



Æ

Lilleruts vei 6

1364 Fornebu • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Morten Lindberg

EIENDOMSMEGLER

96 62 62 46

ml@eie.no

EIE Fornebu

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	14
Informasjon & dokumenter	74
Kort om oss	315

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

Lilleruts vei 6, 1364 FORNEBU, Etasje: 4

MATRIKKEL

Gnr. 41 Bnr. 935 Snr. 100 og Gnr. 41 Bnr. 935 Snr. 153 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 77 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 72 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 24 kvm

AREAL

Primærrom: 68 kvm, Bruksareal: 77 kvm, BRA-i:72 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 24 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

2017

TOMT

Eiet tomt 13264 kvm

PRISANTYDNING

7 950 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex AS Øst Takstdato: 08.03.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

Andel fellesformue kr. 0,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 198 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 950 000,-))

kr 199 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 149 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 159 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 665,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Tv, bredbånd, kommunale avgifter, felles byggforsikring, fyring/energi for fellesområder, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

EIER

Per C Bekkevold-cabanis

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Lilleruts vei 6!

Dette er en gjennomgående god 3-roms fra 2017. Leiligheten har en meget godt utnyttet planløsning med 2 gode soverom og en tilbaketrukket kjøkkensone i en ellers lys og åpen stue med utgang til en meget romslig balkong på 24 kvm. Totalt sett en spennende bolig med gode lysforhold og godt utsyn.

Leiligheten inneholder følgende romfordeling: Entré med romslig garderobe, åpen kjøkkenløsning, stue, bad og 2 gode soverom. Leiligheten ligger i et sentralt og hyggelig boligområde på Fornebu.

Verdt å nevne:

Oppført i 2017 med velholdt standard

Gulvvarme og varmtvann inkl.

Balkong i høyden

Garasjeplass m/elbillader

Nærhet til Fornebu S og kollektivt transport

Kort gange til skoler og populære barnehager

Nærmeste nabo er sjøen og store friluftsområder

Velkommen til visning!

ROMFORDELING:

Entré | Velkommen inn!

Leiligheten har en hyggelig entré med en romslig garderobeløsning med benkplass.

Stue | Samlingsstedet

Stuen fremstår som lys og hyggelig med gode møbleringsmuligheter. Det er god plass til sofamøbler med tilhørende stuebord, multimedia og annet ønskelig møblement. I enden av rommet er det utgang til en hyggelig balkong, og de store vindusflatene bidrar til naturlig lys i stuen.

Balkong

Fra stuen er det adkomst til en stor overbygd balkong på ca. 24 kvm.

Her er det god plass til en lounge, spisebord, grill og annet ønskelig utemøblemet.

Kjøkken | Matlaging i fokus

Innbydende, pent HTH kjøkken fra byggeåret.

Kjøkkeninnredningen har hvite glatte fronter med gode oppbevaringsmuligheter i overskap og under- skap og skuffer. Det er benkeplate i stein med nedfelt kum og fliser over deler av kjøkkenbenken. Det er integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/fryser.

Baderom | God morgen!

Romslig og pent flislagt bad med elektriske varmekabler. Servantinnredning med underskap, veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Porselen og garnityr på badet er fra byggeåret
Baderom har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.

Soverom | To gode rom

Hovedsoverommet er lyst og romslig, med god plass til dobbeltseng med nattbord. Rommet har god plass til garderobeskap.

Soverom II - Rommet kan også benyttes som leilighetens kontor, barnerom eller gjesterom etter ønskelig behov.

PARKERING

Leiligheten disponerer en garasjeplass med el-bilader. Seksjonseiere med garasjeplass vil som eiere av en ideell andel av garasjeseksjonen, bli seksjonseiere i Garasjesameiet og få eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et sentralt og hyggelig boligområde på Fornebu. Fra leiligheten er det kort gange til et rikt utvalg av områdets flotte fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort avstand til Hundsund Grendesenter, spekket av aktivitetstilbud med blant annet svømmehall og idrettshall, her ligger også Hundsund ungdomsskole samt Snarøya sportsklubb med fotballbaner og kunstisbaner, curlingbane og tennisbaner. Storøya Grendesenter er innen kort gange med barneskole, barnehage, idrettsbaner innvendig og utvendig samt helsestasjon/familiesenter.

Leiligheten er omgitt av grøntarealer og ligger ca. 400 meter gange fra sandstrand i Koksabukta - Herfra fører turstier deg ut til

Storøyas park- og baderområder, og videre rundt Fornebulandets fantastiske landskap. Storøya badestrand er en kommunal badeplass og blir beskrevet som en av Norges flotteste strender, med rene og trygge omgivelser. Det er egne stier for sykkel og rulleski, utallige småstier for fotturer og kyststien er merket rundt hele Fornebulandet. Storøya er blitt et yndet sted å være om sommeren, med fine badestrender, kiosk, wc og dusj, rullestol-adkomst til vannet, sandvolleyballbaner og fine turstier. Om vinteren er det ideelt å skøyte, pilke eller ta seg en ski- eller spasertur på fjordisen inn til Sandvika eller en av de nærliggende øyene. I hjertet av Fornebu ligger Nansenparken. Her er det fint å ferdes både sommer som vinter. Området består av flotte grøntområder, vannspeil og festplass, sandvolleyballbaner og flere lekeområder. Øverst i parken ligger det gamle flytårnet fra 1939 som et landemerke og en påminnelse om det som en gang var. Fra flytårnet risler vann fra en arkitektonisk, vakker kanal av stål, glass og naturstein, gjennom hele parken og ned til Sentraldammen. Området har god tilknytning til offentlig kommunikasjon.

Det er planlagt en intern buss som skal kjøre runden rundt forneburingen kontinuerlig. Det er noen få minutters gange til 31-bussen som tar deg effektivt bort til Lysaker eller byen og 28-bussen som tar deg til Økern. Nærheten til Lysaker sikrer også god tilgang til Flytoget og togforbindelser til hele Østlandet. Det er også påbegynt utbygging av T-bane som skal være klar i 2027. Kjører du bil, tar det 10-15 min fra Fornebulandet til Oslo sentrum. Godt opparbeidede sykkelstier gjør sykkel til et godt alternativt fremkomstmiddel, både til Oslo sentrum, Sandvika eller andre bynære områder. Gangavstand til Aker Solutions, Telenor Arena og IT-Fornebu.

BEBYGGELSE

Selveierleilighet beliggende på Fornebu i Bærum kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

TOMT

Eiet tomt, 13264 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

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg og heis.

Leiligheten består av gang, stue, kjøkken, bad, teknisk-rom og to soverom. Utgang fra stue til balkong.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 6 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger kledd i fasadeplater. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/ membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør i brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2016. Oppvarmet med elektrisitet.

PRIMÆRROM

Primærrom: 68 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 77 kvm

BODER

Det medfølger bod i kjeller.

Standard

STANDARD

Oppsummering av punkter som har fått Tilstandsgrad 2 | TG2:

Våtrom > Avløpsrør

Kjøkken > Vannrør

Gulv: Gulvflater belagt med parkett. Fliser på bad.

Vegger: Veggflater med malte flater. Fliser på bad.

Himling: Himlingsflater med malte betongelementer.

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.

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.

Forenklet vurdering:

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 eltilsynsrapport 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.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom.

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

OPPVARMING

Oppvarmet med elektrisitet. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Sameiet har fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann med måler i hver leilighet. Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto for fjernvarme på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd á kontobeløp. Avregning og evt. justering av á kontobeløp skjer årlig.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

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 p.t.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 665,- pr.mnd.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.665,- pr. md. Herav:

Fjernvarme 849,- Felleskostnader 1.997,- Felleskostnader 390,- Bredbånd 429,- Felleskostnader øker til kr. 3815,- 01.04.2024

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

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

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

Sameiet har p.t. ingen lån.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 88347402

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 595 973,- Som sekundærbolig Kr. 6 064 698,-

SAMEIE

Sameie: Hundsund 10 Boligsameie, Orgnr: 918126805

FORRETNINGSFØRER

Obos

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Sameiet har avtale med Homnet; Full fart + Riks Tv Android boks + wifi@home premium

DYREHOLD

Det er lov med dyrehold i sameiet. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal plukkes opp. Hunder skal være i bånd på eiendommen.

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

FORPLIKTELSE, 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

UTLEIE

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.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 198 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 950 000,-))

kr 199 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 149 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 159 200,- (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 salgsoppgave.

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 (Kr.3 250)
Provisjon (forutsatt salgssum: 7 950 000,-) (Kr.47 700)
Tilrettelegging (Kr.16 900)
Foto (Kr.4 050)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.15 995)
Markedspakke 1 (Kr.21 900)
Oppgjør (Kr.7 500)
Overtagelse (Kr.3 250)
Totalt kr. (Kr.120 545)

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

38-24-0041

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 salgsoppgaven. 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 egenrklæring 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.

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 dekningsalg 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 interessant, 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 Fornebu

Org. nr: 997288998

Solgangsbrisen 5

1364 Fornebu

Tlf: 67 15 03 00

ANSVARLIG MEGLER

Morten Lindberg

SAKSBEHANDLERE

Morten Lindberg

EIE Fornebu

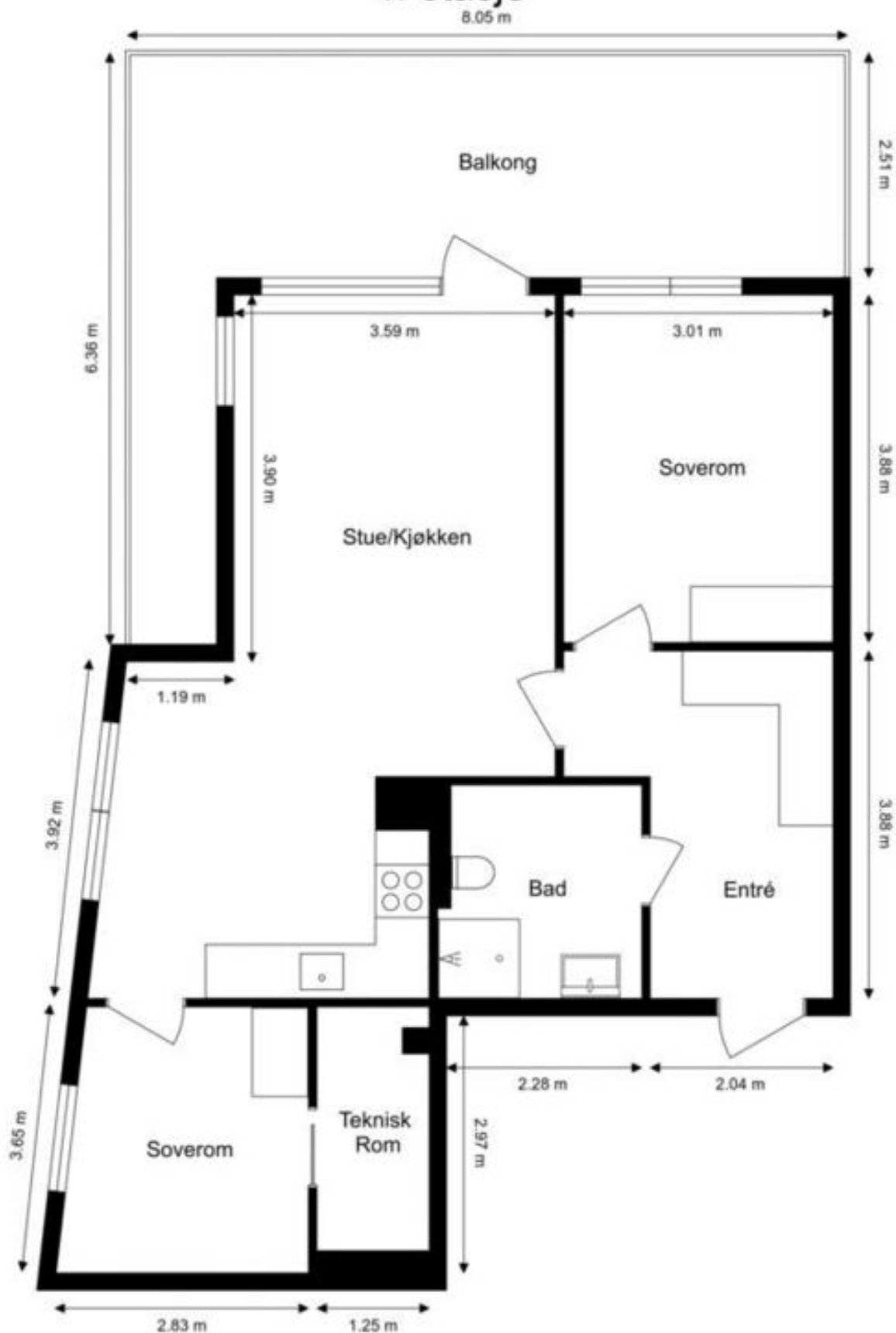
Mob: 96 62 62 46 / E-post: ml@eie.no

DITT NYE
HJEM?



Lilleruts vei 6, 1364 FORNEBU

4. etasje



Ordernr. 15053267



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no













EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning













Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling























Hand-Wings
Keller für
Baukultur























INFORMASJON & DOKUMENTER

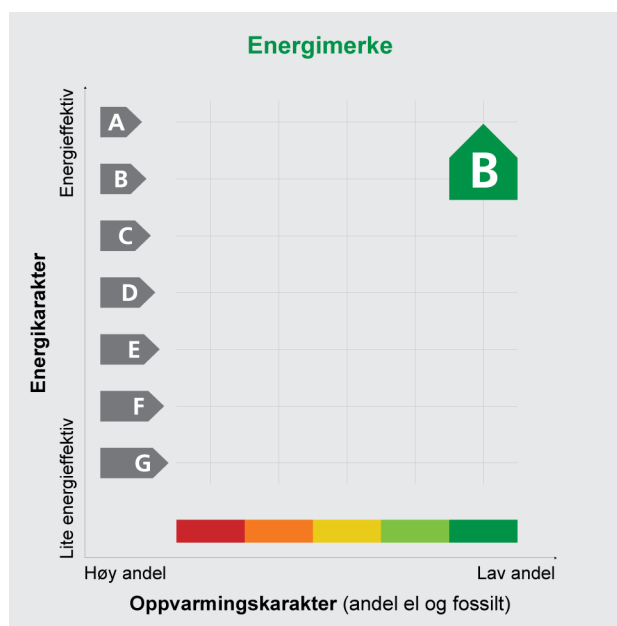


ENERGIATTEST

Adresse	Lilleruts vei 6
Postnr	1364
Sted	FORNEBU
Leilighetsnr.	
Gnr.	41
Bnr.	935
Seksjonsnr.	100
Festenr.	
Bygn. nr.	300495944
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-816494
Dato	19.09.2017

Eier	Privat
Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen



Energimerket angir boligens energistandard. Energiarket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energiarket 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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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: 2017

BRA: 74,0

Dato for lekkasjetallmåling: 16.02.2017

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

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. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Lilleruts vei 6

Postnr/Sted: 1364 FORNEBU

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 19.09.2017 12:57:53

Energimerkenummer: A2017-816494

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 41

Bnr: 935

Seksjonsnr: 100

Festenr:

Bygnnr: 300495944

Generell informasjon

Nytt bygg

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Lilleruts vei 6	Gnr: 41
Postnr/Sted: 1364 FORNEBU	Bnr: 935
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 100
Bolignr:	Festenr:
Dato: 19.09.2017 12:57:53	Bygnnr: 300495944
Energimerkenummer: A2017-816494	
Ansvarlig for energiattesten: Privat	
Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Flerbruker	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	57 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	74 m²
Totalt BRA	74 m²
Oppvarmet luftvolum	188 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	134,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,90 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	16.02.2017
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	92 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	92 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,36 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,36 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,54 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
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)	0,54
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,18
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,69
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,11
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	0,10
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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,890
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.9.2017
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	6,007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Skanska Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	28,6
Ventilasjonsvarme	0,4
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	5,1
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	92,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7586 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	102,10 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5058 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	102,10 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7586 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3067 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4519 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7586 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,4 %
--------------------------------------	--------

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Lilleruts vei 6
1364 FORNEBU
Gnr./Bnr.: 41/935
Seksjonsnr. : 100
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 77 m²

Totalt bruksareal (BRA): 77 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.03.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Simen Thorp

Mobil: 90061815

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 trafikklysets 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	08.03.2024
Referansenummer	15053267
Meglerforetakets oppdragsnummer	38-24-0041
Hjemmelshaver/selger	Per C Bekkevold-cabanis/Sonsoles Maria Prieto Bekkevold-Cabanis
Bygningssakkyndig inspektør	Simen Thorp
Tilstede på befaringen	Per C Bekkevold-cabanis
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2- °C
Rapportdato	08.03.2024 17:29

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lilleruts vei 6
Postnummer/sted	1364 FORNEBU
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	41/935
Seksjonsnr.	100
Tomt	Eiet tomt: 13264 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2017		

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende på Fornebu i Bærum kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 6 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger kledd i fasadeplater. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/ membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør i brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2016. Oppvarmet med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg og heis. Leiligheten består av gang, stue, kjøkken, bad, teknisk-rom og to soverom. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en garasjeplass med el-bilader og bod i 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		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Vannrør	8	

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 byggteknisk 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)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	72			72	24
	Entre, stue, kjøkken, bad, to soverom og teknisk-rom.				
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	72	5		77	24
Total bruksareal: 77 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m².
Leiligheten inneholder 68 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i himling. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - 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.
	TG 2	Avløpsrør (ink. sluk)	Det er redusert avrenningshastighet i sluk/avløp til servant. Rensing av avløpssystemet må påregnes.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater av stein. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, komfyr, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Ventilator tilknyttet kanal i overskap. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Komfyrvakt er montert.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning	
	TG 2	Vannrør	Eier informerer om at waterguard ikke er funksjonell. Det er bestilt ny.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte betongelementer. Slette malte innerdører. Garderobeskap på soverom og entré.

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

Etasjeskiller - 4. etasje

Etasjeskille av betong.

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.

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

 Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 10 mm.

