsning innenfor hvert boligfelt i form av et fellesrom, festlokale, gjesterom, eller tilsvarende løsninger. Lokalet skal plasseres over bakken, sentralt i området.
- § 11.5 Ved utforming av boligenes utearealer skal funksjon som sosial møteplass og rekreasjonsareal sees i sammenheng med potensialet for dyrking og overvannshåndtering.

§ 12 Variert boligsammensetning (pbl 11-10 nr. 2)

- § 12.1 Ved regulering av boligområder skal det være varierte størrelser på boligene innenfor utbyggingsområdet. I planer med mer enn 25 boenheter skal minimum 20 % være leiligheter under 50 m² BRA. Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.
- § 12.2 Det skal redegjøres for antall boenheter, boligsammensetning i alle planer som inneholder boliger, og beskrives hvordan det tilrettelegges for beboere i ulike livsfaser og med ulike boligpreferanser. Nye boligprosjekter bør komplementere eksisterende boligtilbud.

Retningslinjer

Det kan tilrettelegges for pilotprosjekter som omhandler sosial bærekraft, som for eksempel utprøving av alternative boformer.

§ 13 Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl 11-10 nr. 5 og 6)

§ 13.1 I alle planer og søknader om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og felles uteoppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet tilpasset alle alders- og brukergrupper.

Felles uteareal skal ivaretas innenfor utbyggingsområdene.

Avstand mellom fasader i gårdsrom skal som hovedregel være mer enn 1,5 ganger gesimshøyden og ikke mindre enn 17 meter. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Arealer med støynivå over Lden 55 dB skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA med mindre det gis en hensiktsmessig bruk for lek og opphold.

Arealer beslaglagt av brannbils oppstillingsplass teller kun 50 % ved MUA-beregning.

Ikke overbygde takterrasser kan regnes inn i uteoppholdsarealet.

Lokalplasser jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*, skal etableres innenfor alle felt med boliger.

MUA – Bolig- og Sentrumsområder i område A "Byen" (felt B1.1, S1.3_A, S1.3_B, B7.4_B, B8.1, S8.3, S8.4, S4.3_B og S4.4_B)

Innenfor område skal det avsettes;

- Minimum 30 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
- Minimum 70 % av felles MUA skal ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå med gate/terreng. Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer 1. mai.

MUA – Boligområder i område B "Parken" (felt B9.1, B9.2, B9.3, B9.4 og B9.6):

Innenfor område skal det avsettes;

- Minimum 40 m² per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
- Minimum 70 % av felles MUA skal ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå gate/terreng. Herav skal 20 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer 1. mai.

MUA – Boligområder i område C "Landet" (felt B7.4_A, B7.2):

Innenfor område skal det avsettes;

- Det skal avsettes minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal.
- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 20 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer 1. mai.

§ 13.2 Innenfor områdene B «Parken» og områdene C «Landet» skal alle leiligheter ha tilgang til privat uteareal – balkong, terrasse/takterrasse, eller hage.

§ 13.3 Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

- § 13.4 De gunstigst beliggende arealene på bakkeplan mht. solforhold, støy, klima og trafikk, skal avsettes til felles uteoppholdsareal.
- § 13.5 Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg, eller andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig vekstjord til at trær kan utvikle seg godt. Det skal være et vekstjordlag på minimum 80 cm i en utstrekning på minimum 10 m² per tre.
- § 13.6 Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig lé. Utearealer på tak som inngår i uteoppholdsarealregnskapet skal redegjøres for i takplan.
- § 13.7 Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon som trær, busker og stauder med ulike høyder, sesonguttrykk mm.
- § 13.8 I alle plansaker kan kommunen kreve en detaljert utomhusplan/landskapsplan og fastsette tidspunkt for ferdigstilling av grøntarealene.

Retningslinjer MUA

På hele Fornebu skal uterom og lekearealer ha høy kvalitet og tilrettelegges for høy bruksintensitet.

Del av Lokalplasser jf. Overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur, som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, kan medregnes i uteoppholdsarealet.

Arealene avsatt til lek innenfor område A «Byen»:

I gårdsrommene skal det legges til rette for voksne, eldre og barn i aldersgruppen 2- 13 år.

Avsatt areal til lek skal fordeles på:

- *Småbarnslekeplass 5 m² pr. boenhet.*
- *Nærlekeplass/ kvartalslekeplass 5 m² pr. boenhet.*

Aktiviteter for større barn/ungdom skal integreres i hovedplasser og lokalplasser, jf. Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur.

På Fornebu Sør, felt S4.3_B skal det i tillegg etableres en nærmiljøpark som bør være på 3 m² pr boenhet.

Arealene avsatt til lek skal fordeles som følger innenfor område B «Parken» og område C «Landet»:

- *Småbarnslekeplass på 5 m² pr. boenhet.*
- *Nærlekeplass/kvartalslekeplass på 7,5 m² pr. boenhet.*
- *Nærmiljøpark på 7,5 m² pr. boenhet.*
- *Boligfelt med mer enn 500 boligenheter skal ha en nærmiljøpark.*

Nærmiljøpark og nærlekeplass kan vurderes samlokalisert med lokalplasser.

§ 14 Elementer i uterom (pbl § 11—9 nr. 5)

- § 14.1 Skilt og reklame
I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer for utforming av skilt

- *I boligområder, parker og grøntområder skal det ikke være reklame.*
- *Skilt og reklame skal ta hensyn til offentlige byrom, gateløp, bebyggelse og bymøbler, og tilpasse seg bygningens arkitektur.*
- *I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*
- *Frittstående eller mobil reklame tillates ikke.*
- *Skilting av funksjoner på gateplan skal følge samme struktur pr. gate.*
- *Skilt og reklame over gesims tillates ikke.*
- *Virksomhetens navn skal bestå av frittstående symboler og bokstaver og festes direkte på fasaden. Bokstavene skal fortrinnsvis belyses bakfra. Belysning av skilt skal være dempet, ha nøytral lysfarge med god fargegjengivelse.*
- *Lyskasser skal som hovedregel ikke benyttes. Lyskasser utformet med tett front/utskårne bokstaver slik at kun bokstaver/logoer blir gjennomlyst kan vurderes.*
- *Virksomhetsskilt i gatesituasjon skal plasseres mellom 1. og 2. etasje, som fasadeskilt eller uthengskilt. Underkant uthengskilt må være min.2,5 m, skal ikke stikke lenger ut enn 1 m, og ikke strekke seg over flere etasjer.*

§ 14.2 Støyskjerming og gjerder

Bygg langs hovedveisystemet skal skjerme bakenforliggende uteareal/bebyggelse for støy. Demping av trafikkstøy kan ivaretas ved lokal skjerming av uteoppholdsareal.

Lange strekk med frittliggende støyskjermer tillates ikke.

Retningslinjer

- *Oppsetting av gjerde skal som hovedregel ikke tillates. Det kan gjøres unntak for barnehager og der det av sikkerhetsmessige årsaker er behov for gjerder.*
- *Gjerder og murer bør utformes enhetlig, ha høy kvalitet og ta hensyn til omgivelsen og bebyggelsens utforming. Det bør vurderes om de kan utformes med tanke på flerbruk/integrering av andre funksjoner.*

§ 14.3 Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.

Retningslinjer

Nye ledningsanlegg skal som hovedregel legges i byggeområder, eller i offentlig vei. Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

§ 14.4 Mindre tekniske anlegg

Mindre tekniske anlegg (pumpestasjoner, trafoer, anlegg for søppelsug mm) skal plasseres innenfor byggeområder. Mindre tekniske anlegg skal integreres i annen bebyggelse, eller tilpasses offentlige byrom, gateløp, landskap og bebyggelse/ bygningsarkitektur på en god måte.

Kulturminner, landskap og blågrønn struktur

§ 15 Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11—9 nr. 7)

- § 15.1 Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi skal bevares. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturmiljøer/kulturminner.

Bevaringsverdig bebyggelse skal fremheves og fremstå som en visuelt viktig del av Fornebus fremtidige arkitektoniske uttrykk.

Retningslinjer kulturminner og kulturmiljøer

Ved byggetiltak på bevaringsverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

§ 16 Landskap, grønnstruktur og overvann (pbl § 11—9 nr. 6)

- § 16.1 Ny utbygging må ta hensyn til viktige landskapsilhouetter og bevare siktlinjer for visuell kontakt med fjorden.
- § 16.2 Den sammenhengende grønnstrukturen fra Nansenparken og ut til strandområdene skal fremstå som et overordnet strukturerende visuelt element.
- § 16.3 Den etablerte grønnstrukturen skal ivaretas. Skålforn, overvannshåndtering, vannskille og grønnkorridorer skal videreføres.
- § 16.4 Landskapsformasjoner med koller, sjønære fjellpartier og oppkomme av knollekalk skal bevares som identitetsskapere og viktige landskapselementer.
- § 16.5 I områder avsatt til grønnstruktur park skal opplevelsesverdi, rekreasjonsverdier, biologisk mangfold og naturmangfold ivaretas og forbedres. Parkområder skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet. Robuste materialer og stedstilpasset beplantning skal benyttes. Større terrengendringer i parkområder skal unngås. Parkområder skal være tilgjengelige for allmenheten.
- § 16.6 I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for tiltakets innvirkning på grønnstrukturen.
- § 16.7 Overvannshåndtering skal følge etablert løsning med avrenning til grønnstrukturen. Vannveier for transport av overflatevann og områder for infiltrasjon av overvann skal ivaretas og videreutvikles. Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. I alle plansaker kan det stilles krav om bruk av blågrønn faktor, eller tilsvarende ordning. Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av illustrasjonsplaner og utomhusplaner/landskapsplaner. Det skal fremgå hvordan overvannet kobler seg på hovedsystemet for overvann. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

- § 16.8 I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, gater og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

Retningslinjer

I plan- og byggesaker skal tiltak som kan bidra til å begrense/forsinke overvann benyttes, herunder størst mulig andel permeable flater og bruk av grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

Natur- og friområde, strandsone

§ 17 Vegetasjon (pbl § 11—9 nr. 6)

- § 17.1 Viktige trær, trekker, alléer og vegetasjonsområder skal bevares. Ved bygge- og anleggstiltak må bevaringsverdig vegetasjon sikres i anleggsperioden. Plan for avbøtende tiltak som sikrer utsatt vegetasjon mot skader kan kreves.