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

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom. Vannbåren varme i gulv i begge soverom, kjøkken/stue og entré.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Vannbåren varme

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Det er målt 2,55 i soverom, 2,53 m i stue, 2,16 m i teknisk-rom og 2,22 m på bad.

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 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 eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branttilløp 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.

Beskrivelse av EI-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom.
Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

	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 påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært, og må sees i den sammenheng.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

Dører og vinduer

Vinduer i 3-lags glass datert 2013.
Balkongdør i 3-lags glass datert 2013.
Brannsertifisert dør med sikkerhetslås.

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

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong på 24 m2.
Gulvoverflate av betong med rekkverk av metall med glassfelt.
Rekkverkshøyde er målt til 106 cm.
Utebelysning, stikkontakt og markise er montert.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura vedrørende kjøkken, datert 21.06.23.
Fremlagt faktura fra elektriker, datert 11.12.2019.
Fremlagt faktura fra elektriker, datert 08.10.2019.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 20.09.2016, arbeidene gjelder nyanlegg."

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er 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 den 07.03.2016.

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 nær forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder 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 benevelser 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 lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/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. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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 komplekse 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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, varmepumper, 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 tildsteder.

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]



Beskrivelse - [Sikringskap]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	38240041
Adresse	Lilleruts vei 6		
Postnr.	1364	Sted	FORNEBU
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Per	Etternavn	C Bekkevold-cabanis
Selger 2 Fornavn	Sonsoles Maria Prieto	Etternavn	Bekkevold-Cabanis

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/fornytt?

☐ 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 Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ikke vært observert etter at sameiet hadde behandling av dette i 2021
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
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 Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Mer ladeboks
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 Kommentar
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 Kommentar
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 Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
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 Kommentar

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 Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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 Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Felleskostnader etter brøk" øker med 4,5% fra kr 27,75 pr kvm BRA pr måned til kr 29 pr kvm BRA pr måned. "Felleskostnader lik fordeling» øker med kr 60 pr måned fra kr 390 til kr 450.

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 Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Ble utredet og behandlet i 2021

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 tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 prislistene 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 overtagelse. 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 Fornebu v/Morten Lindberg
Solgangsbrisen 5, 1364 FORNEBU
E-post: WM264_3002099@usermail.webmegler.no

7664251

7469/100

04.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.03.2024.

Boligselskap: 7469, Hundsund 10 Boligsameie
Organisasjonsnr: 918.126.805
Eier: Per Christian Cabanis
Leieobjekt: 100
Seksjonsnummer: 100
Adresse: Lilleruts Vei 6, 1364 FORNEBU
Hjemmeside: <https://hundsund10.wordpress.com/>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 88347402.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ved eventuelle reklamasjoner vennligst fyll ut reklamasjonsskjema (bak husordensreglene) og send det pr. e-post til prosjektleder Sigrun.nerheim@obos.no
- Kontaktperson for bestilling av skilt og garasjeportåpner er Stein Kamfjord Andersen, e-post: steinkamfjord@gmail.com
- De fleste seksjoner har garasjeplass(er) som følger ved salg. Ved eierskifte påløper det administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Faktura sendes megler. Felleskostnader på garasjeplass kommer i tillegg.
- Parkeringsplassene er i et realsameie og er knyttet til den enkelte seksjonen. Tinglyses som ideel andel 1/139 g.nr 41 b.nr. 935 s.nr 153 på seksjonen som eventuelt kjøper garasjeplass. For ytterligere informasjon om hvordan dette tinglyses, vennligst ta kontakt med Kartverket.
- Sameiet leier ut 4 plasser, spørsmål angående disse rettes til styreleder.
- Sameiet har fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann med måler i hver leilighet. Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto for fjernvarme på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd á kontobeløp. Avregning og evt. justering av á kontobeløp skjer årlig.
- Avlesningsskjema for målere må fylles ut av selger/kjøper og returneres Techem i forbindelse med eierskifte. Skjema kan lastes ned på www.techem.no.
- Selskapet hjemmeside er: www.hundsund10.wordpress.com
- Sameiet har avtale med Homnet; Full fart + Riks Tv Android boks + wifi@home premium
- Innkreving felleskostnader etter brøk økes med ca. 4,55 % fra 1.4.24.
- Innkreving felleskostnader med lik fordeling økes til kr 450 pr seksjon fra 01.04.24.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.665,- pr. md.

Herav:

Fjernvarme	849,-
Felleskostnader	1.997,-
Felleskostnader	390,-
Bredbånd	429,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 3.815,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	767,-	0,-	19.840,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige tlf.22 85 08 28 ev. pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no.

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 de 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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.

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. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreføres til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte 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



Årsmøte 2023

Hundsund 10 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 24. april - 27. april 2023

Velkommen til årsmøte i Hundsund 10 Boligsameie

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 24. april kl. 19:30 og lukker 27. april kl. 19:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7469>

Det holdes også et frivillig møte 24. april kl. 19:30 , Fornebu piloten.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Årsmøte i Hundsund 10 Boligsameie 2023

Årsmøtet er elektronisk i perioden fra 24. april 2023 kl 1930 til 27. april 2023 kl 1930. Styret vil avhold et informasjonsmøte i Fornebu piloten på Fornebu S mandag 24. april kl 1930. Hjertelig velkommen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Anbefaling fra Prosjekt for indre område ("PriO")
6. Sikre garasje og blokkinn ganger
7. Vedrørende måkeplager pga. hekking på takene i sameiet
8. Vedtekter - endring § 3 Orden i fellesområder
9. Vedtekter - endring § 4 Fysisk bruk av eierseksjonene og forbud mot røyking
10. Vedtekter - endring § 5 Fysisk bruk av parkeringsplassene

11. Husordensregler - endring § 2 Hensyn
12. Husordensregler - endring § 3 Orden i fellesområder
13. Husordensregler - endring § 4 Kjøring og parkering
14. Husordensregler - endring § 5 Avfallshåndtering
15. Husordensregler - endring § 6 Inngangsdører og postkasser
16. Husordensregler - endring § 8 Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger
17. Husordensregler - endring § 11 Bruk av garasjeanlegget
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hundsund 10 Boligsameie

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Simen L. Korsvold er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7469 Hundsund 10 Boligsameie årsrapport (oppdatert).pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000 pluss et engangsbeløp på kr 35.500 til Tore Haga for opprydding i feil vedrørende tinglysning av garasjeplasser som OBOS har dekket (kr 40.500 innbetalt i desember 2021)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 335.500

Sak 5

Anbefaling fra Prosjekt for indre område ("PriO")

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter årsmøtet i 2021 ble det bestemt at styret skulle nedsette en prosjektgruppe for indre område å presentere forslag til årsmøtet i 22. (i 2023)

Gruppen har arbeidet siden høsten 2022 med mandatet gitt av styret. I gruppen har vi vært 4 medlemmer:

Cecilie Stenvik, Martin Vogt-Eriksen, Bente Harrfeldt og Gunnar A. Gulliksen.

PriO har lagt vekt på å gjøre minst mulig endringer, beholde det som er bra og bytte ut det som er mer eller mindre vissent. Det er området foran terrasser på bakkeplan som har hatt vårt fokus.

Som rådgivere har PriO hatt med to anleggsgartnere, Marius og Øyvind, Marius er vår vaktmester. Hekk foran innganger i 2 4 6 er ikke egnet derfor forslår vi å endre og etablere bøk hekk.

Dette er det som vi ber årsmøtet ta stilling til:

1. Det etableres bøk hekk foran innganger i nr 2 4 6 og 8. (bare på ene siden) Samt rundt terrassen til leilighet i nr 8. Vi ønsker å ramme inn sykkelstativer med bøk hekk for å skjerme sykkelstativene så godt som mulig og legge belegningssteiner i sykkelområdet.

2. Storfylte fjernes i hele anlegget og erstattes med rododendron, syrinhortensia, goldfinger, kranstopp beholdes.

3. Foran terrasser beholdes det som er bra og blir erstattet med bøkehekk, se skannede tegninger hvor det visers hva vi forslår og hva som blir fjernet. Bøkehekk skal etableres med dryppslange med høyde 90 cm.

4. Det etableres heller ut fra leiligheter på bakkeplan for to og to leiligheter.

5. Ved trappehuset ned til garasjehuset fjernes det som er der i dag, etablerer sti til søppelområde. Det rammes inn med gress og hekker på hver side og det blir en fin sitteplass med benk.

Se vedlagte tegninger som viser hva vi tenker, tegninger er ikke 100% presise. Indre område forslår vi en oppgradering som å strekke seg over 3 år hvor vi ser an hva som må byttes og hvor det er behov for endringer.

Sier årsmøtet ja til endringer er det de skannende tegninger som gir grunnlag for endringer.

Pris på indre område vil beløpe seg til opptil kr 600.000. Det utgjør kr 4000,- pr leilighet. Investingen dekkes av oppsparte midler.

Luking, vedlikehold av plener, lufting av plener og gjødsel inngår i avtale med vaktmester og berøres ikke av dette.

Styrets innstilling

Styret setter pris på arbeidet PriO har gjort og støtter forslaget som prosjektgruppen har utarbeidet til årsmøtet.

PriOs forslag har en kostnadsramme på kr 500.000,-. Styret ønsker å legge inn en buffer 20%.

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gjennomføre PriOs forslag til beplantning av det indre området inne for en kostnadsramme på kr 600.000.

Vedlegg

2. PriO_indre_området_2023.pdf

Sikre garasje og blokinnganger

Forslag fremmet av:

Christian Fredrik Birkely

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at styret skal sikre garasjen og tilhørende dører som fører til vårt sameie slik at uønskede ikke har tilgang. Dette inkluderer justeringer som kan medføre behov for endringer i brann-, og rømningsveier samt andre forandringer som kreves for å sikre våre bo-områder godt nok.

Styrets innstilling

Å endre eksisterende evakueringsveier vil medføre utarbeidelse av en ny evakueringsplan, omskilting, flytting av nødlis og innkjøp av garasjeport. Ifølge Nassau-Norport vil det være billigere å sette inn en ny port med dør enn å bygge om eksisterende garasjeport.

Tilbud fra Nassau-Norport på ny garasjeport er kr 67.375 inkl. mva. I tillegg kommer utarbeidelse av ny evakueringsplan, omskilting, flytting av nødlis og demontering av dagens KAC -bokser. Det er ikke hentet inn tilbud på disse arbeidene, men styret antar at total kostnadene inkl ny garasjeport vil bli på ca kr 100.000 inkl. mva.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

Styrets forslag er:

Dagens KAC-bokser skiftes ut med bokser av typen BFS SCP-111. BFS SCP-111 nødåpner kommer med et frontdeksel som har en magnet som utløser en alarm når lokket blir åpnet. Totalkostnaden for å installere BFS SCP-111 på nr. 2, 4, 6 og 8 er i hht tilbud innhentet fra Certego på kr 15.000,- inkl. mva.

Styret er av den oppfatning at dette er en kostnadseffektiv måte å få en bedre sikring av adkomsten til oppgangene til nr. 2, 4, 6 og 8. Det forutsetter dog at alle beboere da respekterer reglene for bruk av disse boksene - dvs. at de kun skal utløses ved behov for rømming.

Styrets innstilling er at styrets forslag vedtas.

Forslag til vedtak 1

Jeg vi at sameiet skal stemme ja/nei over om styret skal sikre garasjen og dører slik at uønskede ikke har tilgang til vårt sameie.

Forslag til vedtak 2

For å sikre garasje og dører slik at uønskede ikke har tilgang oppgangene 2, 4, 6 og 8 installeres det 4 stykker BFS SCP-111 nødåpnere på dørene fra garasjen til Lilleruts vei 2, 4, 6 og 8. i hht tilbud fra Certego (kr 15.000)

Sak 7

Vedrørende måkeplager pga. hekking på takene i sameiet

Forslag fremmet av:

Anne Helene Myrvoll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvert år nå er det flere måkepar som har reir og klekker ut unger på noen av takene i sameiet. Når ungene er klekket, opptrer noen måker aggressivt ovenfor beboere, spesielt i de øverste etasjene. Noen verandaer blir tilgriset med fugleskitt.

I tillegg «piper og skriker» måkeungene etter mat døgnet rundt fram til de er store nok og flyvedyktige til å forlate taket. Selv om de er blitt flyvedyktige, kommer flere av ungene flyvende tilbake til takene for å fortsette å «pipe og skrike» etter mat fra foreldrene sine.

Flere bygninger her på Fornebu (bl.a. Fornebusenteret og tidligere Terminalbygget) har fått satt opp teleskopmaster med et fugleskremsel utformet som en falk.

Norsk ornitologisk forening foreslår bl.a. å avgrense måkenes tilgang til tak ved å spenne opp liner over takflaten. En avstand på en halv meter mellom linene er visstnok tilstrekkelig. Høyden overtaket bør være min. 30 cm for å forhindre at måkene lander på taket. Duegitter langs gesimsen (slik vi ofte ser festet på bjelker i takoverbygg på togstasjoner) vil kunne forhindre måkene i å sette seg på kanten av taket, og kanskje vil dette gjøre takene mindre attraktive for reirbygging?

Fjerning av reir-rester fra forrige sesong, kan være et tiltak. Og man kan fjerne kvister og pinner ved begynnende reirbygging på takene før noen av fuglene legger egg.

Styrets innstilling

Måker er en integrert del av faunaen ved Oslofjorden. 5 av 7 måkearter er nå rødlistet slik at sameiets handlingsrom er begrenset.

Styret har kontaktet mulige leverandører for å få budsjettpriser for de foreslåtte tiltakene. Vi håper å ha mottatt et kostnadsoverslag før informasjonsmøtet 24. april. Tiltakene har variende grad av suksess, og noen ganger har effekten vært begrenset. Måker er relativt intelligente dyr og de tilpasser seg raskt. Uansett vil måkene sannsynligvis finne seg andre reirplasser i nærområdet som f.eks på gesimser, i trappeoppganger og lignende.

I tillegg vil enkelte av tiltakene som er foreslått som pigger, liner og duegitter gjøre normalt vedlikehold som renhold av sluk o.l mer tungvint og ikke minst risikofyllt.

Pr i dag fjernes gamle reir, nedløp/sluk og omkringliggende områder på takene når det ikke er kuldegrader.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas uten at det foreligger en kostnadsramme.

Forslag til vedtak

Styret må undersøke mulige tiltak for å forhindre hekking på takene i sameiet.

Hvis styret ikke rekker å få opp fugleskremsel, liner, duegitter eller gjøre andre tiltak, f.eks. fjerning av gamle reir/kvist før hekkesesongen 2023, bør styret få på plass noen tiltak som reduserer/hindrer hekking i god tid før hekkesesongen starter i 2024.

Sak 8

Vedtekter - endring § 3 Orden i fellesområder

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Utdrag av dagens

§ 3 - Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Med mindre samtlige beboere i den enkelte bolig er enige om annet, skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av der hvor det er sykkelparkering.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne kan bli fjernet og kastet av sameiestyret etter skriftlig varsel og for eiers regning. Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.

Forslag til ny ordlyd:

§ 3 - Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av sykler der hvor det er sykkelparkering. Forutsatt at barnevognene ikke er til hinder for rømningsveiene så kan de stå i nederste etasje under trappen ved heisen.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne kan bli fjernet og kastet av styret for eiers regning etter varsel på SMS og/eller epost eventuelt på Vibbo hvis gjenstandens eier ikke er kjent. Det er ikke tillatt å lagre brann- eller eksplosjonsfarlig stoffer i bodene, eksempelvis gassbeholdere. Pappkasser bør generelt byttes ut med plastkasser eller lignende for å unngå skadedyr eller skjeggkre eller tilsvarende. Det skal uansett ikke stå pappkasser på bodgulvene. Mat eller materiale som kan tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder eller balkonger/terrasser.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

Sak 9

Vedtekter - endring § 4 Fysisk bruk av eierseksjonene og forbud mot røyking

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Utdrag av dagens

§ 4. Fysisk bruk av eierseksjonene

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenhetene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller

ulempe for andre seksjonseiere. Uten skriftlig samtykke fra Sameiet har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute.

Arbeider som kan medføre endring av utomhusplanen så som for eksempel anleggelse/endring av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret eller årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon. Styret eller årsmøtet kan gi regler om høyde på beplantning også innenfor tilleggsareal.

Forslag til ny ordlyd:

§ 4. Fysisk bruk av eierseksjonene

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenhetene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Uten skriftlig samtykke fra Sameiet har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute.

Røyking er forbudt på fellesområder og balkonger på grunn av at flere leiligheter har luftinntak fra svalgang og balkonger.

Arbeider som kan medføre endring av utomhusplanen så som for eksempel anleggelse/endring av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon. Årsmøtet kan gi regler om høyde på beplantning også innenfor tilleggsareal. Overtredelse medfører erstatningsplikt.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

Sak 10

Vedtekter - endring § 5 Fysisk bruk av parkeringsplassene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Utdrag av dagens

§ 5. Fysisk bruk av parkeringsplassene

Det er kapasitet til 50 el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap for avlesing av strømforbruket. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Forslag til ny ordlyd:

§ 5. Fysisk bruk av parkeringsplassene

En seksjonseier kan ved å koble seg på garasjesameiets lade infrastruktur, anlegge ladepunkt for lading av elbil og ladbare hybrider, i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonen disponerer eller andre steder som styret anviser. Seksjonseieren må selv bestille og bekoste innkjøp av ladestasjon, evt festeanordninger og oppkobling mot felles infrastruktur hos sameiets leverandør av ladetjenester og avlesning. Det vises forøvrig til "Vedtekter / Sameieavtale for Hundsund 10 Garasje - Gnr 41 Bnr 935 Snr 153 i Bærum Kommune".

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

Sak 11

Husordensregler - endring § 2 Hensyn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utdrag av dagens

§2-Hensyn

Røyking på felles utearealer må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt.

Forslag til ny ordlyd:

§2-Hensyn

Ang røyking se Vedteker **§4**

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

Sak 12

Husordensregler - endring § 3 Orden i fellesområder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utdrag av dagens

§ 3 - Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Med mindre samtlige beboere i den enkelte bolig er enige om annet, skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av der hvor det er sykkelparkering.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne kan bli fjernet og kastet av sameiestyret etter skriftlig varsel og for eiers regning. Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.