Retningslinjer for ny vegetasjon

Stedtilpasset vegetasjon bør brukes. Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Ved opparbeidelse av delområder skal det gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter med høy spredningsevne.

§ 18 Park- og friområder (pbl § 11—9 nr. 6)

- § 18.1 Strandområdene skal ivaretas og styrkes som allment tilgjengelige rekreasjonsarealer der dette ikke kommer i konflikt med naturreservatene. Buffersoner mot naturvernområdet skal opprettholdes.
- § 18.2 Eksisterende parker og friområder skal videreutvikles og tilrettelegges for et mangfoldig tilbud av aktiviteter, attraksjoner, gode oppholdsarealer og turløyper. Målpunkt for allmenheten langs strandsonen, jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur, skal videreutvikles.*

§ 19 Strandsone (pbl § 1-8, § 11—9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 5)

- § 19.1 Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. I felt avsatt til bebyggelse og anlegg bestemmes byggegrense mot sjø i reguleringsplan.

Naturstrand skal beholdes, eller gjenopprettes.

Bebyggelse og anlegg skal ikke bryte sammenhengen mellom sjø og land.

Bøyeanlegg kan kun etableres i areal avsatt til småbåthavn.

Retningslinjer strandsone

Kvaliteten på anlegg for rekreasjon og friluftsliv i strandsonen bør styrkes for å avlaste verdifulle naturområder. Det tillates informasjonstiltak og tilrettelegging i strandsonen som sikrer, fremmer og styrker ivaretagelsen av viktige naturområder.

Transport og parkering

§ 20 Transport (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

§ 20.1 Kollektivtransport.

T- banestasjonene skal integreres i bystrukturen.

Det skal sikres god framkommelighet for kollektivtransport.

§ 20.2 Gatenett

Forneburingens vestre del felt o_V1 skal tilrettelegges for buss i begge retninger.

Utvikling av gatene skal skje etter kriterier for utforming og funksjonalitet som går fram av planbeskrivelsen.

Snarøyveien, Forneburingen vest, Vestre lenke og Widerøeveien skal kobles sammen til et hovedgatesystem.

Hovedgatene skal ha en bymessig utforming som prioriterer gående, syklende og kollektivtransport.

Alle hovedgater skal ha;

- Trekker på en, eller begge sider av gaten.
- Arealeffektivt gateareal.
- Tosidige fortau med separat sykkelanlegg.
- Oppstrammet geometri på strekninger og i kryss.
- Bymessig utforming av beleg, oppmerking, utstyr og gatemøblering.

Bebyggelsen skal plasseres langs gaten med innganger fra gaten.

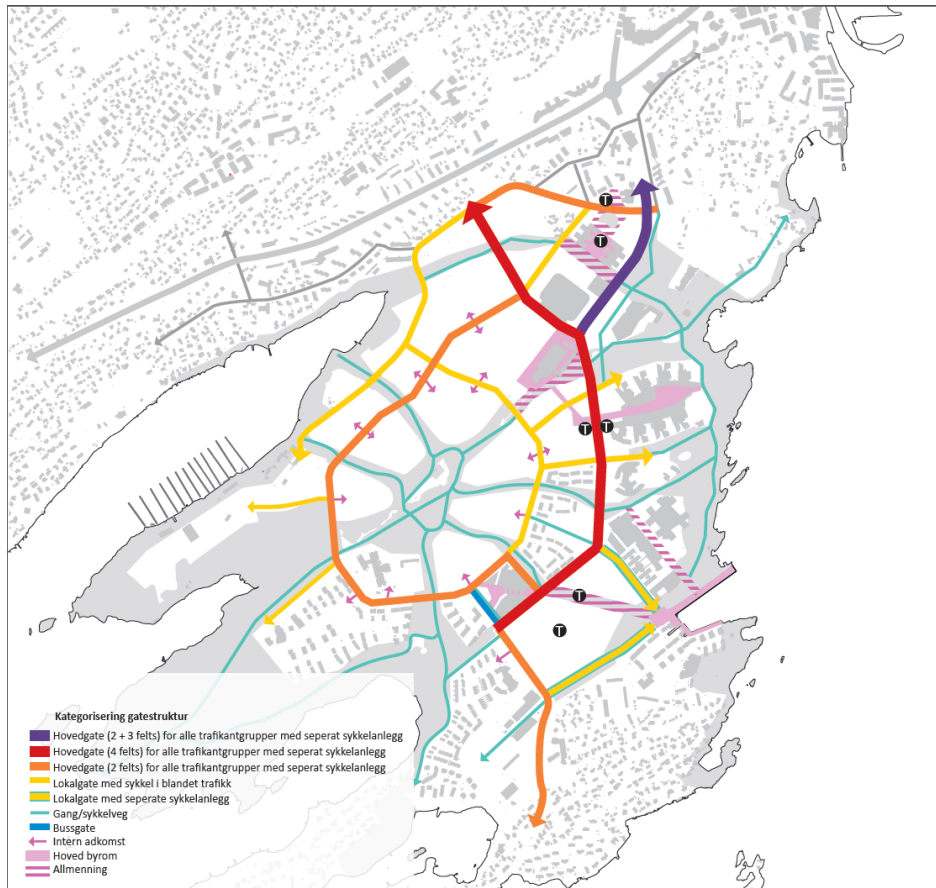
Eksisterende gatetrær skal hensyntas.

Det skal etableres et finmasket nettverk av gater og gang- sykkelforbindelser som supplerer hovedgatene.

Eksisterende broer over parkkorridorer skal ivaretas, men kobles sammen med gaten på en bymessig måte.

Eksisterende broer kan utvides eller suppleres med gang- og sykkelanlegg.

Eksisterende kulvert under Widerøeveien med kobling til Telenor arena Felt KBA1.3 skal ivaretas.



§ 20.3 Sykkel

I alle plansaker skal sykkelveinett sikres reguleringsmessig, jf. Bærum kommunes sykkelstrategi med plan for sykkelveinett 2018 – 2030. Ved planlegging av sykkelanlegg iht. til plan for hovedsykkelveinettet skal separat sykkelanlegg adskilt fra gående og kjørende vurderes og dokumenteres.

Det skal etableres et effektivt og finmasket nett for syklister med trygge og trafikksikre forbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage, bussholdeplasser, t-banestasjoner og hovedsykkelveinett.

Det skal etableres sykkelparkering ved bussholdeplasser, t-banestasjoner, offentlig tjenestetilbud (som blant annet skole, barnehage og helsestasjon) og i sentrumsområder.

§ 20.4 Gangforbindelser

Det skal etableres et effektivt og finmasket nett for gående med korte, trygge og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage, bussholdeplass og t-banestasjoner. Flest mulig skal kunne komme seg frem uavhengig av funksjonsevne. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal være viktige ledd i et effektivt nett for gående. Tosidig fortau skal være hovedløsningen for gående langs gater. Gangforbindelser skal ha god belysning.

§ 21 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 4)

§ 21.1 Byggegrenser skal avklares i reguleringsplan. Langs hovedgatene Snarøyveien, Forneburingen, Vestre lenke, Widerøeveien og John Strandruds vei skal bebyggelse bidra til å definere gatene.

§ 22 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 22.1 Parkeringskrav skal bestemmes i reguleringsplan. Framtidige parkeringsløsninger skal stimulere til mindre bilbruk. Bilparkering kan dekkas utenfor eget felt. Trygg og attraktiv parkering for sykkel skal ivaretas på egen grunn.
- § 22.2 Der kommunen setter krav om parkeringsplasser i område A «Byen» og område B «Parken» kan kommunen i tråd med § 28 -7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- § 22.3 Ved utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal alle parkeringsplassene tilrettelegges med et eget ladepunkt for elbil.

Retningslinjer parkering:

Følgende parkeringsnorm for bil og sykkel skal legges til grunn ved planlegging i planområdet:

Parkeringsnorm boliger

	Bil			Sykkel
	Område A «Byen»	Område B «Parken»	Område C «Landet»	Alle Områder
Krav til p. plass pr. 100 m ² BRA* (grunnkrav)	1	1	1	3
I reguleringsplan kan p-kravet reduseres med inntil x % dersom:	Inntil	inntil	Inntil	
Bilpoolordning forpliktelse 5+5 år (evaluering etter 5 år)	25 %	20 %	10 %	

Parkeringsnorm kontor, forretning, barnehage og undervisning

Krav til p. plass pr 100 m ² BRA	Bil			Sykkel
	Område A «Byen»	Område B «Parken»	Område C «Landet»	Alle områder
Kontor	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5	Min 1,5
Forretning	Maks 0,5	Maks 0,5	Maks 0,7	Min 2
Undervisning	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,2	Min 3
Barnehage	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Min 3

**BRA beregnes etter teknisk forskrift, inkl. felles areal innendørs for boligformål. Parkeringsareal tas ikke med i beregningsgrunnlaget.*

Retningslinjer for parkering

Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering. Det skal tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene.

Sykkelparkering

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

Det skal være regulert inn plass til overdekket/innelåst sykkelparkering på egen grunn. Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler inkludert lastesykkel og sykkelvogner. Sykkelparkeringen skal som hovedregel etableres i samme etasje som gateplan. 50 % skal være under tak.