Forslag til ny ordlyd:

§ 3 - Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av sykler der hvor det er sykkelparkering. Forutsatt at barnevognene ikke er til hinder for rømningsveiene så kan de stå i nederste etasje under trappen ved heisen.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne kan bli fjernet og kastet av styret for eiers regning etter varsel på SMS og/eller epost eventuelt på Vibbo hvis gjenstandens eier ikke er kjent. Det er ikke tillatt å lagre brann- eller eksplosjonsfarlig stoffer i bodene, eksempelvis gassbeholdere. Pappkasser bør generelt byttes ut med plastkasser eller lignende for å unngå skadedyr eller skjeggekke eller tilsvarende. Det skal uansett ikke stå pappkasser på bod gulvene. Mat eller materiale som kan tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder eller balkonger/terrasser.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

Sak 13

Husordensregler - endring § 4 Kjøring og parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utdrag av dagens

§ 4 - Kjøring og parkering

Kjøring innenfor bommer (indre sone) er ikke tillatt. Unntak er: Flytting, av og pålessing og ved nedsatt funksjonsevne. All trafikk skal utføres i gangfart og kjøretøyet skal flyttes ut av området etter oppgaven er utført.

Parkering på veien foran inngangene skal kun forekomme for av- og påstigning / varelevering. Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier.

Forslag til ny ordlyd:

§ 4 - Kjøring og parkering

Kjøring innenfor bommer (indre sone) er ikke tillatt. Unntak er: Flytting, av og pålessing og ved nedsatt funksjonsevne. All trafikk skal utføres i gangfart og kjøretøyet skal flyttes ut av området etter oppgaven er utført.

Parkering på veien foran inngangene skal kun forekomme for av- og påstigning / varelevering. Utvendig vask og vedlikehold av bil eller motoriserte kjøretøy er ikke tillatt.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

Sak 14

Husordensregler - endring § 5 Avfallshåndtering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utdrag av dagens

§ 5 - Avfallshåndtering

Sameiet vårt er koblet opp mot Bærum kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum. Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for, og posene/eskene må ikke være større enn at de faller ned i sjakten for egen kraft. Større esker må deles opp i mindre biter før de legges i avfallssug. Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget. Dersom avfallsanlegg er gått tett, eller er fullt, skal ikke søppel og avfall settes på siden av anlegget. Hensatte møbler og skrot vil etter kort tid bli fjernet av sameiestyret for den enkelte seksjonseiers regning.

Forslag til ny ordlyd:

§ 5 - Avfallshåndtering

Sameiet vårt er koblet opp mot Bærum kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum. Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for, og

posene/eskene må ikke være større enn at de faller ned i sjakten for egen kraft. Større esker må deles opp i mindre biter før de legges i avfallssug.

Dersom avfallsanlegg er gått tett, eller er fullt, skal ikke søppel og avfall settes på siden av anlegget. Hensatte møbler og skrot vil bli fjernet av styret for den enkelte seksjonseiers regning (ref §3 Orden i fellesområdene).

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

Sak 15

Husordensregler - endring § 6 Inngangsdører og postkasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utdrag av dagens

§ 6 - Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Se sameiets hjemmeside.

Forslag til ny ordlyd:

§ 6 - Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

Husordensregler - endring § 8 Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utdrag av dagens

§ 8 - Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger

Montering av gjenstander på yttervegger og balkonger, herunder stativ, antenner og lignende gjenstander er ikke tillatt. Dersom nevnte gjenstander er montert uten sameiestyrets skriftlige godkjenning kan dette fjernes og følgeskader kan repareres for sameiers regning og risiko. Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn. Blinkende utendørslys, midlertidig montert på balkong og terrasse, er ikke tillatt. Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkeverk. Før bestilling og montering av utvendig solskjerming finner sted, skal sameier følge de reglene som sameiestyret har vedtatt og gitt informasjon om på www.hundsund10.wordpress.com. Alt arbeid knyttet til utvendig solskjerming skal utføres på en profesjonell måte.

Forslag til ny ordlyd:

§ 8 - Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger

Montering av gjenstander på yttervegger og balkonger, herunder stativ, antenner og lignende gjenstander er ikke tillatt. Dersom nevnte gjenstander er montert uten sameiestyrets skriftlige godkjenning kan dette fjernes og følgeskader kan repareres for sameiers regning og risiko. Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn. Blinkende utendørslys, midlertidig montert på balkong og terrasse, er ikke tillatt. Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkeverk. Før bestilling og montering av utvendig solskjerming finner sted, skal sameier følge de reglene som styret har vedtatt og gitt informasjon om på Vibbo. Alt arbeid knyttet til utvendig solskjerming skal utføres på en profesjonell måte.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

Sak 17

Husordensregler - endring § 11 Bruk av garasjeanlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utdrag av dagens

§ 11 Bruk av garasjeanlegget

Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst. Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for nullstilling av senderen. Det er ikke tillatt med vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt. Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen. Lading av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.

Forslag til ny ordlyd:

§ 11 Bruk av garasjeanlegget

Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst. Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret. Det er ikke tillatt med utvendig vask av bil eller motoriserte kjøretøy i garasjeanlegget. Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen. Lading av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen (ref Garasjevedtektene).

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Haga

Innstilt av valgkomitéen - Jeg er økonom av utdannelse og har bred erfaring i styrearbeid i aksjeselskaper, idrett- og samvirkelag. God regnskapsforståelse. Jeg har vært styremedlem i sameiet vårt siden våren 2020. Før det var jeg varamedlem i et år.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Anne Helene Myrvoll

Jeg er engasjert i sameiets ve og vel. Har i tillegg tidligere erfaring fra tillitsverv som styremedlem, styreleder i borettslag, diverse politiske verv i kommune og fylkeskommune, og tidligere arbeidsplassstillitsvalgt.

- Gunnar Gulliksen

Innstilt av valgkomitéen- Helt siden vi flyttet inn i Hundsund har min kone og jeg vært engasjert i sameiet, både ute og inne. Min kone har ledet Hagekomiteen helt fra starten. Jeg er engasjert i spesielt uteområde noe jeg har ønsket og elsket. Jeg sitter nå som vara har jeg fått god innsikt i sameiets styrearbeid og samarbeidet godt med styret om forskjellige prosjekter slik at alle skal trives som beboere i sameiet. De siste måneder har jeg vært prosjektleder for PIO, prosjekt for indre område.

Mitt engasjement fra styrearbeid strekker seg langt tilbake. Begynte som styremedlem i et selskap for 27 år siden. Siden har jeg vært styreleder i samme firma i 25 år innen mitt fag, sluttet i 2019. Ledet Norges største og eldste sykkelklubb, Sportsklubben Rye, som styreleder i 6 år. Har vært Styreleder i Det internasjonale Barnekunstmuseet i Oslo. Har ledet styret i Haugen hotell Geilo. Jeg har lang styreerfaring og vil nå ha fokuset som styremedlem i vårt sameiet for å opprettholde god standard og utvikle sameiet til beste for alle beboere hvis jeg blir valgt.

- Inger-Lise Valbrek

Jeg er en engasjert person. Ønsker det beste for beboerne i sameiet. Har erfaring fra styrearbeid fra tidligere.

- **Margaretha Lein-Stenberg**

Jeg innehar kompetanse omkring styrearbeid og ønsker å bidra til gode løsninger for sameiet.

- **Mona Botilsrud Birkely**

Jeg bor her i sameiet med mann, barn og hund – og vi har bodd her siden nr 8 ble ferdigstilt. Mitt håp er at alle aldersgrupper skal representeres i styret, og jeg ønsker å bli en del av et styre som vil jobbe for at sameiet vårt skal bli så bra som mulig for alle som bor her. Jeg jobber fulltid som People & Culture Manager i EGGS Design i Oslo, og jeg har tidligere erfaring som både styreleder i privat barnehage og styremedlem i Fornebulandet Vel.

I live here in the condominium with my husband, child and dog - and we have lived here since No. 8 was completed. My hope is that all age groups will be represented on the board, and I hope to become part of a board that will work to ensure that our condominium will be as good as possible for everyone who lives here. I work full-time as People & Culture Manager at EGGS Design in Oslo, and I have previous experience as both chairman of a private kindergarten and board member of Fornebulandet Vel.

- **Stine Merete Arbiol-Kraft**

Innstilt av valgkomitéen - Jeg bor i sameiet med min mann og to små barn slik at jeg har med meg perspektivet fra en barnefamilie. Vi trives godt her og jeg vil derfor være opptatt av ivaretagelsen av sameiet både på kort og lang sikt. Jeg er utdannet jurist og jobber som advokat i et større forretningsjuridisk firma. Jeg er ryddig, analytisk og løsningsorientert i min tilnærming til spørsmål og utfordringer som dukker opp.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Eva Hoff-Nilsen**

Innstilt av valgkomitéen - For å sikre kontinuitet i styrearbeidet. Jeg har vært i styret siden oppstart.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Simen Luis Korsvold**

Innstilt av valgkomitéen - Jeg har sittet i styret i en periode på tre år og på grunn av stillingsendring på jobb ønsker jeg å stille som varamedlem for å sikre kontinuitet og oppfølging av utestående oppgaver i styrearbeidet.

Vedlegg

1. Innstilling valgkomiteen 2023.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lennart Valner	Lilleruts Vei 12
Styremedlem	Anette Eriksen	Lilleruts Vei 2
Styremedlem	Tore Haga	Lilleruts Vei 10
Styremedlem	Eva Hoff-Nilsen	Lilleruts Vei 2
Styremedlem	Simen Luis Korsvold	Lilleruts Vei 2
Varamedlem	Torill Bente Engseth	Lilleruts Vei 10
Varamedlem	Gunnar Gulliksen	Lilleruts Vei 2

Valgkomiteen

Bente Harrfeldt	Lilleruts Vei 14
Håvard Narum	Lilleruts Vei 8
Per Steinar Dyb Ringstad	Lilleruts Vei 4

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 Hundsund 10 Boligsameie

Sameiet består av 153 seksjoner.

Hundsund 10 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918126805, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
41 935

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

Hundsund 10 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS BERETNING 2022

Styret i Hundsund 10 Boligsameie har i løpet av 2022 gjennomført 17 styremøter. I tillegg har styreleder deltatt på styremøter i Hundsund Huseierforening.

I 2022 mottok styret 1.106 e-poster og meldinger på Vibbo. Mange henvendelser var knyttet til forhold som allerede ligger ute på Vibbo. Ellers var defekte dør åpnere (albuebrytere), Fornebubanen og utestående reklamasjoner gjengangere.

OBOS-nøkkel

Vi har installert OBOS-nøkkel (Unloc) på alle hoveddører med et tilfredsstillende resultat. Etter at systemet ble tatt i bruk har det vært en betydelig reduksjon i antall serviceoppdrag knyttet til nøkkelbokser som har havarert. Styret minner om at man også kan få montert dette på egen inngangsdør for egen regning.

Prosjektgruppe indre område, PriO

PriO har gjennom 2022 hatt møter hvor de har kommet frem til et flott forslag til oppgradering av indre område. Forslaget stemmes over på årsmøtet.

Styretavla

Styret vedtok å inngå avtale om digitale infoskjermer i alle oppganger som skal erstatte oppslagstavlene. På bakgrunn av tekniske/ leveranseutfordringer fra leverandøren, så har vi dessverre ikke fått satt opp disse. Dette vil jobbes med videre i 2023.

Solceller på sameiets tak

Styret innhentet i mars 2022 tilbud på PV-solcellepaneler på 3 av sameiets tak (hhv nr 2,4 og 6). Å installere PV-solcelle paneler på nr 2, 4 og 6 vil totalt koste over en millioner kroner. En installasjon på tre tak (ca 240 paneler / 98 kWp) har en forventet årlig produksjon på ca 83.000 kWh. Produksjonen i sommer månedene ville i flere timer overstige sameiets behov, og dette vi sannsynligvis skje når prisen er lav. Anlegget ville heller ikke være berettiget til å motta støtte fra Enova eller andre. Styret besluttet derfor å avvente nye regler som også gjør det mulig å levere direkte til sameiets beboere og/eller bedre støtte ordninger for anlegg med flere boenheter.

Belastning av vann- og avløpsavgift varmtvann

Gjennomsnitts vannforbruket i sameiet pr seksjon ligger vesentlig over Bærum kommunes gjennomsnitt forbruk pr boenhet. Styret har derfor sett på varmtvanns forbruket innad i Sameiet. Analysen viste at 17 av 152 leiligheter brukt 25% av alt varmt vannet i sameiet. Disse 17 seksjonene brukte like mye varmt vann som de 76 seksjonene som hadde lavest forbruk av varmt vann. Siden vi har eksakte forbruksdata på vannforbruket knyttet til varmt vann, besluttet styret å belaste hver seksjon for vann- og avløpsavgift i forbindelse med Techem sin avregning av varmt vann og gulvvarme. Vannforbruket i 2022 er 14,7% lavere enn i 2021, mens varmt vanns forbruket er redusert med 13,3% i forhold til 2021.

Nye brannslukningsapparater

Alle leiligheter fikk utlevert nye brannslukningsapparater høsten 2022.

Brannslukningsapparatene er godkjent for 10 år. De som fulgte med leilighetene var godkjent kun for 5 år.

Maling av oppganger

Alle oppganger fikk et nytt strøk med maling i løpet av høsten / vinteren 2022/23. I tillegg ble det montert kantlister på de fleste utsatte hjørner.

Røyking på terrasser og balkonger

Sommersesongen 2022 bød på mange klager på røyking. Styret har anmodet beboerne flere ganger om å ta hensyn. Det er spesielt utfordrende siden de fleste leilighetene har luftinntak fra balkongsiden, og dermed blir leilighetene/soverommene fylt med røyklukt. Loven sier dermed at det kan forbys røyking der hvor barn blir påvirket. Styret legger frem forslag til vedtektsendringer på årsmøtet.

Bussoppstillingsplass

Midlertidig bussoppstillingsplass i Snarøyveien ble likevel opprettet selv om det ble sendt inn sterke motforestillinger mot dette. Den midlertidige buss oppstillingsplassen skal fjernes i løpet av 2025.

Ny internettleverandør

Det ble jobbet grundig med å innhente informasjon og tilbud fra ulike tilbydere av tv- og internettløsninger. Gitt at mange i sameiet også ønsker tilgang til TV-kanaler besluttet styret å skifte fra Homenet/ RiksTV til Viken Fiber/Altibox, da disse hadde den beste løsningen. Sameiet har bundet seg for 3 år - dvs frem til 31/3/2026. Installasjon foregår i første kvartal 2023.

Fornebubanen

Fornebubanen har vist seg å være vanskelig å få gehør hos ved klager på sprenging. De har imidlertid gått med på å dekke filterbytte og utvendig vask av Lilleruts vei nr 2, 4 og 6.

Skjeggkre behandling

Etter behandlingen i 2021 har problemene knyttet til skjegg- og sølvkre blitt redusert. Høsten 2022 fikk alle seksjonseiere tilbud om skjeggkrebehandling av Pelias til sterkt rabatterte pris. 20 seksjoner benyttet seg av tilbudet.

Sammenslåing av 2 seksjoner

Seksjon 141 og seksjon 142 søkte om sammenslåing. Styret vedtok dette forutsatt at grunnlaget for felleskostnader ikke ble endret, og at alle brannverntiltak ble opprettholdt.

HPC omrokking av garasje plasser

I løpet av 2022 kom det en forespørsler til styret om bytte av parkeringsplass fra beboere med spesielle behov. Forespørselen medførte et midlertidig bytte av 2 HCP-plass (nr 40 og 24) og en ordinær plass (nr 76). Styret takker de berørte seksjonseiere for en smidig prosess.

Øvrig

Det skjer dessverre fortsatt at hunder/katter gjør ifra seg på sameiets felles uteområde, samt at hundeposer ikke blir kastet i restavfall, men på plenen.

Hensatte ødelagte leker/sykler blir stående ute hele året, samt at det ofte blir stående ting i fellesarealer i kjelleren - som sameiet må bekoste bort kjøring av.

Etter avstemming på fjorårets årsmøte ble det besluttet at vi ikke skulle sette opp forbudtskilt i sameiet. Det må kunne forventes at hver enkelt rydder opp etter seg og etterkommer husordensreglene.

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 5.467.970 (2021: kr 5.331.489). Budsjettet for 2022 var kr 5.335.540. De økte inntektene i forhold til 2021 / budsjett skyldes i hovedsak økte inntekter som dekker kostnader som fordeles etter fast andel (dvs forretningsførsel, styre- og revisjonshonorar o.l), økte inntekter fra MER og utfakturering av kostnader til skjeggkrebehandling. Inntektene fra MER dekker sameiets kostnader til strøm, nettleie og provisjon til MER (5% i 2022).

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 4.913.425 (2021 kr 5 020 433). Budsjett for 2022 var kr 5.485.900. Avviket i forhold til budsjettet for 2022 skyldes i hovedsak vesentlig lavere offentlige avgifter knyttet til vann- og avløp (kr 556.600). I 2022 ble hver enkelt seksjon belastet for vann- og avløpsavgift for vann som ble levert som varmt vann. Tillegg er kr 187.935 som ble belastet for 2021 forbruket, er det foretatt en avsetning på 179.000 som vil bli inkludert i avregningen for 2022. Vannforbruket i 2022 er 14,7% lavere enn i 2021.

Øvrige kostnader samlet sett var på linje med budsjett. Økte kostnader til renhold i Lilleruts vei nr 2, 4 og 6, maling av oppganger, fjernvarme til fellesarealer, snømåking og 152 nye brannslukningsapparater ble oppveiet av besparelser på strøm og nettleie. Planlagt skifte av nye nød-batterier i automat dørene (ca kr 200.000) er forskjøvet til 2023.

Finansinntekter

Renter i OBOS banken utgjør kr 19.770 (2021; kr 3.614). Kundeutbytte fra Gjensidige utgjør kr 38.247 (2021; kr 38.231). Avkastningen på de likvide midlene i OBOS banken er fortsatt beskjeden.

Resultat

Årets resultat på kr 614.079 (2021; overskudd kr 354 024) fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 535 229. Sameiets økonomiske stilling er solid. Det vises til tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Det er betydelig usikkerhet knyttet til generell inflasjon og påfølgende kostnadsvekst på innkjøpte varer og tjenester. Styret valgte ikke å øke felleskostnadene fra 1. januar 2023. Som i 2022 vil styret i løpet av april/mai ta stilling til om felleskostnadene må økes fra og med 1. juli 2022. Avgjørelsen vil bl.a. baseres på faktiske kostnader i 1. halvår 2023.

Inntekter

Budsjettet inntekter i 2023 er kr 5.730.000 i 2023, en økning på kr 262.000 i forhold til 2022. Kr 153.000 skyldes skifte av internett / TV leverandør. Skifte medfører at kostnader til internett / TV øker tilsvarende. Kr 89.000 er helårs effekt av justeringen av «Felleskostnader - fast andel» som ble foretatt f.o.m juli 2022

Vann- og avløpsavgift som belastes seksjonene direkte, er ført som reduksjon av offentlig avgifter og ikke som inntekt.

Kostnader

I budsjettet er driftskostnaden øket med kr 900.000 i forhold til 2022. Økningen fordeler seg slik

Styrehonorar og arbeidsgiveravgift +40.500

Som nevnt i note 3 til regnskapet for 2021 så betalt OBOS kr 40.500 til sameiet for mer et styremedlems merarbeid på grunn av skyldes mangelfull tinglysning av garasjeplasser i 2021. Beløpet minus 14,1% arbeidsgiver avgift, betales videre til det styremedlemmet som gjorde oppryddingsjobben. Korrigert for dette engangs forholdet, så er styrehonoraret på samme nivå som tidligere år, dvs kr 300.000

Vedlikehold + 250.000

Økningen skyldes skifte av nød-batterier og vedlikehold og hyppigere luking av felles områdene. Eventuelle kostnader til oppgradering av det indre området ligger ikke inne i budsjettet, men vil dekkes av tidligere års overskudd.

Forsikring +30.000

Forsikringspremien for 2023 antas å øke med det samme som i fjor (ca 10%%)

Offentlig avgifter + 250.000

Økning skyldes i hovedsak at kostnaden i 2022 ble redusert med to års faktisk forbruk av vann/avløp til varmt vann (ref note 9 Kommunale avgifter). I tillegg er avgiftene på vann og avløp øket med 20% fra 2022 til 2023..

Energi / fyring + 127.500

Det er stor usikkerhet knyttet energi / oppvarmings kostnadene også i 2023, selv om strømstøtte ordningen videreføres.

Intenett /TV + 153.000

Skyldes skifte fra Homenet / Riks TV til Altibox/Viken Fiber. Overgang medfører en besparelse for de beboere som har abonnerte på RiksTV.

Andre driftskostnader + 164.000

På grunn av økt kostnadsnivå generelt. I tillegg er det vedtatt hyppigere renhold i nr 2, 4 og 6 i perioden 1. september – 31. mai da det mer enn dobbelt så mange seksjoner i disse oppgangene enn i nr 8, 10, 12 og 14.

Resultat

I budsjettet viser et underskudd på kr 59.000 etter finansinntekter på kr 60.000. Pga overskuddene i 2021 og 2022 er sameiets økonomiske situasjon robust, og det er styrets oppfatning at det er forsvarlig å budsjettere med et underskudd i 2023.

Som nevnt innledningsvis vil styret vurdere behovet for endringer i felleskostnaden i løpet av april / mai 2023.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hundsund 10 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hundsund 10 Boligsameie.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2022 - Resultatregnskap 2022 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 avviklet.



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. Betryggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

HUNDSUND 10 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 918 126 805, KUNDENR. 7469

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNT EKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 294 720	5 201 890	5 203 540	5 526 000
Ladeinntekter EL-bil		148 680	106 383	132 000	142 000
Andre inntekter	3	24 570	23 216	0	28 000
SUM DRIFTSINNT EKTER		5 467 970	5 331 489	5 335 540	5 696 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-47 300	-47 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-335 500	-335 000
Avskrivninger	14	-23 309	-26 652	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 106	-15 035	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-220 418	-214 203	-236 500	-230 000
Konsulenthonorar	7	-18 550	-48 655	-18 000	-18 000
Kontingenter		0	0	-3 000	0
Drift og vedlikehold	8	-650 905	-775 498	-763 500	-900 000
Forsikringer		-370 333	-339 773	-353 600	-400 000
Kommunale avgifter	9	-949 902	-1 358 263	-1 506 500	-1 200 000
Kostnader sameie		0	0	0	0
Energi/fyring	10	-672 515	-509 252	-786 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-562 206	-544 263	-545 000	-714 700
Andre driftskostnader	11	-1 085 882	-846 541	-861 500	-1 250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 913 425	-5 020 433	-5 485 900	-5 815 000
DRIFTSRESULTAT		554 545	311 056	-150 360	-119 000
FINANSINNT EKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	59 610	42 968	50 000	60 000
Finanskostnader	13	-75	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		59 534	42 968	50 000	60 000
ÅRSRESULTAT		614 079	354 024	-100 360	-59 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		614 079	354 024		

HUNDSUND 10 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 918 126 805, KUNDENR. 7469

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	6 616	29 925
SUM ANLEGGSMIDLER		6 616	29 925
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 891	5 026
Kundefordringer		70	70
Forskuddsbetalte kostnader		45 494	52 000
Andre kortsiktige fordringer	15	1 193	11 060
Energiavregning	16	40 772	631 552
Driftskonto OBOS-banken		1 060 767	626 880
Sparekonto OBOS-banken		2 733 920	1 729 391
Innestående i andre banker		11 288	2 751
SUM OMLØPSMIDLER		3 911 395	3 058 731
SUM EIENDELER		3 918 011	3 088 656
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 179 233	2 565 153
SUM EGENKAPITAL		3 179 233	2 565 153
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		190 333	156 247
Leverandørgjeld		533 815	297 098
Annen kortsiktig gjeld	17	14 630	70 157
SUM KORTSIKTIG GJELD		738 778	523 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 918 011	3 088 656
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 29. mars 2023
 Styret i Hundsund 10 Boligsameie

Lennart Valner /s/

Anette Eriksen /s/

Tore Haga /s/

Eva Hoff-Nilsen /s/

Simen Luis Korsvold /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad etter brøk	3 808 308
Felleskostnad lik fordeling	608 760
Bredbånd	543 552
Garasje	334 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 294 720

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning	3 000
Garasjer	1 500
Regnskapskorrigeringer	70
Garasjeleie for plasser som er i sameiets eie	18 600
Skadedyr	1 400
SUM ANDRE INNTEKTER	24 570

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300
------------------------------	----------------

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 2021/2022, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 106.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 450
--	--------

Andre konsulenthonorarer, Simons Hagedesign	-11 100
---	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-18 550
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-91 696
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 268
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 000
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-126 993
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-99 853
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-197 963
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 045
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-18 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 087
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-650 905
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift

Kostnad 2022	-613 529
--------------	----------

Avregning 2021	187 935
----------------	---------

Avregning 2022	179 293	-246 301
----------------	---------	----------

Renovasjonsavgift	-703 600
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-949 902
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-389 251
Fjernvarme	-283 265
SUM ENERGI / FYRING	-672 515

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-19 600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 653
Driftsmateriell	-10 559
Vaktmestertjenester	-584 773
Vakthold	-26 250
Renhold ved firmaer	-37 384
Snørydding	-64 000
Andre fremmede tjenester	-22 445
Andre kontorkostnader	-5 740
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-18 775
Kontingenter	-241 360
Bank- og kortgebyr	-4 807
Velferdskostnader	-11 037
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 085 882

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 741
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 029
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 496
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 247
Andre renteinntekter	97
SUM FINANSINNTEKTER	59 610

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-75
SUM FINANSKOSTNADER	-75

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper	
Tilgang 2019	29 393
Avskrevet tidligere	-16 165
Avskrevet i år	-6 613
	6 615
Plenklipper	

Kostpris	100 193
Avskrevet tidligere	-83 496
Avskrevet i år	-16 696
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 616

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-23 309
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 193
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 193

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 796 385
SUM INNETEKTER	-1 796 385

KOSTNADER

Techem	93 842
Fjernvarme	1 564 022
Avregning av vann og avløp 2022	179 293
SUM KOSTNADER	1 837 157

SUM ENERGIAVREGNING	40 772
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer - til gode OEF	245
Refusjon skadesak	-14 875
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 630

Annen informasjon om sameiet

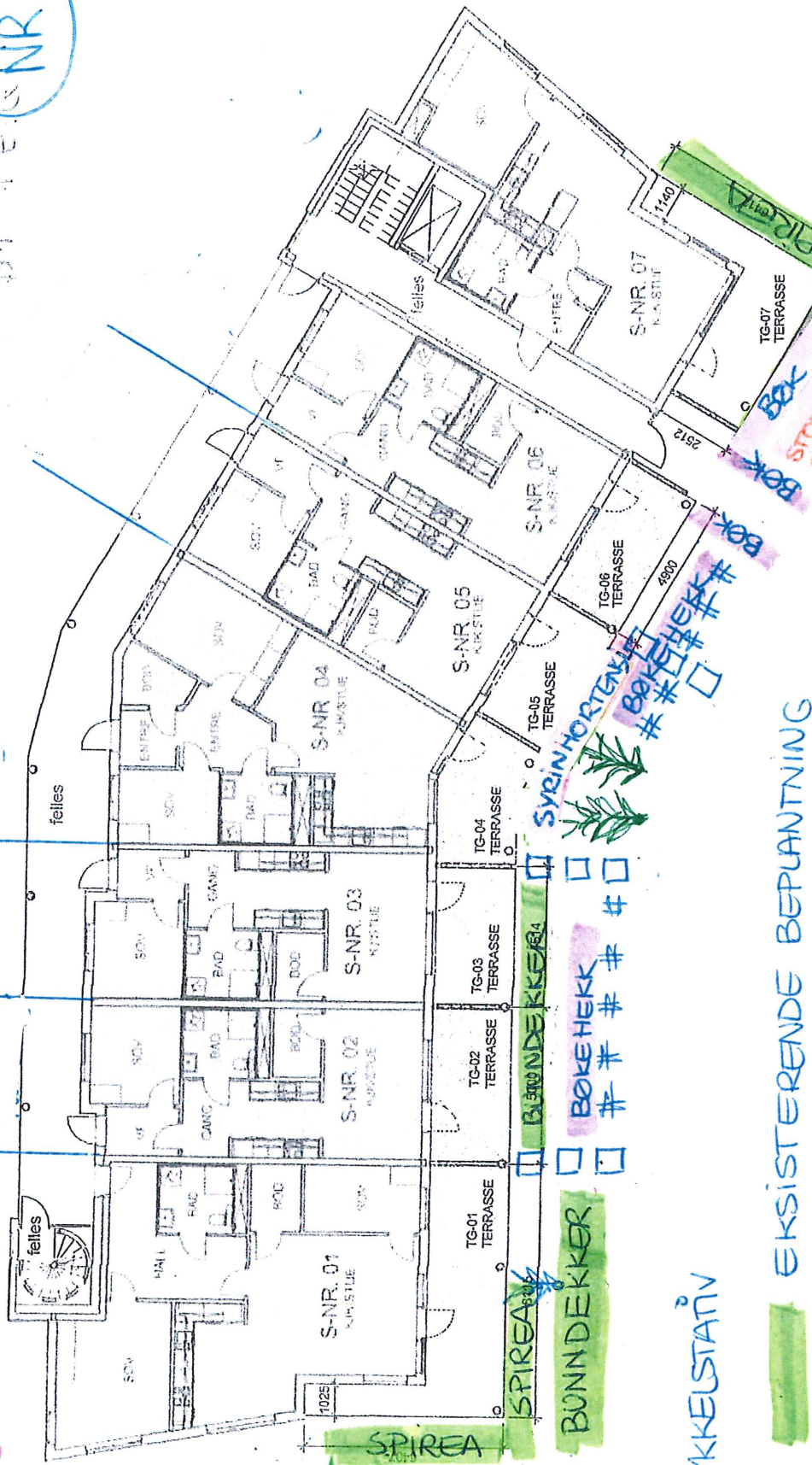
Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88347402. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BARLUND

02 1 ETC NR 2

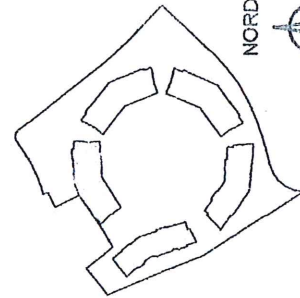


SYKKESTATIV

EKSISTERENDE BEPLANTNING

NYE PANTER / HEKK

- ☐ HOVEDDEL
- ☐ FELLESAREAL
- ☐ TILLEGGSAREAL



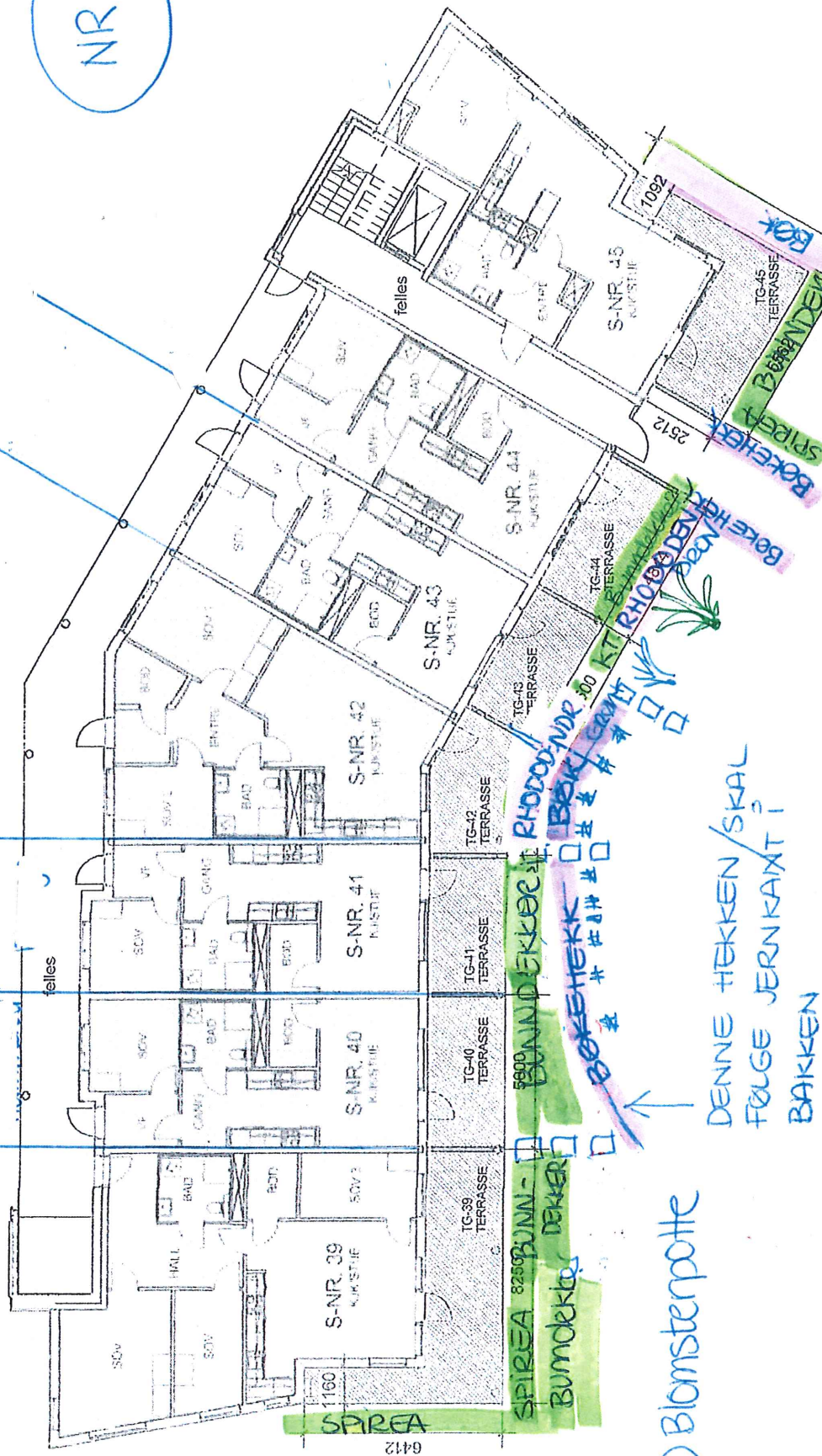
NORD



376AV/48

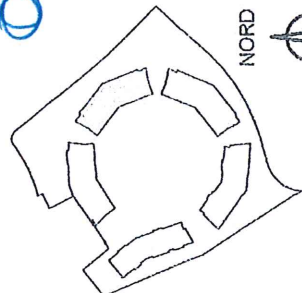
DATO	TEGN.	REVISJON	INFORMASJONSTEKST	ENDRET	SW	KONTR.
02.03.16	LJ					
HUNDSUND AS Hundsund tun 7 GNR. / BNR. 41 / 935						
ARCASA Arkitekter AS Sagveien 23 C III - 0459 OSLO TLF: 22 71 70 70 e-post: arcasa@arcasa.no						
PROSJEKTNR.:	1408	TEKNIKONT.	16.03.2016	ME / LHJ	MALESTOKIC	REV: A
SEKSJONERING BLOKK 1, PLAN 1						
TITTEL: SEKSJONERING BLOKK 1, PLAN 1						
TEGNINGSNR: A11701						