I store boligbygg eller kontorbygg skal det etableres areal til vedlikeholdsmuligheter for sykkel (tilgang til vann- og strøm).

Bilparkering

Eksisterende parkeringsarealer på bakkeplan skal på sikt transformeres og bli en integrert del av den framtidige bystrukturen. For nye utbyggingsprosjekter skal parkering som hovedregel ligge i felles parkerings-/servicehus på bakken, eventuelt parkeringsanlegg under bakken dersom parkeringshus ikke er mulig.

Parkeringsareal som det i fremtiden ikke er bruk for, kan omreguleres til offentlig tjenesteyting og/eller idrettsanlegg.

Boligparkering i felles parkeringsanlegg for flere felt/områder skal vurderes i reguleringsplaner for å oppnå bedre arealutnyttelse.

Ved nyetablering og endring av større næringsbygg bør det utarbeides en mobilitetsplan med tiltak for miljøvennlige arbeidsreiser.

For offentlig tjenesteyting bør det kun tillates en mindre sone for levering/henting, handicap- og besøksparkering, og parkering som er nødvendig for drift av tjenestene. Det skal som hovedregel ikke tilrettelegges for ansattparkering.

Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 plasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for forflytningshemmede.

I boligprosjekter med mer enn 20 boliger skal det sikres parkeringsmuligheter for ambulerende tjenester.

Handel og sentrumsstruktur

§ 23 Lokalisering av handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 23.1 Handel og bevertning skal konsentreres ved t-banestasjonene og sentrale hovedgater og byrom jf. områder definerte med «aktive fasader» i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*.

I samme område skal det også være stor variasjon av funksjoner.

Detaljhandel og bevertning, kan i tillegg etableres mot lokale plasser og i hjørnelokaler mot offentlige gater og byrom, jf. § 9.2.

Avgrensingen av området for konsentrasjon av publikumsrettete funksjoner skal bestemmes i felles plan. I disse områdene skal det være utadrettede førsteetasjer med publikumsrettede funksjoner.

Det skal tilrettelegges for mindre virksomheter som, småskala produksjon, verksted og gründervirksomhet som en del av funksjonsblandingen.

Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre, tillates ikke.

- § 23.2 Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse, der området ikke har et dagligvaretilbud, jf. §§ 9.2 og 30.1. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgsstedets lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt.
- § 23.3 Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal over 800 m², kan det stilles krav om utarbeidelse av en handelsanalyse i senere planfase. Kommunedelplanens byplangrep med 3 steder for sentrumsfunksjoner skal legges til grunn for handelsanalysen.

Naturskader, luftforurensning og støy

§ 24 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

- § 24.1 All utbygging langs sjøen skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

§ 25 Luftforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

- § 25.1 Klima- og miljødepartementets til enhver tids gjeldene retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

§ 26 Støyforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

- § 26.1 Klima- og Miljødepartementets til enhver tids gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1. Ved regulering skal støytiltak beskrives og dokumenteres. Konsekvensutredninger skal konkretisere nødvendige tiltak mot støy.
- § 26.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442, tabell 3.
- § 26.3 Stille områder, angitt i Bærum kommunes kartdatabase, er områder med særlig hensyn til rekreasjon i lite støypåvirkede omgivelser. Et stille område har et støynivå under Lden 50 dB. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Stille områder skal ivaretas i alle plan- og byggesaker.
- § 26.4 Rød sone – forbudssone
Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

§ 26.5 Gul sone – vurderingssone

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 65 dB fra vei, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Nødvendige støyfaglige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:

- *Alle boenheter har en stille side.*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side.*
- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*

I områder som faller inn under gul støysone skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 3 er tilfredsstillt.

§ 26.6 Avviksområder

Bolig- og sentrumsområder langs Snarøyveien, Vestre lenke og Oksenøyveien er avviksområder for støy (Avviksområde støy #1 – 4). I avviksområdene kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei.

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- Alle boenheter har en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side.
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.
- Utnyttelse av bygningskropp som støyskjerming bør prioriteres.

Nødvendige støyfaglige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Skoler og barnehager eller sykehjem /pleieinstitusjoner bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

§ 27 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 27.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det foretrekkes løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

Miljøprogram i plansaker skal følge opp Miljøprogram for kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3) med forslag til konkrete tiltak for å nå mål innenfor innsatsområdene; arealstrategi, mobilitet, energi, blågrønn struktur(herunder naturmangfold og overvann) og ressursutnyttelse og klimagassreduksjon.

Det skal stilles krav om klimagassregnskap i alle planer.

I reguleringsplaner skal det stilles krav om miljøoppfølgingsplaner i byggesøknader.

Retningslinjer:

Massehåndtering

Asfalt og løsmasser skal håndteres slik at miljøhensyn og samfunnsøkonomi blir best mulig ivare tatt og slik at massetransport inn og ut av Fornebu begrenses.

Innovative pilotprosjekter

Alle nye byggefelt skal ha minst ett pilotprosjekt som sikrer utvikling/utprøving av nye løsninger/kunnskap om bærekraftig byutvikling.

Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal ivaretas på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger inkludert avfallssug skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge gjeldende renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

Hageavfall

Ved planlegging av ny, eller utvidet bebyggelse skal det redegjøres for hvordan hageavfallet skal håndteres for å hindre skade for bestandene av dragehode og andre sårbare naturtyper. Tiltak kan f.eks. være tilrettelegging for lokal kompostering, regelmessig felles innsamling, informasjonstiltak osv.

§ 28 Opprydding og håndtering av eventuelle forurensede masser

- § 28.1 Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensning i grunnen er fjernet/ behandlet iht. krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygnings- myndighetene, jf. plan- og bygningslovens § 28.

§ 29 Teknisk infrastruktur

- § 29.1 I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg.
- § 29.2 Trafoer tillates ikke plassert i områder avsatt til grønnstruktur.
- § 29.3 Ledningsanlegg skal som hovedregel plasseres innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg, eller veianlegg.
- § 29.4 Ny teknisk infrastruktur skal som hovedregel ikke plasseres innenfor opparbeidede områder avsatt til grønnstruktur.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

§ 30 Boligbebyggelse

- § 30.1 I felt for boligbebyggelse kan det i tillegg til boliger tillates bevertning, detaljhandel, og servicefunksjoner i begrenset omfang med hensyn til boligfunksjonen i området. Bevertning, detaljhandel og servicefunksjoner skal lokaliseres mot lokale plasser og hjørnelokaler.
- § 30.2 **Felt B1.1**
I området kan det i tillegg til boliger, tillates bevertning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting.
- § 30.3 **Felt B7.4_A og B7.4_B**
Eksisterende vegetasjon og større trær innenfor feltene skal registreres og vurderes med tanke på tilstand, bevaringsverdi og potensiale for bynatur og identitetsskapende elementer i ny bebyggelse.
- § 30.4 **Felt B9.6**
Feltet skal gis en landskapsarkitektonisk utforming som harmoniseres med naturpreget i tilliggende grøntkorridor mot syd.
- § 30.5 **Felt B9.1, B9.3**
Innenfor hvert felt skal det etableres barnehage for minst 120 barn.

§ 31 Sentrumsformål

- § 31.1 **Felt S1.3_A, S8.3, S8.4 og S4.3_B, S4.4_B**
I feltene tillates boliger, forretning, bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell / overnatting, forsamlingslokaler, utdanningsinstitusjoner og barnehager.
- § 31.2 **Felt S1.2_B**
Innenfor feltet kan lokalisering av signalbygg vurderes for prosjekter som dokumenterer særlig høy arkitektur- og miljøkvalitet og der bygget har spesiell betydning for offentligheten og felleskapet. De nederste etasjene i bygget må ha et bevisst forhold til bakkeplan og offentlige rom. Øverste etasje skal være tilgjengelig for allmenheten. Signalbygget skal harmonere i høyde og formgivning tilpasset tomten og omgivelsene.
- I feltet tillates bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell / overnatting, forsamlingslokaler og utdanningsinstitusjoner.
- Atkomst for kjøretøy, fotgjengere og syklistene skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnede gatenettet med effektiv tilkobling mot Oksenøyveien og Snarøyveien.
- § 31.3 **Felt S1.3_B**
I området skal det i tillegg til boliger, etableres barnehage for minst 120 barn.
- § 31.4 **Felt S3.2**
Innenfor feltet kan lokalisering av signalbygg vurderes for prosjekter som dokumenterer særlig høy arkitektur- og miljøkvalitet, og der bygget har spesiell betydning for offentligheten og felleskapet. De nederste etasjene i bygget må ha et bevisst forhold til bakkeplan og offentlige rom. Øverste etasje skal være tilgjengelig for allmenheten. Signalbygget skal harmonere i høyde og formgivning tilpasset tomten og omgivelsene.
- I feltet tillates bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell/overnatting, forsamlingslokaler og utdanningsinstitusjoner.
- Atkomst for kjøretøy, fotgjengere og syklistene skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnede gatenettet med effektiv tilkobling mot Snarøyveien.