A11701_02_2016_01.pdf



Blomsterpotte

DENNE TIEKEN/SKAL
FØLGE JERNKANT I
BÅKKEN



NORD



FELLESAREAL

HOVEDDEL

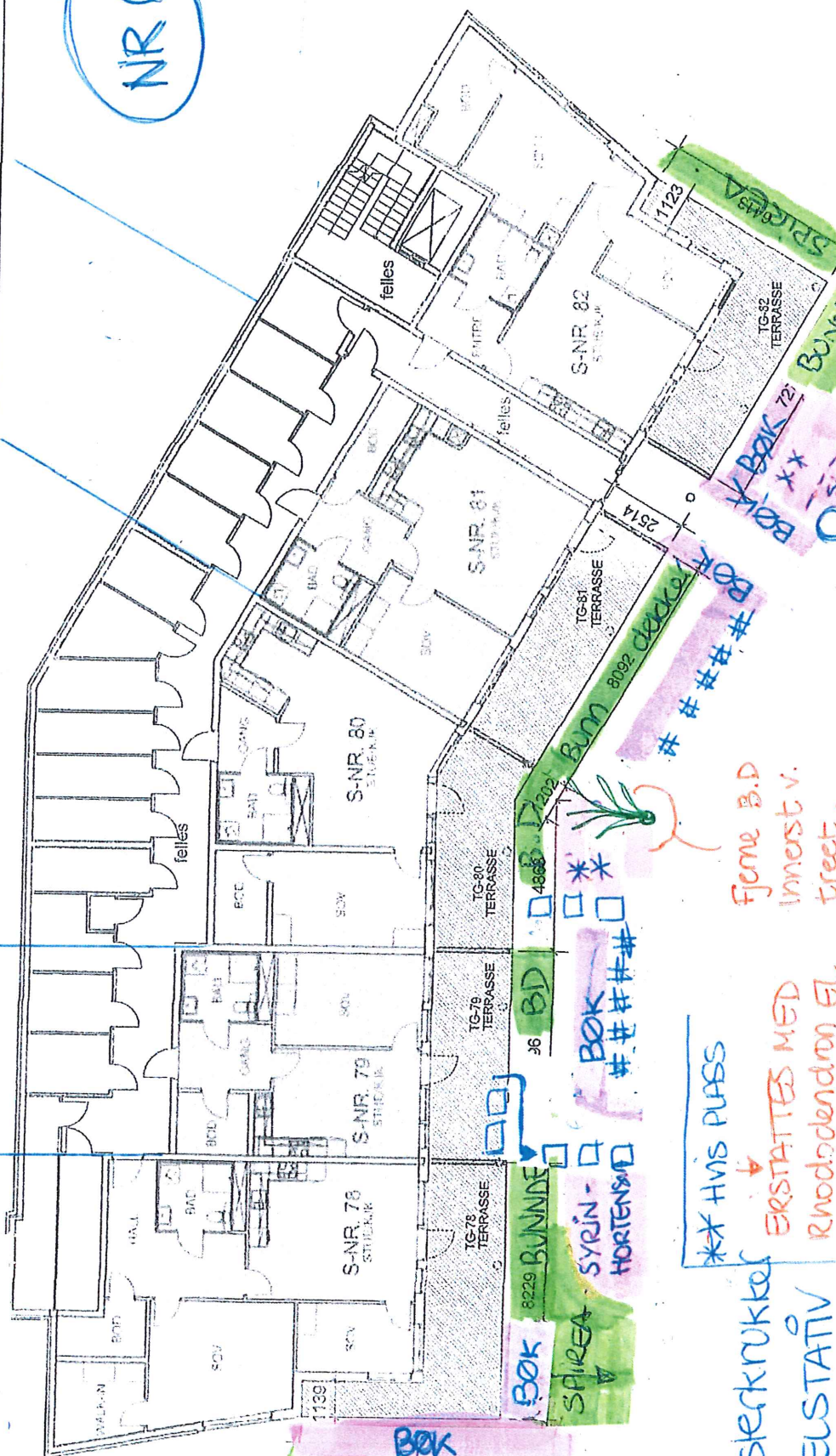
ILLEGSAREAL

[illegible]

A117209av42

~~41 24 408~~

250689902



*** * THIS PASS**

○ Blomsterkrutter

SYKKELSTATIV

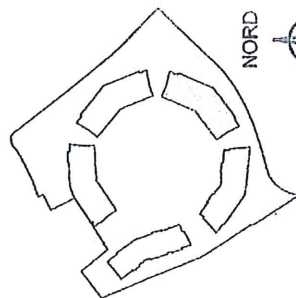
Fjerne B.D.
Innerst v.
treet.

ERSTATTES MED
Rhododendron EL
Goldfinger

HOVEDDEL

FELLESAREAL

TILGGAREAL



NORD



40 av 49
38 av 48

02.09.16	LJ	INFORMASJONSTEKST ENDRET	REV. TEKST	ARCASA Arkitekter AS Sjoveien 23 C III - 0459 OSLO Tlf: 22 71 70 70 e-post: arcase@arcasa.no	REV: A	MALESTOKK: A4 / 1:200	TEGNINGSNR:
DATO	TEGN.						
HUNDSUND AS				ARCASA			
Hundsund tun 7							
GNR. / BNR. 41: 935							
PROSJEKTNR.: 1408	DATO: 16.03.2016	TEGN/KONTR. ME / LHJ					
TITTEL: SEKSJONERING BLOKK 3, PLAN 1							

A17316av42

Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Hundsund 10 til årsmøtet 2023.

Sameiets leder siden starten i 2016, Lennart Valner, har frasagt seg gjenvalg.

Styremedlem Eva Hoff-Nilsen har gitt beskjed om at hun ikke ønsker å bli gjenvalgt for to år, men er villig til å la seg velge for ett år.

Styremedlem Simen Luis Korsvold har frasagt seg gjenvalg, men tilbudt å la seg velge til varamedlem for å kunne avslutte prosjekter han arbeider med for sameiet.

Valgkomiteen og styret har fått forslag på mange gode kandidater til ledige styre- og varamedlemsverv.

Siden det blir lederskifte i sameiet på dette årsmøtet, har komiteen lagt vekt på å foreslå en styresammensetning som gir størst mulig kontinuitet i styrearbeidet. Komiteen har også lyttet til et ønske fra det avgående styret om å få inn et juridisk kompetent styremedlem, noe som kan være svært nyttig i styrets videre virksomhet.

Komiteen mener dessuten at nye medlemmer eller varamedlemmer til styret bør være bosatt i sameiet.

Valgkomiteen har enstemmig innstilt følgende styre for sameiet etter årsmøtet:

Leder for to år Tore Haga

Styremedlemmer for to år Stine Merete Arbiol-Kraft (ny). Gunnar Gulliksen (ny)

Styremedlem for ett år Eva Hoff-Nilsen (gjenvalg). Anette Eriksen er ikke på valg.

Varamedlem for to år Simen Luis Korsvold. Torill Bente Engseth er ikke på valg.

Begrunnelse

Tore Haga har lang erfaring som varamedlem og styremedlem i sameiet. Han har nøye kjennskap til sameiets drift, og har engasjert seg svært aktivt i kommunikasjonen med sameierne.

Stine Merete Arbiol-Kraft er senioradvokat i advokatfirmaet Grette. Hun har spisskompetanse i kontraktsutvikling, forhandling og strategi med erfaring både fra byggherre- og entreprenørside. Dette gjør henne svært godt kvalifisert for styreverv i sameiet.

Gunnar Gulliksen har vært varamedlem til styret, og har engasjert seg aktivt i sameiets drift blant annet gjennom hagekomiteen og arrangement for sameiets yngre beboere.

Forslagene på Eva Hoff-Nilsen som styremedlem for ett år og Simen Luis Korsvold som varamedlem for to år er begrunnet med hensynet til koninuitet i styrearbeidet.

I valgkomiteen

Bente Harrfeldt Per Steinar Dyb Ringstad Håvard Narum

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.23

Selskapsnummer: 7469 **Selskapsnavn:** Hundsund 10 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Simen L. Korsvold er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 335.500

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Anbefaling fra Prosjekt for indre område ("PriO")

Styret gis fullmakt til å gjennomføre PriOs forslag til beplantning av det indre området inne for en kostnadsramme på kr 600.000.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 6 Sikre garasje og blokkinn ganger

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Jeg vil at sameiet skal stemme ja/nei over om styret skal sikre garasjen og dører slik at uønskede ikke har tilgang til vårt sameie.
- ☐ For å sikre garasje og dører slik at uønskede ikke har tilgang oppgangene 2, 4, 6 og 8 installeres det 4 stykker BFS SCP-111 nødåpnere på dørene fra garasjen til Lilleruts vei 2, 4, 6 og 8. i hht tilbud fra Certego (kr 15.000)

Sak 7 Vedrørende måkeplager pga. hekking på takene i sameiet

Styret må undersøke mulige tiltak for å forhindre hekking på takene i sameiet. Hvis styret ikke rekker å få opp fugleskremsel, liner, duegitter eller gjøre andre tiltak, f.eks. fjerning av gamle reir/kvist før hekkesesongen 2023, bør styret få på plass noen tiltak som reduserer/hindrer hekking i god tid før hekkesesongen starter i 2024.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Vedtekter - endring § 3 Orden i fellesområder

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Vedtekter - endring § 4 Fysisk bruk av eierseksjonene og forbud mot røyking

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 10 Vedtekter - endring § 5 Fysisk bruk av parkeringsplassene

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

- ☐ For
- ☐ Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 11 Husordensregler - endring § 2 Hensyn

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Husordensregler - endring § 3 Orden i fellesområder

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Husordensregler - endring § 4 Kjøring og parkering

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Husordensregler - endring § 5 Avfallshåndtering

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Husordensregler - endring § 6 Inngangsdører og postkasser

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Husordensregler - endring § 8 Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Husordensregler - endring § 11 Bruk av garasjelegget

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tore Haga

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Helene Myrvoll

☐ Gunnar Gulliksen

☐ Inger-Lise Valbrek

☐ Margaretha Lein-Stenberg

☐ Mona Botilsrud Birkely

☐ Stine Merete Arbiol-Kraft

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Eva Hoff-Nilsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Simen Luis Korsvold

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**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.

Protokoll til årsmøte 2023 for Hundsund 10 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 918126805

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 24. april kl. 19:30 til 27. april kl. 19:30 og møtet ble avholdt 24. april 2023, Fornebu piloten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 83.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **66**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **16**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Anne Helene Myrvoll er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **60**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **21**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000 pluss et engangsbeløp på kr 35.500 til Tore Haga for opprydding i feil vedrørende tinglysning av garasjeplasser som OBOS har dekket (kr 40.500 innbetalt i desember 2021)

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 335.500

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Anbefaling fra Prosjekt for indre område ("PriO")

Etter årsmøtet i 2021 ble det bestemt at styret skulle nedsette en prosjektgruppe for indre område å presentere forslag til årsmøtet i 22. (i 2023)

Gruppen har arbeidet siden høsten 2022 med mandatet gitt av styret. I gruppen har vi vært 4 medlemmer:

Cecilie Stenvik, Martin Vogt-Eriksen, Bente Harrfeldt og Gunnar A. Gulliksen.

PriO har lagt vekt på å gjøre minst mulig endringer, beholde det som er bra og bytte ut det som er mer eller mindre vissent. Det er området foran terrasser på bakkeplan som har hatt vårt fokus.

Som rådgivere har PriO hatt med to anleggsgartnere, Marius og Øyvind, Marius er vår vaktmester. Hekk foran innganger i 2 4 6 er ikke egnet derfor forslår vi å endre og etablere bøk hekk.

Dette er det som vi ber årsmøtet ta stilling til:

1. Det etableres bøk hekk foran innganger i nr 2 4 6 og 8. (bare på ene siden) Samt rundt terrassen til leilighet i nr 8. Vi ønsker å ramme inn sykkelstativer med bøk hekk for å skjermes sykkelstativene så godt som mulig og legge belegningssteiner i sykkelområdet.

2. Storfylte fjernes i hele anlegget og erstattes med rododendron, syrinhortensia, goldfinger, kranstopp beholdes.
3. Foran terrasser beholdes det som er bra og blir erstattet med bøkehekk, se skannede tegninger hvor det visers hva vi forslår og hva som blir fjernet. Bøkehekk skal etableres med dryppslange med høyde 90 cm.
4. Det etableres heller ut fra leiligheter på bakkeplan for to og to leiligheter.
5. Ved trappehuset ned til garasjehuset fjernes det som er der i dag, etablerer sti til søppelområde. Det rammes inn med gress og hekker på hver side og det blir en fin sitteplass med benk.

Se vedlagte tegninger som viser hva vi tenker, tegninger er ikke 100% presise. Indre område forslår vi en oppgradering som å strekke seg over 3 år hvor vi ser an hva som må byttes og hvor det er behov for endringer.

Sier årsmøtet ja til endringer er det de skannende tegninger som gir grunnlag for endringer.

Pris på indre område vil beløpe seg til opptil kr 600.000. Det utgjør kr 4000,- pr leilighet. Investingen dekkes av oppsparte midler.

Luking, vedlikehold av plener, lufting av plener og gjødsel inngår i avtale med vaktmester og berøres ikke av dette.

Styrets innstilling

Styret setter pris på arbeidet PriO har gjort og støtter forslaget som prosjektgruppen har utarbeidet til årsmøtet.

PriOs forslag har en kostnadsramme på kr 500.000,-. Styret ønsker å legge inn en buffer 20%.

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre PriOs forslag til beplantning av det indre området inne for en kostnadsramme på kr 600.000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**

Antall stemmer mot vedtaket: **14**

Antall blanke stemmer: **16**

6. Sikre garasje og blokkinn ganger

Fremmet av: Christian Fredrik Birkely

Jeg ønsker at styret skal sikre garasjen og tilhørende dører som fører til vårt sameie slik at uønskede ikke har tilgang. Dette inkluderer justeringer som kan medføre behov for endringer i brann-, og rømningsveier samt andre forandringer som kreves for å sikre våre bo-områder godt nok.

Styrets innstilling

Å endre eksisterende evakueringsveier vil medføre utarbeidelse av en ny evakueringsplan, omskilting, flytting av nødlys og innkjøp av garasjeport. Ifølge Nassau-Norport vil det være billigere å sette inn en ny port med dør enn å bygge om eksisterende garasjeport.

Tilbud fra Nassau-Norport på ny garasjeport er kr 67.375 inkl. mva. I tillegg kommer utarbeidelse av ny evakueringsplan, omskilting, flytting av nødlys og demontering av dagens KAC -bokser. Det er ikke hentet inn tilbud på disse arbeidene, men styret antar at total kostnadene inkl ny garasjeport vil bli på ca kr 100.000 inkl. mva.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

Styrets forslag er:

Dagens KAC-bokser skiftes ut med bokser av typen BFS SCP-111. BFS SCP-111 nødåpner kommer med et frontdeksel som har en magnet som utløser en alarm når lokket blir åpnet. Totalkostnaden for å installere BFS SCP-111 på nr. 2, 4, 6 og 8 er i hht tilbud innhentet fra Certego på kr 15.000,- inkl. mva.

Styret er av den oppfatning at dette er en kostnadseffektiv måte å få en bedre sikring av adkomsten til oppgangene til nr. 2, 4, 6 og 8. Det forutsetter dog at alle beboere da respekterer reglene for bruk av disse boksene - dvs. at de kun skal utløses ved behov for rømming.

Styrets innstilling er at styrets forslag vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Jeg vi at sameiet skal stemme ja/nei over om styret skal sikre garasjen og dører slik at uønskede ikke har tilgang til vårt sameie.

 **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

For å sikre garasje og dører slik at uønskede ikke har tilgang oppgangene 2, 4, 6 og 8 installeres det 4 stykker BFS SCP-111 nødåpnere på dørene fra garasjen til Lilleruts vei 2, 4, 6 og 8. i hht tilbud fra Certego (kr 15.000)

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **13**

Antall stemmer for vedtak 2: **43**

Antall blanke stemmer: **27**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedrørende måkeplager pga. hekking på takene i sameiet

Fremmet av: Anne Helene Myrvoll

Hvert år nå er det flere måkepar som har reir og klekker ut unger på noen av takene i sameiet. Når ungene er klekket, opptreer noen måker aggressivt ovenfor beboere, spesielt i de øverste etasjene. Noen verandaer blir tilgriset med fugleskitt.

I tillegg «piper og skriker» måkeungene etter mat døgnet rundt fram til de er store nok og flyvedyktige til å forlate taket. Selv om de er blitt flyvedyktige, kommer flere av ungene flyvende tilbake til takene for å fortsette å «pipe og skrike» etter mat fra foreldrene sine.

Flere bygninger her på Fornebu (bl.a. Fornebusenteret og tidligere Terminalbygget) har fått satt opp teleskopmaster med et fugleskremsel utformet som en falk.

Norsk ornitologisk forening foreslår bl.a. å avgrense måkenes tilgang til tak ved å spenne opp liner over takflaten. En avstand på en halv meter mellom linene er visstnok tilstrekkelig. Høyden overtaket bør være min. 30 cm for å forhindre at måkene lander på taket. Duegitter langs gesimsen (slik vi ofte ser festet på bjelker i takoverbygg på

togstasjoner) vil kunne forhindre måkene i å sette seg på kanten av taket, og kanskje vil dette gjøre takene mindre attraktive for reirbygging?

Fjerning av reir-rester fra forrige sesong, kan være et tiltak. Og man kan fjerne kvister og pinner ved begynnende reirbygging på takene før noen av fuglene legger egg.

Styrets innstilling

Måker er en integrert del av faunaen ved Oslofjorden. 5 av 7 måkearter er nå rødlistet slik at sameiets handlingsrom er begrenset.

Styret har kontaktet mulige leverandører for å få budsjettpriser for de foreslåtte tiltakene. Vi håper å ha mottatt et kostnadsoverslag før informasjonsmøtet 24. april. Tiltakene har variende grad av suksess, og noen ganger har effekten vært begrenset. Måker er relativt intelligente dyr og de tilpasser seg raskt. Uansett vil måkene sannsynligvis finne seg andre reirplasser i nærområdet som f.eks på gesimser, i trappeoppganger og lignende.

I tillegg vil enkelte av tiltakene som er foreslått som pigger, liner og duegitter gjøre normalt vedlikehold som renhold av sluk o.l mer tungvint og ikke minst risikofyllt.

Pr i dag fjernes gamle reir, nedløp/sluk og omkringliggende områder på takene når det ikke er kuldegrader.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas uten at det foreligger en kostnadsramme.

Forslag til vedtak:

Styret må undersøke mulige tiltak for å forhindre hekking på takene i sameiet.