- § 31.5 **Felt S4.3_A og S4.4_A**
a) Innenfor feltene tillates forretning, kontor, administrasjon, kulturtilbud og hotell/overnatting
b) Innenfor feltene kan det etableres bussterminal.
- § 31.6 **Felt S4.3_B og S4.4_B**
a) I tilknytning til t-banestasjonen skal det etableres et offentlig byrom (Stasjonsplassen) på minimum 3 daa.
b) Innenfor felt S4.3_B kan det etableres bussterminal.
c) Innenfor feltene skal det etableres to barnehager for minst 120 barn på hver.
d) Stasjon og driftsbasis for Fornebu-banen skal ivaretas.
e) Forretning, kontor, administrasjon, kulturtilbud og hotell/overnatting skal fortrinnsvis lokaliseres mot Fornebu sør bystreng (del av felt GP13).
- § 31.7 **Felt S8.3 og S8.4;**
a) I tilknytning til t-banestasjonen skal det etableres et offentlig byrom (Stasjonsplassen) på minimum 3 daa.
b) Gangakse mellom t-banestasjon og Flytårnet skal sikres og opparbeides.
- § 31.8 **Felt S8.8/8.9**
I feltet tillates bolig, forretning, bevertning, kulturtilbud, kontor, hotell/overnatting, samlingslokaler og utdanningsinstitusjoner.

§ 32 Offentlig og privat tjenesteyting

- § 32.1 **Felt O1.1_A og O1.1_B**
Innenfor feltene skal det etableres barneskole med tilhørende idrettsanlegg og barnehage. Uteoppholdsarealene på feltene skal være tilgjengelig for allmenheten utenom skolens/barnehagens åpningstid.
- § 32.2 **Felt O9.7**
Innenfor feltet skal det etableres barneskole med tilhørende idrettsanlegg, barnehage, og bo- og behandlingssenter.
- § 32.3 **Felt O7.4**
Innenfor feltet skal det etableres brannstasjon og avfallssuganlegg.
- § 32.4 **Felt O8.2**
Innenfor feltet kan det avsettes areal til videregående skole og/eller ungdomsskole med tilhørende idrettsanlegg og uteareal, helsestasjon, ungdomsklubb, bibliotek, kulturformål og, nærmiljøkontor. Byrommet omkring Flytårnet skal opparbeides som et helhetlig byrom med høy landskapsarkitektonisk kvalitet. Det indre byrommet ved Flytårnet, Kulturgaten, skal styrkes som en kulturell møteplass med utadrettede lokaler med kunst- og kulturliv i form av verksteder, gallerier, utsalg o.l. henvendt mot byrommet. (Feltet inngår i krav om felles planlegging, H810_2).
- § 32.5 **Felt O8.6/8.7_A**
Innenfor feltet kan det etableres offentlig tjenesteyting, herunder skole.
- § 32.6 **Felt O8.9_A**
Innenfor feltet skal det etableres offentlig tjenesteyting, herunder kulturformål og flerbrukshus med kirkerom.
- § 32.7 **Felt O8.9_B**
Innenfor feltet skal det etableres offentlig tjenesteyting.

§ 33 Kombinert formål

§ 33.1 Felt KBA1.3

Innenfor feltet tillates det idrettsanlegg, bevertning, kontor, utdanningsinstitusjoner og offentlig og privat tjenesteyting.

§ 33.2 Felt KBA3.1

Innenfor feltet tillates det hotell, bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting.

Atkomst for kjøretøy, fotgjengere og syklistere skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnede gatenettet med effektiv tilkobling mot Snarøyveien.

§ 33.3 Felt KBA4.1

I området tillates fritids- og turistformål, herunder tilrettelegging for umotorisert sjøsportaktiviteter, seilspport og kajakkpadling, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning og forretning. Sjørelatert attraksjon (for eksempel akvarium) med tilhørende undervisnings- og forskningsfunksjoner, kan tillates. I området skal det etableres kai for hurtigbåtanløp og utrykningsfartøyer, offentlig tilgjengelig bryggekant og kaipromenade, og et seilsporsenter. Eksisterende funksjoner for offentlig samfunnsikkerhet skal ivaretas. Allmennheten skal sikres sammenhengende direkte tilgang til fjorden på en slik måte at allmennhetens interesser, trivsel og bruk av sjøen ivaretas og styrkes.

§ 33.4 Felt KBA7.1

Innenfor feltet tillates kontor, offentlig og privat tjenesteyting, undervisning og kultur. Utvikling av feltet skal hensynta eksisterende kulturmiljø. Boliger kan vurderes.

§ 34 Næringsbebyggelse

§ 34.1 Felt N3.2, N3.3, N4.1

Innenfor feltene tillates kontor. I mindre utstrekning tillates også bevertning. Det kan åpnes for offentlig tjenesteyting innenfor deler av feltet.

§ 34.2 Felt N2.1_A

Innenfor feltet tillates hotell. I mindre utstrekning tillates også bevertning. Det kan åpnes for offentlig tjenesteyting innenfor deler av feltet.

§ 34.3 Felt N2.1_B

Innenfor feltet kan det tillates kulturformål i tillegg til kontor. I mindre utstrekning tillates også bevertning.

§ 35 Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 35.1 Utnyttelsen (maks %-BRA) angis for fremtidige byggefelt som inneholder boliger, og felt S4.3_A, S4.4_A og KBA7.1. Fordeling av andel bolig og annet (næring og sosial infrastruktur) er angitt for hvert felt. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal. Gjennomsnittsstørrelse pr. bolig er satt til 100 m² BRA i beregningsgrunnlaget. Endelig tomteutnyttelse fastsettes i reguleringsplan.

Kommunedelplan 3 for Fornebu – tabell for grad av utnytting

Område	Felt	Maks %-BRA	Maks BRA m ² *	Andel bolig %	Andel annet %**	Høyder (etg, snitt)***	MUA pr. 100m ²	Noter	Tomteareal m ²
A	S1.2_B			0,0	100,0	7		1	4 699
A	S1.3_A			0,0	100,0	7		2	18 568
A	B1.1	238	71 260	70,0	30,0	5	30		29 941
A	S1.3_B	160	19 168	100	0,0	5	30	2	11 980
A	KBA3.1				100,0	5			47 506
A	S3.2				100,0	7		1	3 790
C	KBA4.1				100,0	3			18 973
A	S4.3_A	240	30 574	0,0	100,0	7		4	12 739
A	S4.3_B	240	202 639	75,0	25,0	7	30		84 433
A	S4.4_A	240	25 274	0,0	100,0	7		4	10 531
A	S4.4_B	240	53 722	95,0	5,0	7	30		22 384
C	KBA7.1	50	17 133	0,0	100,0	3	50		34 265
C	B7.2	70	12 629	100,0	0,0	3	50		18 041
C	B7.4_A	131	60 332	100,0	0,0	4	50		46 079
A	B7.4_B	155	47 159	100,0	0,0	5	30		30 425
A	B8.1	180	52 754	100,0	0,0	6	30		29 308
A	S8.3	240	48 559	65,0	35,0	7	30		20 233
A	S8.4	240	85 142	65,0	35,0	7	30		35 476
B	B9.1	155	81 395	97,0	3,0	5	40		52 513
B	B9.2	160	68 058	100,0	0,0	5	40		42 536
B	B9.3	155	58 382	96,0	4,0	5	40		37 666
B	B9.4	158	59 206	100,0	0,0	5	40		37 472
B	B9.6	120	37 818	100,0	0,0	4	40		31 515
-	Ufordelt BRA bolig	-	12 613	100,0	0,0	-	-	3	-

Noter:

* Parkering på terreng kommer i tillegg til angitt BRA.

** Under kolonne «andel annet» er det lagt inn en andel næring og sosial infrastruktur.

*** Etasjetallene i kolonne for høyder er retningsgivende. Intensjon med gjennomsnittlig høydekrav er å sikre variasjon innad i feltene. Oppgitt BRA kan uansett høyder ikke overskrides.

Den konkrete volumoppbyggingen skal vurderes i påfølgende planprosesser.

1 - Signalbygg kan vurderes, men må avklares i egen planprosess.

2 - Det åpnes for omfordeling mellom bolig, næring, barnehage og parkering, samt uteoppholdsarealer innenfor felt B1.1, S1.3_A og S1.3_B, men m² BRA bolig står fast.

3- Bærum kommune har et ufordelt utbyggingsvolum (12 613 m² BRA bolig) som kan fordeles på fremtidige prosjekter som viser fremragende kvaliteter i form av særlig høye ambisjoner innen miljø, arkitektur og landskapsutforming. Utbyggingsvolumet skal fortrinnsvis fordeles innenfor område A «Byen» hhv Fornebuporten og Fornebu sør (45% knyttet til S1.3_A/S1.3_B/S4.4_B og 55% knyttet til S4.3_B).

4- Endelig utnytting av S4.3_A og S4.4_A avklares i egen planprosess.

Retningslinjer volumoppbygging og høyder

Høyde skal variere innenfor de tre områdekarakterene A, B og C. Høyder skal avtrappes mot vest, mot Nansenparken og mot sjøen.

Høydevariasjon i byggefeltene skal varieres for å hensynta:

- Gode solforhold i offentlige byrom og felles utearealer.
- Behov for variasjon og stimuli for å ivareta gode omgivelser og oppholde seg i.
- Behov for tilpassing til bevaringsverdige bygningsmiljø.
- Behov for tilpassing til grønnstrukturen.
- Behov for støyskjerming mot hovedgatenettet.
- En variert bysilhuett på Fornebu.

§ 36 Grønnstruktur – naturområde

§ 36.1 Felt GN11

Innenfor feltet tillates etablert trykkøkningsstasjon for vannforsyning.

§ 36.2 Felt GN1

Innenfor feltet kan det tillates stupebrett og badestiger.

§ 36.3 Felt GN6 og GN7

Felten skal fungere som buffersoner for Storøykilen og Kokså naturreservat.

Retningslinje for GN6 og GN7:

Mindre tiltak som stier, benker, skulpturer og tynning av vegetasjon kan tillates. Etablering av en paviljong i felt GN6 i lett eller mobil konstruksjon som kan etableres uten større terrenginngrep, og som er tilrettelagt for undervisnings, formidlings eller kulturelle formål tilknyttet naturverdiene kan tillates. Eventuell konstruksjon må lokaliseres nær gang- og sykkelveien i felt GP18.

I plansaker skal det innarbeides retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak.

§ 37 Grønnstruktur – park

§ 37.1 Videreutvikling og planlegging av grønnstruktur for økt bruk skal skje etter kriteriene og konsept som fremgår av planbeskrivelsen til kommunedelplanens arealdel.

§ 37.2 Innenfor opparbeidede parker tillates ikke plassering av riggområder og brakker i forbindelse med bygge- og anleggstiltak.

§ 37.3 Ny teknisk infrastruktur skal som hovedregel ikke plasseres innenfor opparbeidede områder avsatt til grønnstruktur.

§ 37.4 Felt GP1 og GP6

Festplassen og strekningen fra Flytårnet mot festplassen i Nansenparken skal ivaretas med dagens utforming. Ved sentraldammen kan det tillates oppført bebyggelse, herunder tekniske bygg, som har tilknytning til bruken av området til leke- og rekreasjonsformål for befolkningen på Fornebu.

- § 37.5 **Felt GP2, GP3, GP4, GP5, GP9, GP11 og GP14**
Parkkorridorene i Nansenparken skal videreutvikles som lokalparker med tilrettelegging for økt opphold, for å avlaste naturvernområdene. Endelig utforming må innordne seg eksisterende helhet og logikk i parken når det gjelder vegetasjon, overvann og organisering.
- § 37.6 **Felt GP7 og GP8 «Flytårnet bypark»**
Flytårnet bypark med kobling mot Festplassen skal videreutvikles som en sammenhengende grønn park og møteplass integrert i bystrukturen, som kobler Flytårnet til fjorden på den ene siden og Festplassen på den andre.
- § 37.7 **Felt GP13 «Fornebu sør bystreng»**
Parkkorridoren som forbinder kjøpesenteret Fornebu S og Sjøflyhavna skal utformes som et grønt bymessig og variert byrom i høy kvalitet. Sikt mot sjøen skal ivaretas. Stasjonsatkomst for t-bane kan innpasses.
- § 37.8 **Felt GP14 «Storøya lekeområde»**
Omfatter eksisterende parkområde ved Storøya skole som er tilrettelagt for lek med terrengformer, ballplass og lekeapparater. Parkområde skal videreutvikles som lokalt lekeområde.
- § 37.9 **Felt GP17 «Storøya badeplass»**
Område skal videreføres som regionalt strand- og rekreasjonsområde med naturpreg.
- § 37.10 **Felt GP20 «naturpark Nansenparken»**
Naturpreg og våtmarksområde skal ivaretas. Tilliggende byggeområder skal gis en landskapsarkitektonisk utforming som harmoniseres med naturpreget. Mindre tiltak som stier, benker, skulpturer, tynning av vegetasjon kan tillates.
- § 37.11 **Felt GP21 og GP22 «Kilenstrengen»**
Grønndraget vil primært fungere som en ferdselsåre som vil inngå i en del av en sammenhengende turløype på Fornebu. Feltene skal opparbeides parkmessig med naturpreg. Punkter langs turdraget kan aktiviseres med f.eks. tufteapparater, parkour og benker for opphold.
Eksisterende vegetasjon og større trær innenfor felt GP21 skal registreres og vurderes med tanke på tilstand og bevaringsverdi/potensialet for å utnytte disse som bynatur.
Nedre del, felt GP21, skal kobles mot framtidige uteområder i bebyggelse for offentlige funksjoner på nordsiden. I feltet skal det etableres et åpent bekkedrag som kan lede overvann mot Holtekilen.
- § 37.12 **Felt GP23 og GP24 «Fornebu strandpark og strandpromenade»**
Omfatter parkområder langs sjøen som tilrettelegges for økt bruk med videreutvikling som strandpark med møteplasser, rekreasjonsområder, leke- og aktivitetsanlegg og sjøbad.

Gjenværende rester av det opprinnelige naturlandskapet skal bevares.
Det skal være et sammenhengende gang- og sykkelanlegg gjennom parken.
Anlegg for gående bør tilrettelegges som promenade med landskapsarkitektoniske kvaliteter, varierte opplevelser og steder for opphold underveis.

Det tillates etablering av mindre paviljonger eller tilsvarende lette/mobile konstruksjoner som ikke medfører større terrenginngrep, for publikumsrettede funksjoner tilknyttet parken som kiosk/enkel servering.

Det kan etableres et regionalt lekeanlegg i parken.
- § 37.13 **Felt GP25 «Koksabukta strand»**
Området kan videreutvikles som lokal strand med naturpreg og tilrettelegging for bading og rekreasjon. Eksisterende landskapselementer og naturformasjoner skal ivaretas. Utvikling må hensynta tilliggende naturreservat.
- § 37.14 **Felt GP29 ved gravplass/urnelund**
Feltet kan opparbeides som et byrom med parkmessig preg, og parkering for gravlunden og allmennheten.

Retningslinje for grønnstruktur - park:

I plansaker skal det innarbeides retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak.

§ 38 Naturområde i sjø og vassdrag

- § 38.1 Inngrep i vannflate, vannsøylen og bunn som er negativt for vannkvaliteten og viktige marine naturverdier er ikke tillatt. Biotopforbedrende tiltak tillates.
- § 38.2 **Felt VN6 og 7**
Feltet skal fungere som buffersone for Storøykilen, Kokså og Lilleøya naturreservat og sikre ivaretagelse av eksisterende bløtbunnsområde og ålegrassamfunn.

§ 39 Samferdselsanlegg

- § 39.1 **Snarøyveien, felt o_V5, o_V6, o_V7 og o_V8**, skal omformes til bygata med et redusert gatetversnitt med to kjørefelt i hver retning, tosidig fortau og separat sykkelanlegg, gatetrær og kryssinger i plan. Stasjonsatkomstene for ny Fornebubane skal ha en god kobling mot gaterommet. Gaten skal oppleves som en integrert del av en sammenhengende gate- og byromsstruktur i området A «Byen».
Flytårnet skal defineres som et sted ved å smalne inn gatesnittet ved Flytårnet t-banestasjon, og tydeliggjøre byromsaksen mellom Telenoranlegget og Flytårnet.
- § 39.2 **Snarøyveien felt o_V4**, skal opparbeides/ombygges med tosidig fortau og separat sykkelanlegg. Veien skal oppleves som en bygata.
Stasjonsatkomstene til Forneubanen skal ha en god kobling mot gaterommet. Gaten skal oppleves som en integrert del av en sammenhengende gate- og byromsstruktur i område A «Byen».
- § 39.3 **Widerøeveien felt o_V3**, skal oppleves som en bygata og det skal tilrettelegges for tosidig gang- og sykkelanlegg. Eksisterende gangkultvert mellom Telenor Arena og Flytårnet skal ivaretas.
- § 39.4 **Forneburingen vest, felt o_V1**, skal tilrettelegges for buss i begge kjøreretninger, og det skal opparbeides tosidig gang- og sykkelanlegg.
- § 39.5 **Forneburingen øst, felt o_V2**, skal videreutvikles som lokalgate med økt prioritering av gående og syklende.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging

§ 40 Krav om felles planlegging for flere eiendommer

§ 40.1 Innenfor sonene H810_1-3 skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering. Felles planlegging kan være områderegulering eller annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et utvidet planprogram som avklarer videre planprosess, med byplangrep eller tilsvarende. Det bør også utarbeides en veileder for by- og bokvaliteter for hvert av de tre områdene som omfattes av felles plan, som gir retningslinjer for tema som bla. bomiljø, estetikk, byforming, utforming av bebyggelse og de viktigste elementene i offentlige uterom. Krav om felles plan gjelder ikke for jernbaneanlegg under bakken og bygg og anlegg over bakken som er nødvendig for etablering, brukt og drift av t-banen i henhold til Områderegulering for metrotrasé Fornebu – Lysaker, delområde Fornebu – Lysaker (planid 2010009).

§ 40.2 Felles planlegging for sone H810_1 ved Fornebu sør skal sikre utvikling av Fornebu sør og felt S8.8/8.9 og O8.9_A til et lokalsentrum og regionalt målpunkt med en sammenhengende gate-, park- og byromsstruktur og avklare omfang, lokalisering og utforming av bussterminal, busstrasé mellom Forneburingen og Snarøyveien, ny transformatorstasjon og to barnehager. Bussterminalen skal integreres i bystrukturen på en bymessig måte. Det skal tilrettelegges for god omstigning mellom t-bane og buss. Det skal defineres et område for konsentrasjon av publikumsrettet aktivitet som bygger opp under de sentrale byrom. Utvikling av felt S8.8/8.9 skal styrke torgene ved kjøpesenteret Fornebu S som viktige byrom og bidra til at kjøpesenteret blir mer utadrettet. Utvikling av felt O8.9_A skal styrke torget som møteplass. Tiltak som bidrar til å transformere Snarøyveien til en bygate skal utredes. Planen skal utrede ulike alternativer for god overgang mellom Fornebu sør og felt KBA4.1.

§ 40.3 Felles planlegging for sone H810_2 ved Flytårnet skal være områderegulering før detaljregulering.

Planen skal sikre utvikling av Flytårnet til et lokalsentrum med en sammenhengende gate-, park- og byromsstruktur og en god forbindelse fra Flytårnet til Fornebubanens stasjonsinngang ved Snarøyveien. Forbindelsen til felt KBA1.3 (Arenatomten) skal avklares.

Planen skal avklare lokalisering av skolefunksjoner (videregående og/eller ungdomsskole) med tilhørende idrettsanlegg og uteanlegg, helsestasjon, ungdomsklubb, bibliotek, kulturscene og nærmiljøkontor.