Hvis styret ikke rekker å få opp fugleskremsel, liner, duegitter eller gjøre andre tiltak, f.eks. fjerning av gamle reir/kvist før hekkesesongen 2023, bør styret få på plass noen tiltak som reduserer/hindrer hekking i god tid før hekkesesongen starter i 2024.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**

Antall stemmer mot vedtaket: **26**

Antall blanke stemmer: **23**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Vedtekter - endring § 3 Orden i fellesområder

Utdrag av dagens

§ 3 - Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Med mindre samtlige beboere i den enkelte bolig er enige om annet, skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av der hvor det er sykkelparkering.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne kan bli fjernet og kastet av sameiestyret etter skriftlig varsel og for eiers regning. Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.

Forslag til ny ordlyd:

§ 3 - Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av sykler der hvor det er sykkelparkering. Forutsatt at barnevognene ikke er til hinder for rømningsveiene så kan de stå i nederste etasje under trappen ved heisen.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne kan bli fjernet og kastet av styret for eiers regning etter varsel på SMS og/eller epost eventuelt på Vibbo hvis gjenstandens eier ikke er kjent. Det er ikke tillatt å lagre brann- eller eksplosjonsfarlig stoffer i bodene, eksempelvis gassbeholdere. Pappkasser bør generelt byttes ut med plastkasser eller lignende for å unngå skadedyr eller skjeggkre eller tilsvarende. Det skal uansett ikke stå pappkasser på bodgulvene. Mat eller materiale som kan tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder eller balkonger/terrasser.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **59**

Antall stemmer mot vedtaket: **4**

Antall blanke stemmer: **20**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Vedtekter - endring § 4 Fysisk bruk av eierseksjonene og forbud mot røyking

Utdrag av dagens

§ 4. Fysisk bruk av eierseksjonene

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenhetene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Uten skriftlig samtykke fra Sameiet har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute.

Arbeider som kan medføre endring av utomhusplanen så som for eksempel anleggelse/endring av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret eller årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon. Styret eller årsmøtet kan gi regler om høyde på beplantning også innenfor tilleggsareal.

Forslag til ny ordlyd:

§ 4. Fysisk bruk av eierseksjonene

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenhetene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Uten skriftlig samtykke fra Sameiet har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute.

Røyking er forbudt på fellesområder og balkonger på grunn av at flere leiligheter har luftinntak fra svalgang og balkonger.

Arbeider som kan medføre endring av utomhusplanen så som for eksempel anleggelse/endring av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon. Årsmøtet kan gi regler om høyde på beplantning også innenfor tilleggsareal. Overtredelse medfører erstatningsplikt.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Saken er trukket, da røyking forbudt ikke kan vedtas

10. Vedtekter - endring § 5 Fysisk bruk av parkeringsplassene

Utdrag av dagens

§ 5. Fysisk bruk av parkeringsplassene

Det er kapasitet til 50 el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap for avlesing av strømforbruket. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Forslag til ny ordlyd:

§ 5. Fysisk bruk av parkeringsplassene

En seksjonseier kan ved å koble seg på garasjesameiets lade infrastruktur, anlegge ladepunkt for lading av elbil og ladbare hybrider, i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonen disponerer eller andre steder som styret anviser. Seksjonseieren må selv bestille og bekoste innkjøp av ladestasjon, evt festeanordninger og oppkobling mot felles infrastruktur hos sameiets leverandør av ladetjenester og avlesning. Det vises forøvrig til "Vedtekter / Sameieavtale for Hundsvund 10 Garasje - Gnr 41 Bnr 935 Snr 153 i Bærum Kommune".

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **56**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **27**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Husordensregler - endring § 2 Hensyn

Utdrag av dagens

§2-Hensyn

Røyking på felles utearealer må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt.

Forslag til ny ordlyd:

§2-Hensyn

Ang røyking se Vedteker **§4**

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Saken er trukket, ref sak 9

12. Husordensregler - endring § 3 Orden i fellesområder

Utdrag av dagens

§ 3 - Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Med mindre samtlige beboere i den enkelte bolig er enige om annet, skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av der hvor det er sykkelparkering.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne kan bli fjernet og kastet av sameiestyret etter skriftlig varsel og for eiers regning. Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.

Forslag til ny ordlyd:

§ 3 - Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av sykler der hvor det er sykkelparkering. Forutsatt at barnevognene ikke er til hinder for rømningsveiene så kan de stå i nederste etasje under trappen ved heisen.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne kan bli fjernet og kastet av styret for eiers regning etter varsel på SMS og/eller epost eventuelt på Vibbo hvis gjenstandens eier ikke er kjent. Det er ikke tillatt å lagre brann- eller eksplosjonsfarlig stoffer i bodene, eksempelvis gassbeholdere. Pappkasser bør generelt byttes ut med plastkasser eller lignende for å unngå skadedyr eller skjeeggkre eller tilsvarende. Det skal uansett ikke stå pappkasser på bod gulvene. Mat eller materiale som kan tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder eller balkonger/terrasser.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **53**

Antall stemmer mot vedtaket: **5**

Antall blanke stemmer: **25**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Husordensregler - endring § 4 Kjøring og parkering

Utdrag av dagens

§ 4 - Kjøring og parkering

Kjøring innenfor bommer (indre sone) er ikke tillatt. Unntak er: Flytting, av og pålessing og ved nedsatt funksjonsevne. All trafikk skal utføres i gangfart og kjøretøyet skal flyttes ut av området etter oppgaven er utført.

Parkering på veien foran inngangene skal kun forekomme for av- og påstigning / varelevering. Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier.

Forslag til ny ordlyd:

§ 4 - Kjøring og parkering

Kjøring innenfor bommer (indre sone) er ikke tillatt. Unntak er: Flytting, av og pålessing og ved nedsatt funksjonsevne. All trafikk skal utføres i gangfart og kjøretøyet skal flyttes ut av området etter oppgaven er utført.

Parkering på veien foran inngangene skal kun forekomme for av- og påstigning / varelevering. Utvendig vask og vedlikehold av bil eller motoriserte kjøretøy er ikke tillatt.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **62**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **19**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Husordensregler - endring § 5 Avfallshåndtering

Utdrag av dagens

§ 5 - Avfallshåndtering

Sameiet vårt er koblet opp mot Bærum kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum. Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for, og posene/eskene må ikke være større enn at de faller ned i sjakten for egen kraft. Større esker må deles opp i mindre biter før de legges i avfallssug. Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget. Dersom avfallsanlegg er gått tett, eller er fullt, skal ikke søppel og avfall settes på siden av anlegget. Hensatte møbler og skrot vil etter kort tid bli fjernet av sameiestyret for den enkelte seksjonseiers regning.

Forslag til ny ordlyd:

§ 5 - Avfallshåndtering

Sameiet vårt er koblet opp mot Bærum kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum. Det

skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for, og posene/eskene må ikke være større enn at de faller ned i sjakten for egen kraft. Større esker må deles opp i mindre biter før de legges i avfallssug.

Dersom avfallsanlegg er gått tett, eller er fullt, skal ikke søppel og avfall settes på siden av anlegget. Hensatte møbler og skrot vil bli fjernet av styret for den enkelte seksjonseiers regning (ref §3 Orden i fellesområdene).

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **60**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **22**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Husordensregler - endring § 6 Inngangsdører og postkasser

Utdrag av dagens

§ 6 - Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Se sameiets hjemmeside.

Forslag til ny ordlyd:

§ 6 - Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **56**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **27**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Husordensregler - endring § 8 Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger

Utdrag av dagens

§ 8 - Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger

Montering av gjenstander på yttervegger og balkonger, herunder stativ, antenner og lignende gjenstander er ikke tillatt. Dersom nevnte gjenstander er montert uten sameiestyrets skriftlige godkjenning kan dette fjernes og følgeskader kan repareres for sameiers regning og risiko. Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn. Blinkende utendørslys, midlertidig montert på balkong og terrasse, er ikke tillatt. Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkeverk. Før bestilling og montering av utvendig solskjerming finner sted, skal sameier følge de reglene som sameiestyret har vedtatt og gitt informasjon om på www.hundsund10.wordpress.com. Alt arbeid knyttet til utvendig solskjerming skal utføres på en profesjonell måte.

Forslag til ny ordlyd:

§ 8 - Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger

Montering av gjenstander på yttervegger og balkonger, herunder stativ, antenner og lignende gjenstander er ikke tillatt. Dersom nevnte gjenstander er montert uten sameiestyrets skriftlige godkjenning kan dette fjernes og følgeskader kan repareres for sameiers regning og risiko. Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn. Blinkende utendørslys, midlertidig montert på balkong og terrasse, er ikke tillatt. Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkeverk. Før bestilling og montering av utvendig solskjerming finner sted, skal sameier følge de reglene som styret har vedtatt og gitt informasjon om på Vibbo. Alt arbeid knyttet til utvendig solskjerming skal utføres på en profesjonell måte.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **22**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Husordensregler - endring § 11 Bruk av garasjeanlegget

Utdrag av dagens

§ 11 Bruk av garasjeanlegget

Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst. Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for nullstilling av senderen. Det er ikke tillatt med vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt. Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen. Lading av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.

Forslag til ny ordlyd:

§ 11 Bruk av garasjeanlegget

Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst. Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret. Det er ikke tillatt med utvendig vask av bil eller motoriserte kjøretøy i garasjeanlegget. Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen. Lading av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen (ref Garasjevedtektene).

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Forslaget til endring vedtas - se beskrivelsen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**

Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: **26**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tore Haga (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Haga

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Stine Merete Arbiol-Kraft (48 stemmer)

Gunnar Gulliksen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stine Merete Arbiol-Kraft

Mona Botilsrud Birkely

Gunnar Gulliksen

Margaretha Lein-Stenberg

Anne Helene Myrvoll

Inger-Lise Valbrek

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Eva Hoff-Nilsen (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stine Merete Arbiol-Kraft

Mona Botilsrud Birkely

Eva Hoff-Nilsen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Simen Luis Korsvold (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Simen Luis Korsvold

Protokolltilførsel: På møtet i forkant av avstemmingen ytret mange beboere ønske om at det neste gang avholdes et vanlig fysisk årsmøte.

Fornebu, 24. april 2023

Lennart Valner/s/
Møteleder

Transaksjon 09222115557491995988



Signert LV, AHM

Anna Helen Myrvoll/s/
Protokollvitne

VEDTEKTER

-

HUNDSUND 10 BOLIGSAMEIE

Sist endret i årsmøte 22.03.2018 og 17.04.2021

Sist endret 24.04.2023

§ 1. Navn

Sameiets navn er Hund Sund 10 Boligsameie.

§ 2. Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 152 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasje) på eiendommen gnr. 41 bnr. 935 i Bærum kommune.

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere bruksenheter.

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 inngår i bruksenheterne.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhetens bruksareal (BRA) eksklusiv balkong/terrasse. For næringsseksjon garasje er det fastsatt en vektet sameiebrøk.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens fellesbehov.

Sameiet har felles nedkjøring til garasje med Hund Sund 9 Boligsameie på Sameiets eiendom, og retten til adkomst er tinglyst på Sameiets eiendom. Utgiftfordelingen fremgår av vedtektenes § 17.

Hund Sund 10 Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 5.2 på Fornebu.

Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, vannspeil og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameieens eiendom utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Sentralparkanlegget, skal ligge i sameie mellom boligsameiene innenfor Delområde 5.2. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Hund Sund Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor Delområde 5.2.

Fornebu Boligspare AS eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt «Fornebu Felles». Alle huseierforeninger samt fellesarealseksjonseier innenfor Fornebu Boligspare AS, Rolfsbukta AS og Hund Sund AS' utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening.

Hund Sund Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

§ 3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering og vedtak av årsmøtet i henhold til eierseksjonslovens § 49.

§ 4. Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenhetene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Uten skriftlig samtykke fra Sameiet har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute.

Det er ikke tillatt å sette opp balkong- eller terrasseskillevegger (avskjerming) og etablere/endre faste bygningsmessige installasjoner, balkong-/terrassegulv, gjerde, hekk og liknende, uten skriftlig godkjenning fra styret/årsmøtet.

Arbeider som kan medføre endring av utomhusplanen så som for eksempel anleggelse/endring av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret eller årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon. Styret eller årsmøtet kan gi regler om høyde på beplantning også innenfor tilleggsareal.

Forhåndsgodkjennelse skal også innhentes for utvendige lamper til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, solavskjerming og liknende, endring av utvendige farger, utskifting av vindusglass etc. som kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av styret/årsmøtet.

Oppsetting av parabolantenner tillates ikke.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

§ 5. Fysisk bruk av parkeringsplassene

Garasjeanlegget er seksjonert som egen seksjon (153). Seksjonseiere med garasjeplass vil som eiere av en ideell andel av garasjeseksjonen, bli seksjonseiere i Garasjesameiet og få eksklusiv bruksrett til en eller flere parkeringsplasser.

Drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeseksjonen tilligger styret i eierseksjonssameiet med mindre Garasjesameiet velger eget styre.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Hundsund 10 Boligsameie og som har eierandel i Garasjesameiet og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

En seksjonseier kan ved å koble seg på garasjesameiets lade infrastruktur, anlegge ladepunkt for lading av elbil og ladbare hybrider, i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonen disponerer eller andre steder som styret anviser. Seksjonseieren må selv bestille og bekoste innkjøp av ladestasjon, evt festeanordninger og oppkobling mot felles infrastruktur hos sameiets leverandør av ladetjenester og avlesning. Det vises forøvrig til "Vedtekter / Sameieavtale for Hundsund 10 Garasje - Gnr 41 Bnr 935 Snr 153 i Bærum Kommune.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 6. Bruk av grøntarealer/uteareal på delområde 5.2 og Fornebu Felles

Seksjonseierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til grøntarealer/uteareal innenfor delområde 5.2 som forvaltes gjennom Hundsund Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

§ 7. Rettslig rådighet

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Sameieandel i garasjeeksjonen med rett til garasjeplass knyttes til boligseksjon i Hundsund 10 Boligsameie, og kan bare selges eller omsettes på annen måte sammen med boligseksjon.

Eventuelt kan plass selges til annen seksjonseier i Hundsund 10 sameie.

Garasjeplass kan bare leies/lånes ut til andre beboere i Hundsund 10 Boligsameie.

Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier.

Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 8. Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsrapport.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 8.

§ 10. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

- a) Endring av vedtektene.
- b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- h) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 16.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 11. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, inntil 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av seksjonseiermøte.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 13. Ordensregler

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette ordensregler for sameiet.

§ 14. Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av så som innvendige flater som gulv, tak, innvendige vegger, dører, vinduer innvendig, låser, vannkraner, varmekabler, servanter og annet sanitærutstyr.

Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Det bygningsmessige vedlikehold av balkonger/terrasser (med rekkverk) er sameiets ansvar og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte seksjonseier har selv ansvar for innvendig overflatevedlikehold av sin balkong/terrasse derunder plikt til tilsyn/renhold/oppstaking av sitt avløp, snørydding mv. samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 15. Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde fellesarealer forsvarlig ved like. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan seksjonseiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 16. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet følger av vedtektene eller særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte seksjon eller forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Eiendomsforsikring, jf. § 20.
- b) Kommunale avgifter.
- c) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer.
- d) Lys/oppvarming av fellesarealer.
- e) Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.
- f) Forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i Hundsund Huseierforening.

Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd skal fordeles likt pr. seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

Forretningsførsel, styrehonorarer og andre administrasjonskostnader fordeles med lik del pr. seksjon.

Næringsseksjon nr. 153 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet som kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., seksjonens strøm, fjernvarme, drift og vedlikehold av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 153 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

Dersom kostnadene ikke klart kan adskilles eller måles skal det betales en andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonen 153 skal i tillegg dekke alle særskilte kostnader forbundet med at Sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving som vedrører næringsseksjonen.

§ 17. Felles nedkjøring til garasje med Hundsund 9

Sameiet har felles nedkjøring til garasjen med Hundsund 9 Boligsameie beliggende på Hundsund 10 Sameies eiendom. Utgifter til drift og vedlikehold av nedkjøring med felles garasjeport, rampe og eventuelt snesmelteanlegg fordeles mellom de to sameiene i forhold til antall p-plasser i hvert garasjeanlegg. Internt i Hundsund 10 Boligsameie fordeles utgifter med lik del på hver garasjeplass.

§ 18. Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiernes side.

§ 19. Ansvar utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

§ 20. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 21. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 31.

§ 22. Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 23. Radon

Bygningene utføres med radonforebyggende tiltak i henhold til tekniske krav til byggverk §13-5. Radon. Med det forstås at bygg som etableres på såle på mark (ikke underliggende kjeller) utføres med radonsperre mot grunn. I tillegg tilrettelegges det for etablering av lufting over tak, via heissjakt, for det tilfellet hvor det gjøres målinger som konstaterer radonkonsentrasjoner i inneluften som overstiger 100 Bq/m³. Byggherren gjør målinger før overlevering og dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ vil byggherren besørge etablering av lufting. Dersom sameie på et senere tidspunkt, etter overlevering, konstaterer radonkonsentrasjoner som overstiger 100 Bq/m³ er sameie selv ansvarlig for å etablere nødvendig lufting i henhold til teknisk krav til byggverk §13-5.

§ 24. Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av parkeringsanlegget

Parkeringsanlegget utgjør en egen næringsseksjon nr. 153. Seksjonen blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne.

Styret i Hundsund 10 Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 153 (parkering), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr. 153 velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Hundsund 10 Boligsameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 153 (parkering), med kjøre- adkomstarealer, skal eierne av ideelle eierandeler i næringsseksjon nr. 153, betale sine felleskostnader for næringsseksjonen til Hundsund 10 Boligsameie.

Inntekter og kostnader til næringsseksjon nr. 153 kan føres i et eget avdelingsregnskap under Hundsund 10 Boligsameies regnskap.

Eierne av ideelle eierandeler i næringsseksjon nr. 153 skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 153, jfr. vedtektenes §16 og §17.

§ 25. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner (LOV-2017-06-16-65) av 01.01.2018, 01.07.2018, kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedtekter / Sameieavtale for Hundsund 10 Garasje Gnr 41 Bnr 935 Snr 153 i Bærum kommune

§1 Hva seksjonen omfatter

Seksjonen omfatter eiendommen gnr. 41, bnr. 935, snr. 153 i Bærum kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i kjeller "Hundsund 10 Boligsameie» (Lilleruts vei nr 2,4,6,8,10,12 og 14).