Planen kan angi en annen fordeling av arealformål og feltinndeling, med ambisjon om å oppnå en funksjonsblanding og en sammenheng i bystrukturen som legger best mulig til rette for å oppnå målet om en bymessig utvikling i området. Offentlige funksjoner skal lokaliseres strategisk, integreres i bystrukturen og utformes slik at de bidrar til å skape byliv i sentrumsområdet. Store monofunksjoner skal unngås. Det skal defineres et område for konsentrasjon av publikumsrettet aktivitet som forsterker de sentrale byrom. I tilknytning til Flytårnet skal det etableres et offentlig byrom på minimum 3 daa. Siktlinje og gangakse mellom Flytårnet og Nansenparken, samt gangakse mellom Flytårnet og Flytårnet stasjon ved Snarøyveien, skal sikres. Flytårnet skal ivaretas som landemerke og målpunkt.

Som en del av planleggingen skal det gjøres en særskilt vurdering av hvilke deler av bebyggelsen for Gamle Fornebu lufthavn (H570_6) som skal bevares og hvilke som kan rives uten at verdien av kulturmiljøet forringes. Fremtidig bebyggelse skal berike og forsterke kulturmiljøet på en god måte som ivaretar og stryker stedsidentiteten. Tiltak som bidrar til å bygge om Snarøyveien til en bygate skal utredes.

§ 40.4 Felles planlegging for sonen H810_3 ved Fornebuporten skal sikre utvikling av Fornebuporten til et lokalsentrum med en sammenhengende gate- park- og byromsstruktur og en god forbindelse til Flytårnet, øst for Telenor arena, med fortau og sykkelanlegg langs Snarøyveien.

Forbindelse til Flytårnet på østsiden av Telenor Arena, med kryssing forbindelse på tvers av Widerøeveien skal avklares.

Planen skal avklare lokalisering av funksjoner mellom felt S1.3_A og S1.3_B, og kan angi en annen fordeling av arealformål og feltinndeling med ambisjon om å få til funksjonsblanding og bruk av bygg langs hovedveisystem som støyskjerming av boligområder.

§ 41 Bestemmelsesområde (pbl § 11 – 8a)

- § 41.1 Innenfor bestemmelsesområde #27 skal nytt friområde – Fornebu friluftssøy avklares gjennom en planprosess.
- § 41.2 Innenfor bestemmelsesområde #5 skal overgangen mellom land og vann, forurensningsfare og hensyn til naturmangfold og friluftsliv avklares og nødvendige tiltak i sjø for realisering av sjørelatert attraksjon e.l. i felt KBA4.1 belyses.
- § 41.3 De deler av byggefelt som ligger innenfor bestemmelsesområde #6 kan ikke igangsettes før E18 mellom Lysaker og Ramstadsletta er ferdigstilt.

§ 42 Sikringssoner – byggeforbud rundt vei og bane (pbl § 11 – 8a)

- § 42.1 Innenfor sikringssoner H130_1-4 tillates det ikke arbeid og tiltak som kan være til hinder for bygging av Fornebubanen.

Hensynssone landskap, naturmiljø og kulturmiljø

§ 43 Hensynssone for landskap, naturmiljø (pbl § 11 – 8c)

- § 43.1 **H550_1 – «Flytårnet bypark»**
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.
- § 43.2 **H550_2 – Landskapselement «Flytårnet bypark»**
Eksisterende terreng og verdifull vegetasjon skal bevares. Tynning av vegetasjon og etablering av stier tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.
- § 43.3 **H550_3 – Byrom ved Telenoranlegget**
Området skal ivaretas som et åpent byrom og det skal sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.
- § 43.4 **H550_4 – Byrom mellom Terminalbygget gnr/bnr 41/779 og Statoilbygget gnr/bnr 41/639 med forbindelse til Sjøflyhavna, felt KBA4.1.**
Området skal ivaretas som et åpent byrom og det skal sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.
- § 43.5 **H550_5 – «Fornebu sør bystreng»**
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen. Konstruksjoner innenfor denne sonen skal gis en luftig og lett utforming.
- § 43.6 **H550_6 – Landskapselement «Fornebu sør»**
Eksisterende terreng og verdifull vegetasjon skal vurderes bevart. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.
- § 43.7 **H550_7 – «Koksaparken»**
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.

- § 43.8 **H550_8 – Festplassen og Parkakse Festplassen – Flytårnet**
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor og visuell forbindelse mellom parkdraget og verneverdig bygningsmiljø på Flytårnet. Festplassen skal ivaretas med dagens utforming.
- § 43.9 **H550_9 – Landskapselement «Fornebuporten nord»**
Eksisterende terreng og verdifull vegetasjon, samt krigsminner skal bevares. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.
- § 43.10 **H550_10 – Krigsminne i felt GP19**
Eksisterende krigsminne, terreng og verdifull vegetasjon skal bevares. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.
- § 43.11 **H550_11 – Fornebu gård, felt N2.1_A, N2.1_B og GN1**
Eksisterende landskap/terreng, trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares.
- § 43.12 **H550_12 – Telenoranlegget/Villa Hareløkken felt N3.2**
Området skal ivaretas som et åpent, parkmessig landskapsrom som samspiller med- og innrammer kulturmiljøet ved Villa Hareløkken, og som skaper avstand mellom kulturmiljøet og det etablerte Telenoranlegget.

§ 44 Hensynssone kulturmiljø (pbl § 11 – 8c)

- § 44.1 **H570_1 – Lilløyplassen bolig og uthus**
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.
- § 44.2 **H570_2 – Oksenøya bruk**
Norske skogs tidligere hovedkontor skal reguleres til bevaring. Opprinnelig bebyggelse og utomhusanlegg innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.
- § 44.3 **H570_3 – Villa Solstua**
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.
- § 44.4 **H570_4 – Portnerboligene**
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.
- § 44.5 **H570_5 – Øvergård bolig 1 og 2** (Gnr./bnr. 41/112 og 41/907)
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.
- § 44.6 **H570_6 – Gamle Fornebu lufthavn**
Eksisterende kulturmiljø innenfor hensynssonen skal ivaretas. Følgende gjelder for bebyggelsen innenfor hensynssonen:
- Flytårnet med tilhørende påbygg skal reguleres til bevaring. Rolle og bruk avklares i senere planfase.
 - «Verkstedsgaten/Kulturgaten» og verkstedbygningene skal reguleres til bevaring.
 - Hangarens eldste del skal reguleres til bevaring. Rolle og bruk avklares i senere planfase. Nyeste hangar fra 1968 kan rives.
 - Treetasjes kontorbygg i nordre del av Hangar fra 1969 kan rives.
 - Rivning, ombygging eller integrering av Luftwaffebygget i ny bebyggelse vurderes i felles områderegulering for Flytårnet.
 - Deler av brannstasjonen ønskes bevart og integrert i ny bystruktur. Vurderingen skal gjøres i felles områderegulering for Flytårnet.

- Aksen mellom «Stasjonsplassen» og Flytårnet skal sikres, jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*

§ 44.7 **H570_7 – Fornebu gård med tilhørende parkanlegg**

Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.8 **H570_8– Telenoranlegget**

Bebyggelsen innenfor hensynssonen skal reguleres til bevaring med hensikt å bevare bygningsstruktur, torget og byggets plassering i park.

Det åpnes for videreutvikling av dagens bruk og tilrettelegging for utadrettede funksjoner. Det kan etableres undervisningsinstitusjoner i eller i tilknytning til bygget.

§ 44.9 **H570_9 – Villa Hareløkken**

Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.10 **H570_10 – Villa Birkeli**

Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.11 **H570_11 – Badehuset Villa Høvde**

Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.12 **H570_12 – Sjøflyhavna kro og vaktbod**

Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.13 **H570_13 – Sentralhallen i terminalbygget (Kai Fjell hallen)**

Del av eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

Retningslinje for hensynssone landskap

Grønnstruktur og siktlinjer skal ivaretas i forbindelse med plan og byggesaker.

Landskapsformasjoner med koller, sjønære fjellpartier og oppkomme av knollekalk skal bevares som identitetsskapere og viktige landskapselementer.

Retningslinje for hensynssone naturmiljø

Naturmiljø skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker.

Retningslinje for hensynssone kulturminner

Kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal bevares og ikke rives eller endres slik at verneverdien forringes.

Ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan eller områdeplan skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

Oppdatert etter 2.gangs behandling i Kommunestyret 21.06.2023, med punkter unntatt for rettsvirkning på grunn av innsigelser

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	3
Hensikt.....	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler	4
1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)	4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5).....	4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1).....	5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4).....	6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3).....	6
Barn og unge	7
6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5).....	7
Arkitektur, kulturminner og landskap	7
7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7).....	7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7).....	11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6).....	11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5).....	11
Naturmangfold og blågrønne strukturer.....	12
11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)	12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6).....	13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)	13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5).....	14
Mobilitet og parkering.....	14
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)	14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)	15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	15
Handel og senterstruktur	18
18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)	18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)	18
Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur.....	19
20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)	19

21.	Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8).....	20
22.	Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8).....	21
23.	Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1).....	21
24.	Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	21
25.	Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	22
26.	Avfall (pbl § 11-9 nr. 3).....	23
27.	Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	24
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL.....		24
28.	Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5).....	24
29.	Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10).....	26
30.	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10).....	26
31.	Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10).....	26
32.	Næringsbebyggelse (pbl § 11-10).....	26
33.	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2).....	27
34.	Ferdseil (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3).....	28
35.	Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4).....	28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER.....		28
36.	Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c).....	28
37.	Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c).....	28
38.	Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c).....	29
39.	Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c).....	29
40.	Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c).....	29
41.	Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a).....	30
42.	Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.).....	30
43.	Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b).....	30
44.	Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e).....	31

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)
 - 1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
 - 1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)
 - 2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
 - 2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
 - 2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
 - 2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
 - 2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
 - 2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