Seksjonen består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/139.

Hver sameier eier en ideell andel av seksjonenes eiendom. Hundsund 10 Boligsameie (org (org.nr 918126805) eier fire andeler. Med unntak av Hundsund 10 Boligsameie, så må medlemmer av sameie eie bolig i Hundsund 10 Boligsameie for å eie en andel av snr 153. Det er maksimalt lov å eie 2 andel med unntak for av Hundsund 10 Boligsameie som eier 4 andeler.

§2 Formål

Seksjonens formål er å eie, drifte og forvalte gnr 41, bnr 935 snr 153 dvs parkeringsarealet i i kjeller med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet

§ 3 Fysisk bruk av seksjonens eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en p-plass pr andel i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 5, og har forøvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødige forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra seksjonens eiendom, unntatt utleie av p-plasser til andre beboere som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk eller bruke plassen til lagring av gjenstander. Hundsund 10 Boligsameies styre kan gi dispensasjon til lagring av skibokser, kajaker o.l.

Alle sameiere i snr 153 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Hundsund 10 Boligsameie sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til seksjonens eiendom.

§4 Rettslige disposisjoner over same av

Den ideell andel i seksjonen iht. sameiebrøken, jf § 2 tinglyses på eierens seksjons

nummer på gnr 41 bnr 935. Det kan maksimalt tinglyses 2/139 på en seksjon

Sameierne kan bare pantsette, selge og forøvrig disponere over sin(e) sameieandel(er) innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameiet og forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

§ 5 Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel på 1/139 gir bruksrett til en bestemt p-plasser i seksjonens eiendom.

Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i garasjeanlegg sameiet er fordelt på sameierne slik det fremgår vedlegg 1— Fordeling av p-plasser

Garasjeanlegget har 8 parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Hundsund 10 Boligsameie pålegger en sameier med HC plass og uten behov for en tilrettelagt plass, å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten.

§ 6 Nærmere om disposisjonsrett over parkeringsplassene

6.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i seksjonen kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Hundsund 10 Boligsameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere innenfor Hundsund 10 Boligsameie.

6.2 Utleie av p-plass

Parkeringsplassen kan kun leies ut sammen med eierseksjonen eller til andre seksjonseiere eller beboere i Hundsund 10 Boligsameie.

6.3 Strøm/lading

Med unntak av de femtiå 10Amp ladekontakter som OBOS solgte og som er koblet direkte mot seksjonseierens respektive strømmålere, er lading av elbil i sameiets garasjer kun tillatt via felles infrastruktur for lading.

Ladebokser, tilkoblinger etc. skal leveres og monteres av firmaet som har ansvar for driften

av infrastrukturen. Installasjon og vedlikehold av ladebokser betales av den enkelte bruker.

Alle øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader betales av brukerne i fellesskap ved at det betales en kWh-pris stipulert av sameiets styre. Denne prisen er satt sammen av energi- og nettledd, samt alle avgifter / påslag til staten og påslag for drift og vedlikehold.

Styret skal informeres skriftlig om alle tilkoblinger til anlegget.

§7 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§8 Sameiermøte

Seksjonens øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ref. vedtektene til Hundsunds 10 Boligsameie

ooOoo

Husordensregler for Hundsund 10 boligsameie
Vedtatt på årsmøtet 2017
Sist endret i årsmøte 24.04.2023

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1- Formål

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

§2- Hensyn

Enhver sameier og leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero mellom kl 23.00 og 0700. Det skal ikke benyttes verktøy eller andre elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon i den nevnte tidsperiode.

Ved større private arrangementer som kan forstyrre natteroen skal naboer varsles i god tid.

Røyking på felles utearealer må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt.

§ 3 - Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av sykler der hvor det er sykkelparkering. Forutsatt at barnevognene ikke er til hinder for rømningsveiene så kan de stå i nederste etasje under trappen ved heisen.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne kan bli fjernet og kastet av styret for eiers regning etter varsel på SMS og/eller epost eventuelt på Vibbo hvis gjenstandens eier ikke er kjent. Det er ikke tillatt å lagre brann- eller eksplosjonsfarlig stoffer i bodene, eksempelvis gassbeholdere. Pappkasser bør generelt byttes ut med plastkasser eller lignende for å unngå skadedyr eller skjeggkre eller tilsvarende. Det skal uansett ikke stå pappkasser på bodgulvene. Mat eller materiale som kan tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder eller balkonger/terrasser.

§ 4 - Kjøring og parkering

Kjøring innenfor bommer (indre sone) er ikke tillatt. Unntak er: Flytting, av og pålessing og ved nedsatt funksjonsevne. All trafikk skal utføres i gangfart og kjøretøyet skal flyttes ut av området etter oppgaven er utført.

Parkering på veien foran inngangene skal kun forekomme for av- og påstigning / varelevering. Utvendig vask og vedlikehold av bil eller motoriserte kjøretøy er ikke tillatt

Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier.

§ 5 - Avfallshåndtering

Sameiet vårt er koblet opp mot Bærum kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum. Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for, og posene/eskene må ikke være større enn at de faller ned i sjakten for egen kraft. Større esker må deles opp i mindre biter før de legges i avfallssug.

Dersom avfallsanlegg er gått tett, eller er fullt, skal ikke søppel og avfall settes på siden av anlegget. Hensatte møbler og skrot vil bli fjernet av styret for den enkelte seksjonseiers regning (ref §3 Orden i fellesområdene).

§ 6 - Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer.

§ 7- Skader

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen. Sameiet vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige sameiers regning.

Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styreleder, som gir nærmere veiledning og hjelp.

Dersom den enkelte sameier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor sameiets forsikring dekker skadene, må den enkelte sameier betale sameiets egenandel til forsikring.

I de tilfeller hvor den enkelte sameier har benyttet seg av ikke godkjente håndverkere eller gjennomført arbeider på vann og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid, som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte sameier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som sameiet i utgangpunktet er ansvarlig for.

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade til sitt eget forsikringsselskap.

For å unngå skade på bygningene må den enkelte sameier påse at sluker utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk og drenering kan den enkelte sameier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

§ 8 - Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger

Montering av gjenstander på yttervegger og balkonger, herunder stativ, antenner og lignende gjenstander er ikke tillatt. Dersom nevnte gjenstander er montert uten sameiestyrets skriftlige godkjenning kan dette fjernes og følgeskader kan repareres for sameiers regning og risiko. Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn. Blinkende utendørslys, midlertidig montert på balkong og terrasse, er ikke tillatt. Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkeverk. Før bestilling og montering av utvendig solskjerming finner sted, skal sameier følge de reglene som styret har vedtatt og gitt informasjon om på Vibbo. Alt arbeid knyttet til utvendig solskjerming skal utføres på en profesjonell måte.

§ 9 - Dyrehold

Det er lov med dyrehold i sameiet. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal plukkes opp. Hunder skal være i bånd på eiendommen.

Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

§ 10 – Gjesteparkering

Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttids parkering for gjester og skal ikke brukes av beboere.

§ 11 Bruk av garasjeanlegget

Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.

Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret.

Det er ikke tillatt med utvendig vask av bil eller motoriserte kjøretøy i garasjeanlegget.

Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.

Lading av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen (ref Garasjevedtektene).

§ 12 Eierskifte og utleie

Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret i sameiet.

§ 13- Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til sameiestyret. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret direkte. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.

Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til gjeldende husordensregler og sameiets vedtekter.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal levere/ besøke gjeldene bolig.

REKLAMASJON

Prosjekt: Hundsund tun 7,

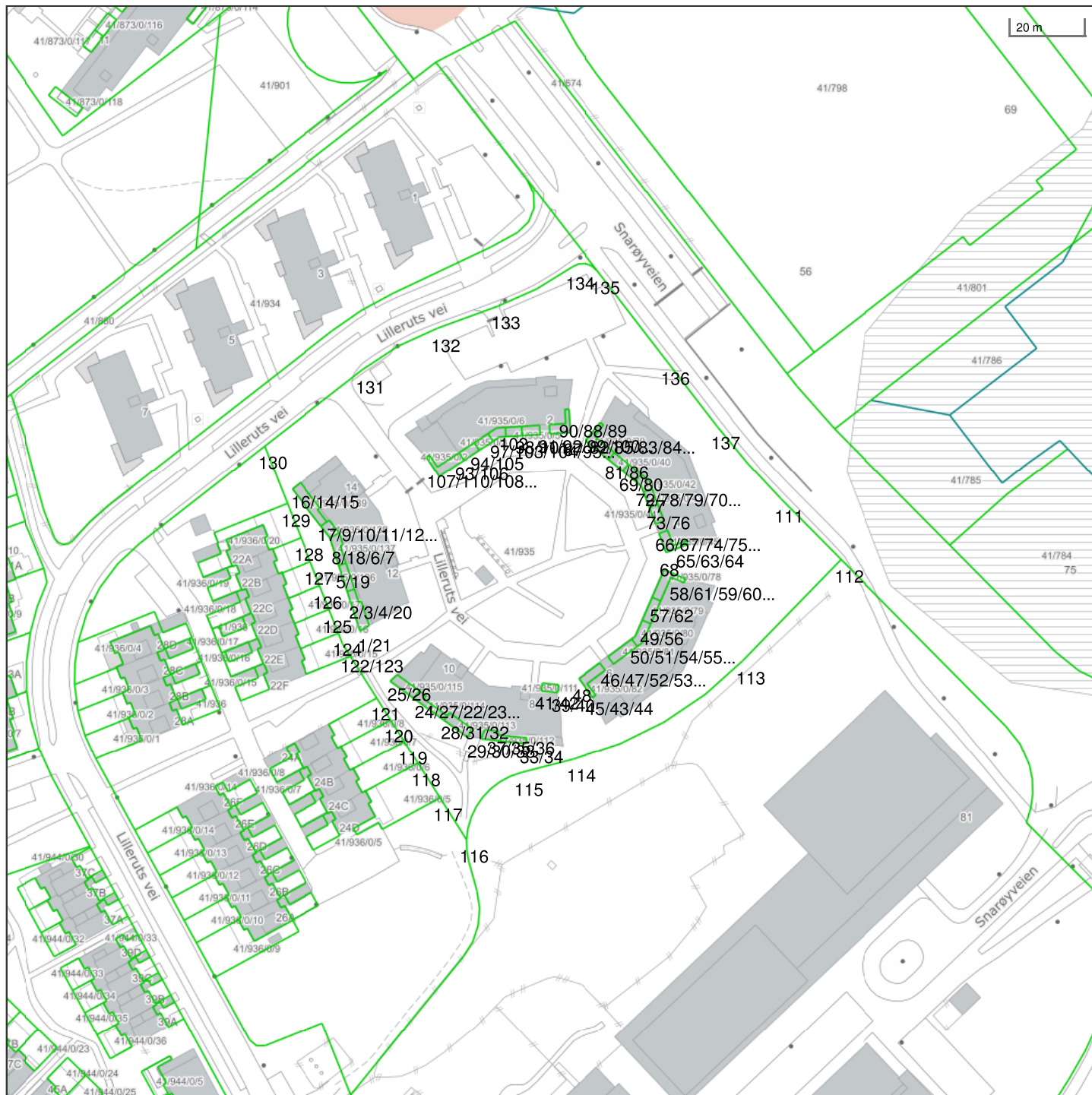
Skjema sendes: sigrun.nerheim@obos.no

Pos.nr.	Rom	Mangel
1		

2

Ved tvil ved vurdering henvises det til gitte toleransekrav ihht NS 3420 og Bustadoppføringsloven

Eiendomskart for eiendom 3201 - 41/935//100



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		13 264,00 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6640363,9	Øst	590620,8
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6640337,11	590573,67	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,91			
2	6640343,7	590571,35	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,99			
3	6640343,44	590570,62	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,77			
4	6640346,95	590569,39	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,72			
5	6640353,99	590566,92	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,46			
6	6640358,75	590565,24	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,05			
7	6640359	590565,98	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,78			
8	6640362,17	590564,87	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,36			
9	6640365,59	590562,07	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,42			
10	6640365,09	590561,46	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,79			
11	6640365,17	590561,39	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,11			
12	6640368,4	590558,74	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,18			
13	6640368,9	590559,35	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,79			
14	6640375,59	590553,87	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,65			
15	6640375,69	590553,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,12			
16	6640373,88	590551,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,85			
17	6640363,87	590559,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,94			
18	6640360,74	590562,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,04			
19	6640353,3	590564,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,88			
20	6640346,27	590567,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,45			
21	6640335,58	590571,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,33			
22	6640317,5	590589,02	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,00			
23	6640318,41	590589,64	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,10			
24	6640319,65	590587,83	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,19			
25	6640323,9	590581,64	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,51			
26	6640322,01	590579,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,65			
27	6640317,5	590586,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,97			
28	6640311,72	590594,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,20			
29	6640307,17	590601,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,05			
30	6640309,72	590602,3	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,70			

31	6640313,88	590596,24	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,35	
32	6640312,98	590595,62	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,09	
33	6640305,94	590617,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,37	
34	6640307,46	590617,45	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,52	
35	6640308,08	590609,49	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,98	
36	6640309,17	590609,57	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,09	
37	6640309,46	590605,9	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,68	
38	6640306,91	590605	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
39	6640320,05	590625,58	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,40	
40	6640322,23	590625,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,19	
41	6640322,57	590621,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,40	
42	6640320,4	590621,19	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,18	
43	6640318,91	590635,35	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,41	
44	6640319,61	590636,24	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,13	
45	6640322,68	590633,84	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,90	
46	6640326,47	590638,69	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,16	
47	6640328,45	590637,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,51	
48	6640323,97	590631,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,28	
49	6640340,41	590648,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,80	
50	6640335,9	590646,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,87	
51	6640335,17	590645,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,20	
52	6640330,2	590639,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,09	
53	6640328,21	590640,93	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,52	
54	6640333,19	590647,31	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,09	
55	6640334,35	590648,81	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,90	
56	6640339,47	590650,88	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,52	
57	6640345,77	590653,43	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,80	
58	6640352,34	590656,09	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,09	
59	6640350,88	590659,7	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,89	
60	6640351,93	590660,13	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,13	
61	6640354,34	590654,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,41	
62	6640346,71	590651,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,23	
63	6640361,41	590660,54	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,41	
64	6640362,42	590660,13	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,09	
65	6640360,97	590656,52	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,89	
66	6640365,11	590654,85	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,46	

67	6640364,17	590652,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,51	
68	6640359,01	590654,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,56	
69	6640381,07	590642,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
70	6640378,3	590645,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,50	
71	6640376,97	590647,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,15	
72	6640375,38	590648	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,71	
73	6640371,21	590649,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,50	
74	6640366,71	590651,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,85	
75	6640367,65	590653,82	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,51	
76	6640372,15	590652,01	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,85	
77	6640376,32	590650,33	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,50	
78	6640378,55	590649,43	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,40	
79	6640380,28	590647,22	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,81	
80	6640383,05	590643,68	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,49	
81	6640386,13	590639,74	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,00	
82	6640390,52	590634,14	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,12	
83	6640393,59	590636,54	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,90	
84	6640394,29	590635,65	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,13	
85	6640389,24	590631,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,41	
86	6640384,15	590638,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,25	
87	6640391,32	590627,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,65	
88	6640397,71	590626,84	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,41	
89	6640397,61	590625,71	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,13	
90	6640393,72	590626,05	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,90	
91	6640393,34	590621,56	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,51	
92	6640390,83	590621,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,52	
93	6640382,96	590598,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,11	
94	6640385,83	590602,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
95	6640388,41	590606,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,51	
96	6640389,64	590608,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,14	
97	6640389,79	590609,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,73	
98	6640390,18	590614,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,48	
99	6640390,6	590619,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,90	
100	6640393,11	590618,9	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,52	
101	6640392,68	590614,02	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,90	
102	6640392,29	590609,55	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,49	

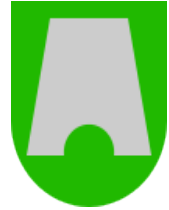
103	6640392,09	590607,17	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,39	
104	6640390,47	590604,86	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,82	
105	6640387,89	590601,16	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,51	
106	6640385,02	590597,06	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,00	
107	6640380,96	590591,25	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,09	
108	6640384,16	590589,02	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,90	
109	6640383,57	590588,18	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,03	
110	6640378,32	590591,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,41	
111	6640374,5	590685,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,51	211,76
112	6640358,31	590702,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,42	
113	6640329,95	590676,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,73	
114	6640301,86	590630,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	54,46	100,15
115	6640297,84	590616,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,70	
116	6640279,05	590601,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,42	20,01
117	6640290,36	590594,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,59	
118	6640299,75	590587,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,28	
119	6640305,59	590584,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,01	
120	6640311,43	590580,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,02	
121	6640317,37	590576,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,13	
122	6640328,58	590568,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,47	
123	6640332,04	590566,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,15	
124	6640334,8	590565,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
125	6640341,24	590562,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
126	6640347,68	590559,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
127	6640354,17	590557,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,05	
128	6640360,61	590554,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
129	6640369,92	590550,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,12	
130	6640385,53	590543,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,96	
131	6640407,08	590570,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,00	
132	6640418,98	590590,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,63	76,48
133	6640425,45	590606,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,69	
134	6640436,7	590626,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,07	84,65
135	6640435,87	590633,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,67	5,26
136	6640411,3	590653,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,66	
137	6640393,98	590667,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,31	

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	41	Bnr:	935	Fnr:		Snr:	100
Adresse:	Lilleruts vei 6, 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.

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
14/35870 og 15/62161	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	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:



Arcasa Arkitekter AS

Sagv 23 C III

0459 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

15/62161 - 19/108758/KNI

Dato:

14.11.2019

Adresse - Tiltak: Lilleruts vei 6 - tun 7 - blokk 3

Gnr/Bnr: 41/935

Tiltakshaver: Hundsund AS

Ansvarlig søker: Arcasa Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som er innlevert i føringsaken, arkivsak 15/103998, bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført, og at krav i tillatelse/reguleringsbestemmelser er oppfylt.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Kjersti Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no



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 sluttføre 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.