- a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m² for enebolig og 1400 m² for tomannsbolig.
- d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
- f. sammenslåing av boenheter
- g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
- h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
- i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

5.3. Sosial boligbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

Retningslinjer:

Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknik og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

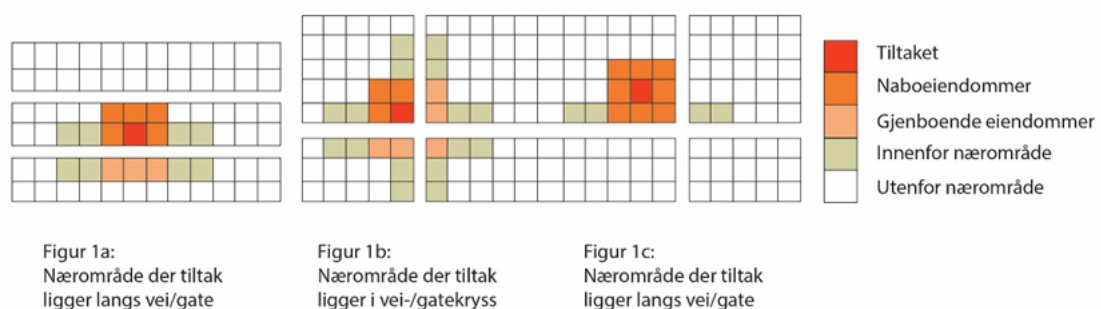
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

- 7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
- 7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

- a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

- b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses området helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

- c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
 - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.
 - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
 - Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
 - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.
 - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal.
 - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

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

Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.

For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

- Uteareal 24 m² per barn
- Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og 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 tilleggsarealer skal benyttes, må:

- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
- Arealene ikke være støyuutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

- 8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
- 8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
- 8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
- 8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
- 8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

- 9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
- 9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
- 9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.
- I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.
- Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.
- Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.
- Skilt og reklame over gesims kan tillates

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafiksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomiktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.

Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig bufferzoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

- 11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
- 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
- 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planter.

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

- 12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
 - I LNF-områder 30 meter
 - Lomma 30 meter
 - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
 - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
 - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

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

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

14.1. Strand og kystsone

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenoprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 Kyststi

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

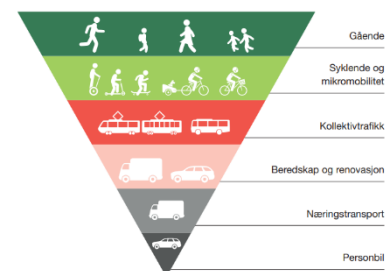
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
– Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

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

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges



til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

- 15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.
- 15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
- 15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
- 15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

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

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

- 16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.

Tabell 1: Perkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
BOLIG			
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m2	Leilighet maks 1,1. 100m2	Leilighet

	-Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	-Rekkehus: 1,2 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%	Inntil 25 %	Inntil 20 %	Inntil 10 %
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	Inntil 20 %	Inntil 20 %	Inntil 20 %
KONTOR			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA
Forretning og service			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Undervisning			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Barnehage			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
 - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesyklar.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser: I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraplystyr som vinterdekk, ekstradeler mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

- a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
- b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
- c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
- d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

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

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m² skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

- 19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	Områdesenter	Lokalsenter
Regionbyen Sandvika	Bekkestua	Østerås
Lysaker	Høvik	Haslum

Fornebu (byen) ¹	Stabekk	Eiksmarka
	Kolsås	Vøyenenga
	Bærums Verk	Slependen
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

19.2.2. Områdesenter skal ha moderat utnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.

20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.

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

¹ I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

- 20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
- Infiltrere små nedbørsmengder.
 - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
 - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
 - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
 - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

- 22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentakintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
 - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km²*)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- 24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

- 24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
- 24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

25. Støyforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støvende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støvende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

- 25.6. **Gul sone - vurderingszone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstillt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning:** Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442. Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

- 26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
- 26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
- 26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
- 26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

- 27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
- 27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
- 27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
- 27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
- 27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

- 28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:

Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

- a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

- a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

- 29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
- 29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

- 30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- 30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

- 31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

- 31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
 - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.

Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. Næringsbebyggelse

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

- 33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- 33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

- 34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

- 35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
- 35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykkning og fragmentering av kulturlandskapene*
- 37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

39. Hensynssoner grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsone (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 høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

- 42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringszone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
 - Bading (både mennesker og dyr)
 - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
 - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
 - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
 - Etterlate seg søppel
 - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

- 42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
- 42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
- 42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
- 42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

- 43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
- 43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.



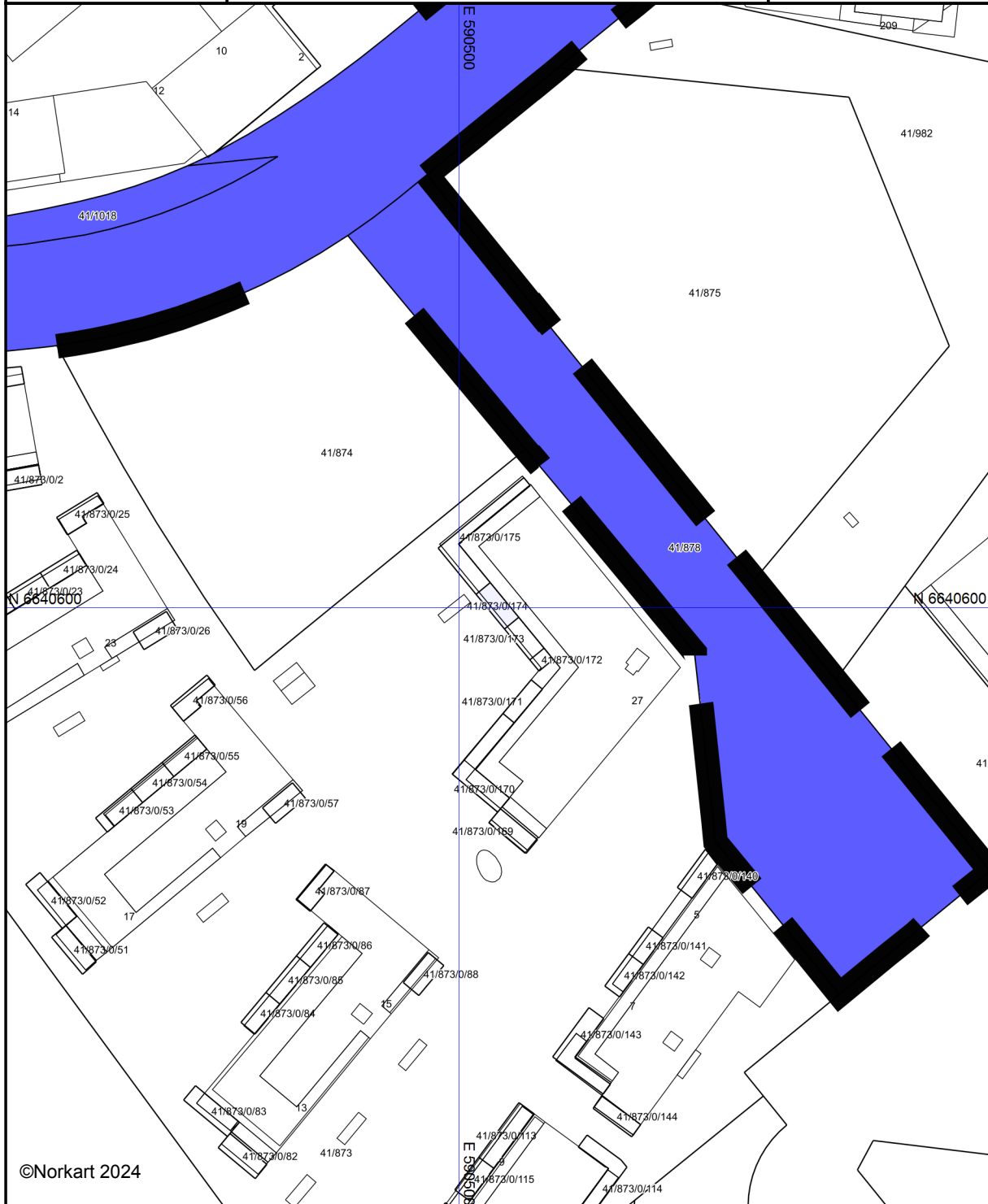
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/873/0/174
Adresse: Eva Nansens vei 27
Utskriftsdato: 03.10.2024
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

Reguleringsplan grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



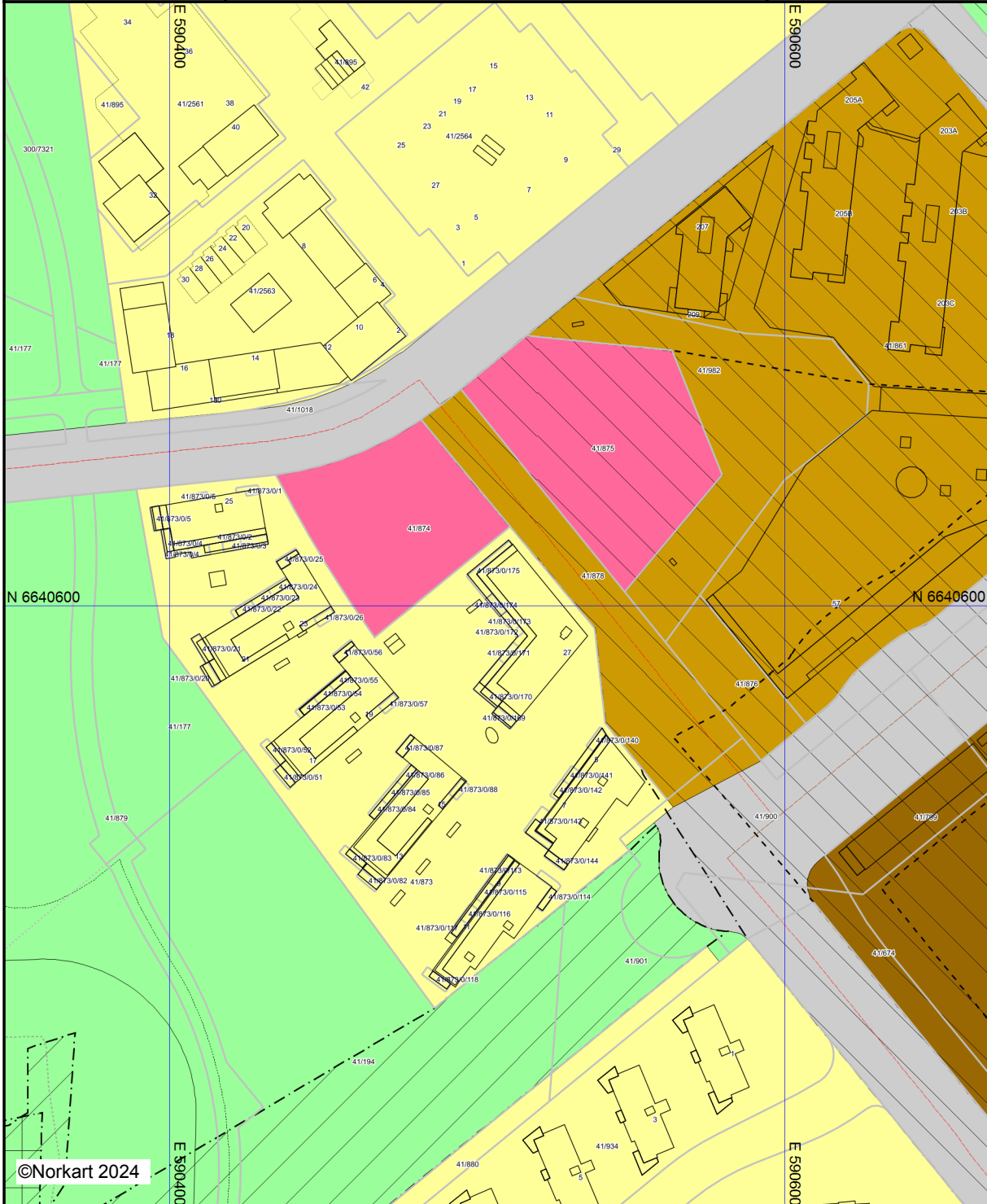
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/873/0/174
Adresse: Eva Nansens vei 27
Utskriftsdato: 03.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

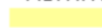





©Norkart 2024


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

Tegnforklaring

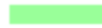
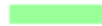
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - fremtidig


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende





Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørene

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende







Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Angitthensynsgrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Båndleggingsgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-41/873/0/174, Eva Nansens vei 27, 1364 FORNEBU



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.09.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.8 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	121.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	3.6 km
Flomfaresoner	23.09.2024	Ikke funnet	0.68 km
Forurenset grunn	23.09.2024	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.09.2024	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.09.2024	Ikke funnet	0.28 km
Kvikkleire	23.09.2024	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	23.09.2024	Ikke funnet	64 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.26 km
Støysoner	23.09.2024	Ikke funnet	0.06 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.



Radonutsatt område

Sist sjekket: 23.09.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

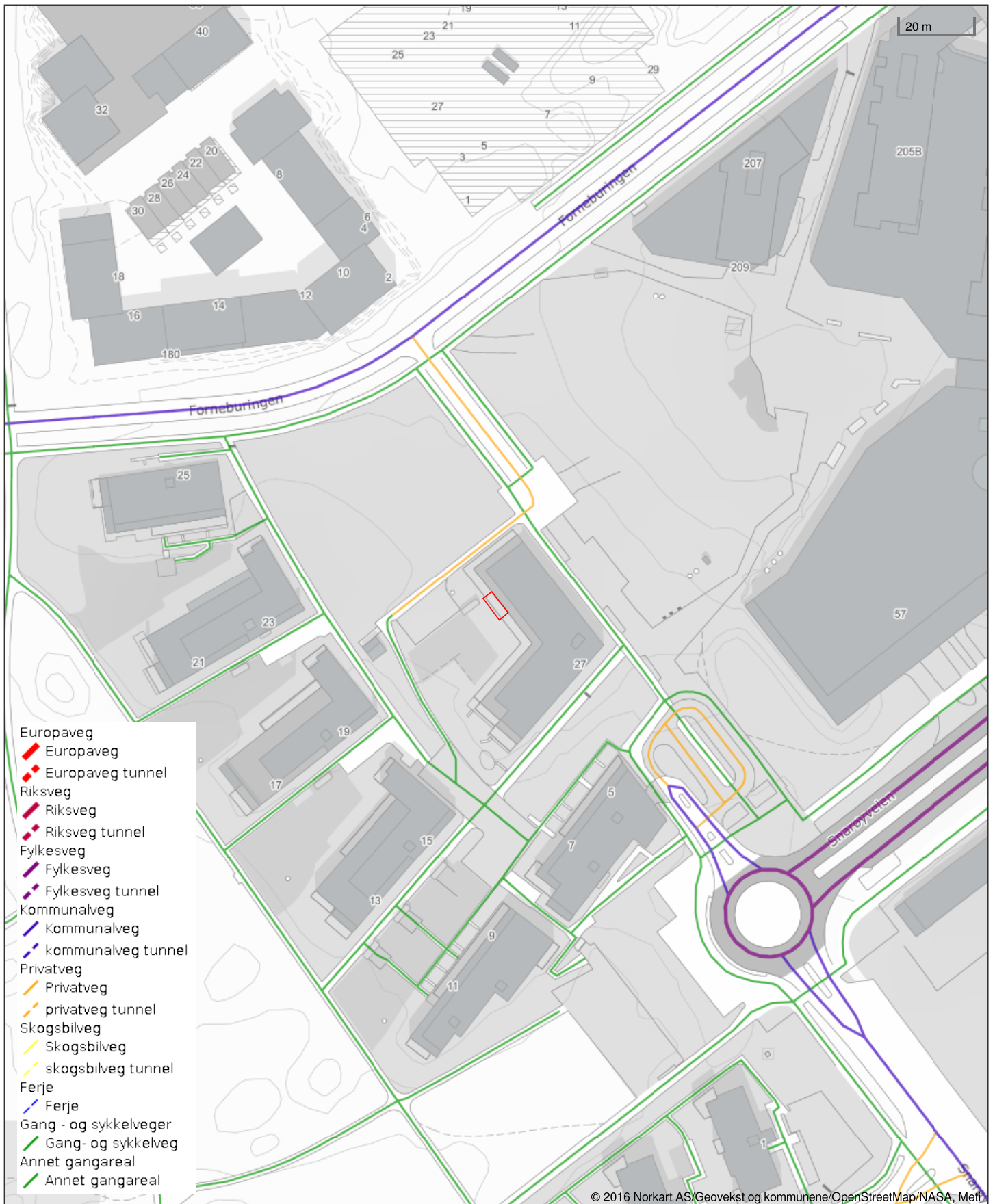
 Usikker aktsomhet	 Middels til lav aktsomhet	 Høy aktsomhet	 Særlig høy aktsomhet
---	---	---	--

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

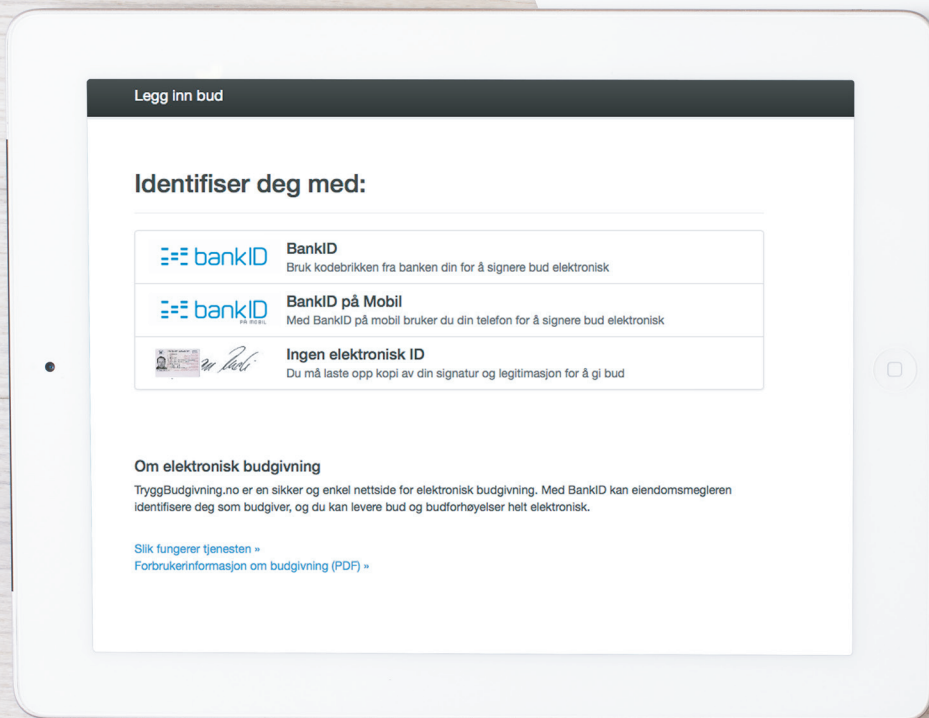
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/873//174



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3279573/zdtbglunns>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Kenneth Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 30 00

ke@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no