Bærum kommune

VAledninger

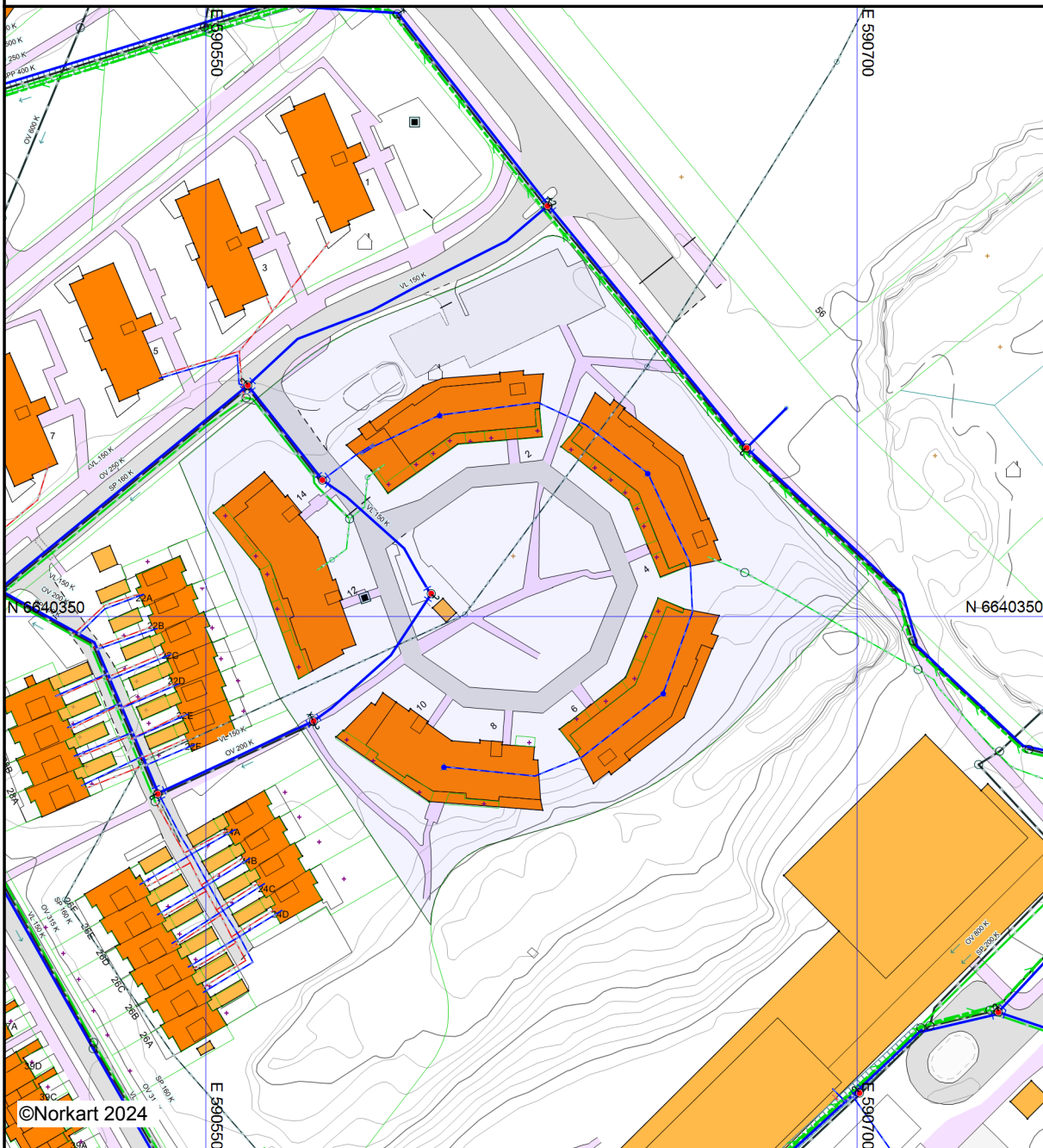
Eiendom: 41/935/0/100
Adresse: Lilleruts vei 6
Dato: 04.03.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendom	3201 41/935		
Utskriftsdato	04.03.2024	Antall datasett	5

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner – Lokalteteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune



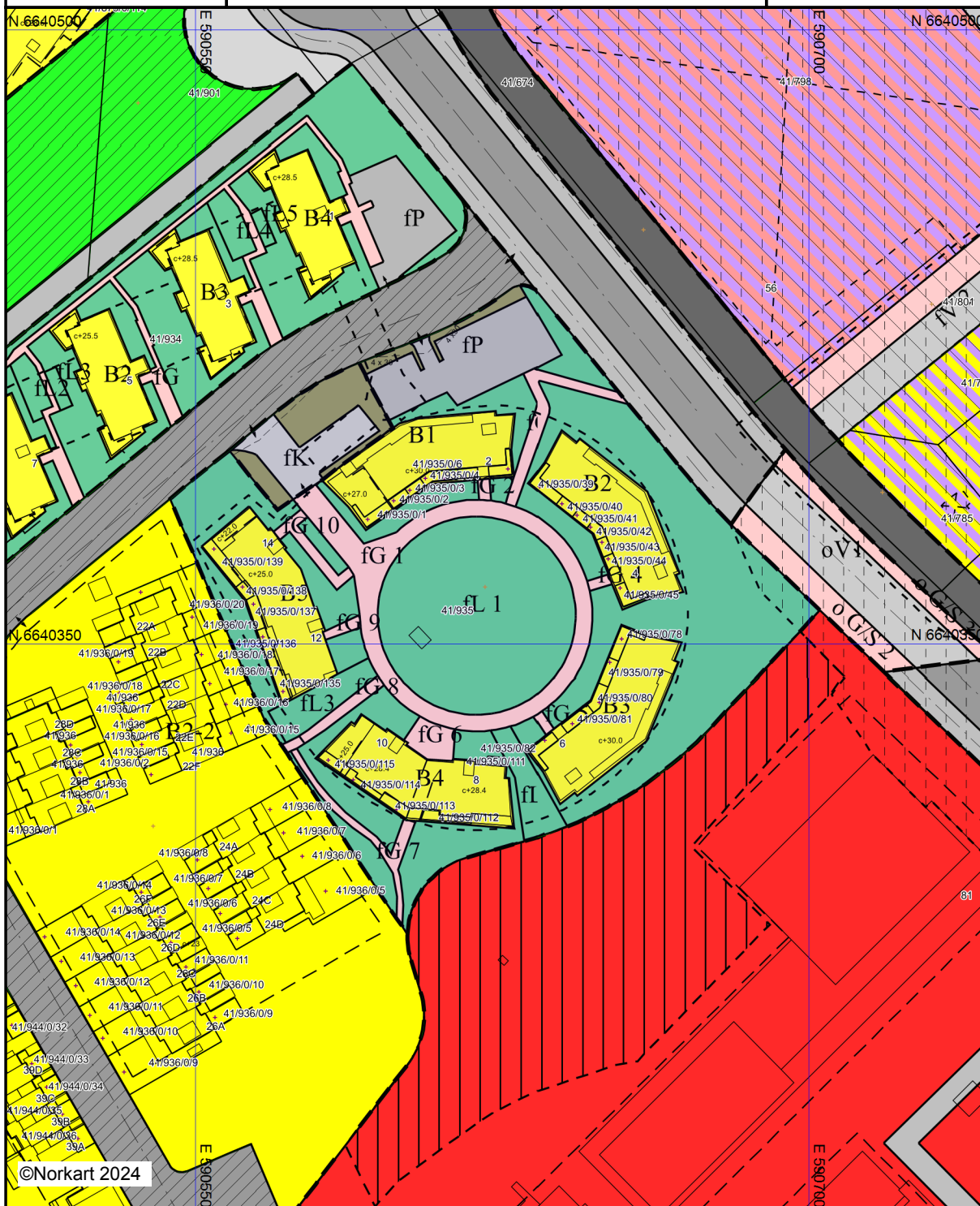
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/935/0/100
Adresse: Lilleruts vei 6
Dato: 04.03.2024
Målestokk: 1:1500



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
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm

Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Garasjeanlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Bolig/kontor
-  Kontor/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Tekniske bygg/konstruksjoner
-  Annen banegrund - tekniske anlegg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Parkeringshus/-anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Gjennomføringsgrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.03.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	935	Festenr.		Seksjonsnr.	100
Adresse	Lilleruts vei 6, 1364 FORNEBU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23424/6403470.docx
Delarealer	Delareal 13 766 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 1 290 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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	13 766 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B5.2	
	Delareal	1 290 m ²	
	KPHensynsonenavn	H130_4	
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2012014)		
Navn	FORNEBU OMRÅDE 5.2 FELT B2-1		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.12.2013		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/11636/2012014.pdf		
Delarealer	Delareal	729 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Feltnavn	B2	
	Delareal	8 825 m ²	
	Bestemmelsesområde	vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	
	Delareal	729 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Feltnavn	B3	
	Delareal	736 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Feltnavn	B1	
	Delareal	706 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Feltnavn	B5	
	Delareal	714 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Feltnavn	B4	
	Delareal	155 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelveg	
	Feltnavn	fG 3	
	Delareal	13 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelveg	
	Feltnavn	fG 5	

	Delareal 4 979 m ² Formål Uteoppholdsareal Feltnavn Uteopphold
	Delareal 23 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn fG 9
	Delareal 193 m ² Formål Lekeplass Feltnavn fL 2
	Delareal 1 844 m ² Formål Lekeplass Feltnavn fL 1
	Delareal 92 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn fG 6
	Delareal 105 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 75 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn fG 8
	Delareal 198 m ² Formål Lekeplass Feltnavn fL3
	Delareal 14 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn fG 4
	Delareal 75 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn fG 10
	Delareal 119 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn fG 7
	Delareal 868 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn fG 1
	Delareal 669 m ² Formål Parkeringsplasser Feltnavn fP
	Delareal 15 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn fG 2
Id	2011008 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2011008)
Navn	FORNEBU OMRÅDE 5.2 HUNDSUND NORD FELT B1-1
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	16.02.2012

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9392/2011008.pdf	
Delarealer	Delareal 379 m ²
	Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn fA1
	Delareal 282 m ²
	Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 332 m ²
	Formål Kjøreveg
	Feltnavn fK
Id	2010009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2010009)
Navn	FORNEBU - LYSAKER - METROTRASÉ
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	17.06.2015
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22092/5701595.pdf	
Delarealer	Delareal 152 m ²
	Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2021009)
Navn	SNARØYVEIEN 75
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

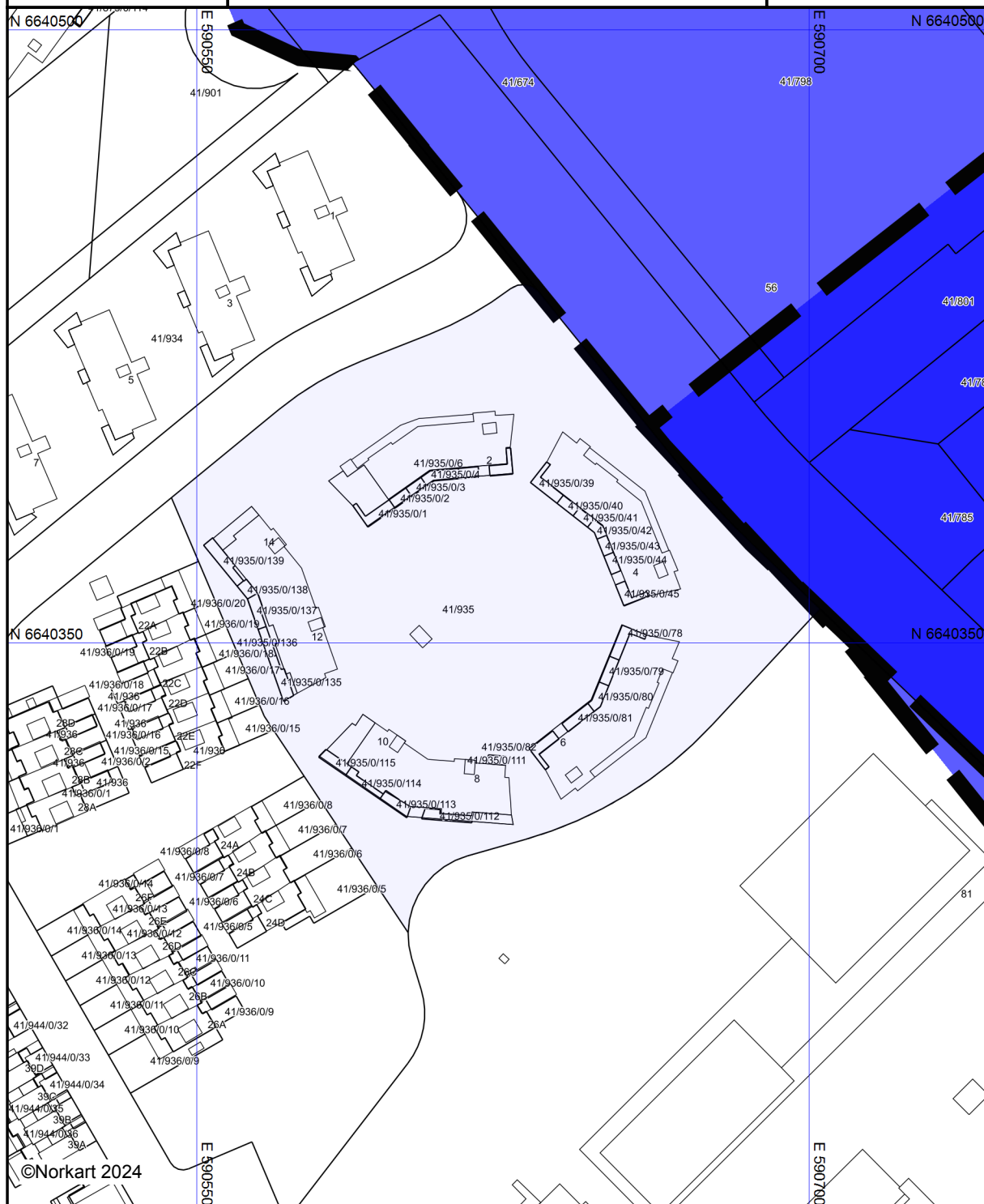


Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/935/0/100
Adresse: Lilleruts vei 6
Utskriftsdato: 04.03.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene til 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)



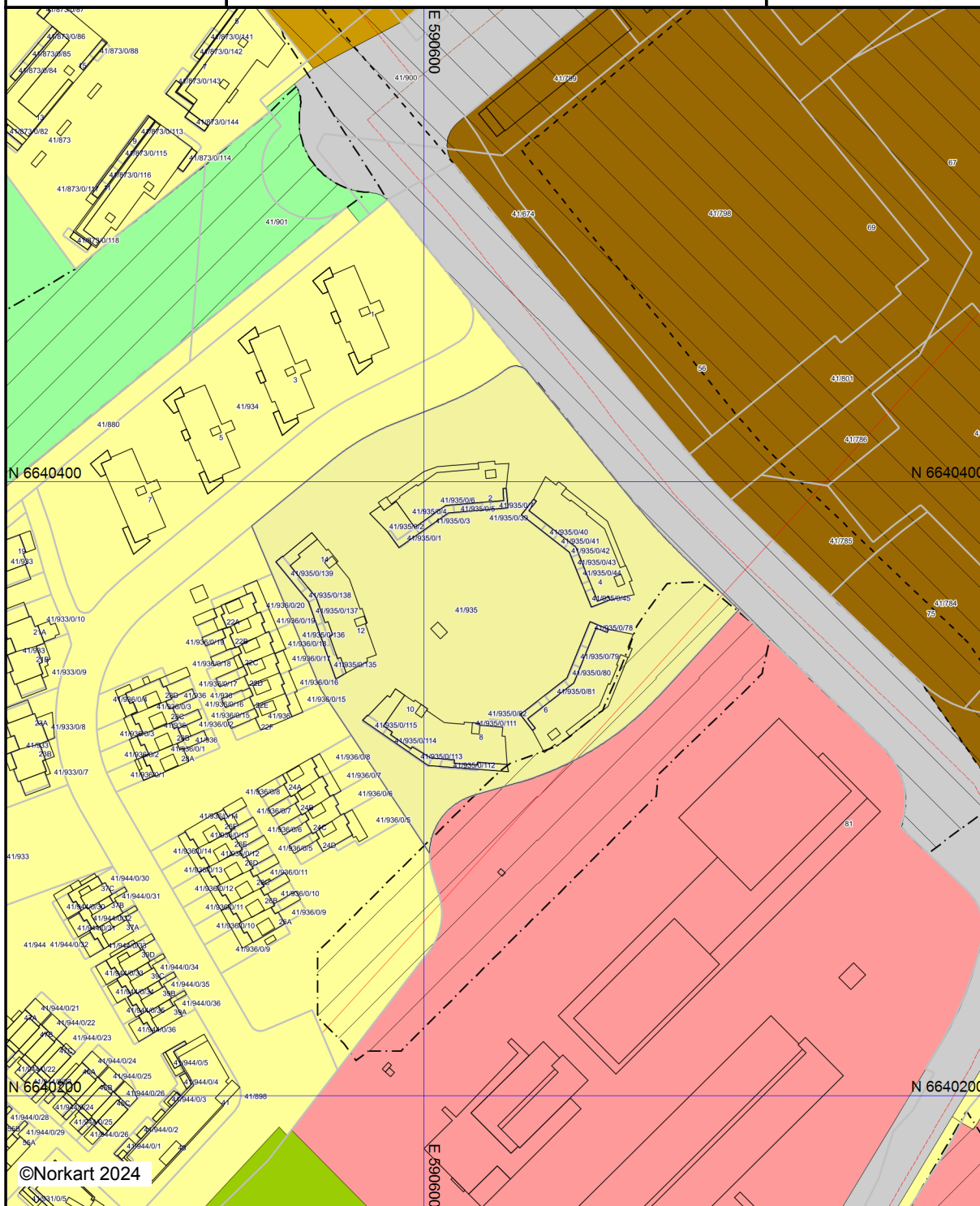
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/935/0/100
Adresse: Lilleruts vei 6
Utskriftsdato: 04.03.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

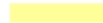


©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

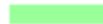
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Park - nåværende
-  Park - fremtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Sporveg - fremtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kollektivtrase - fremtidig

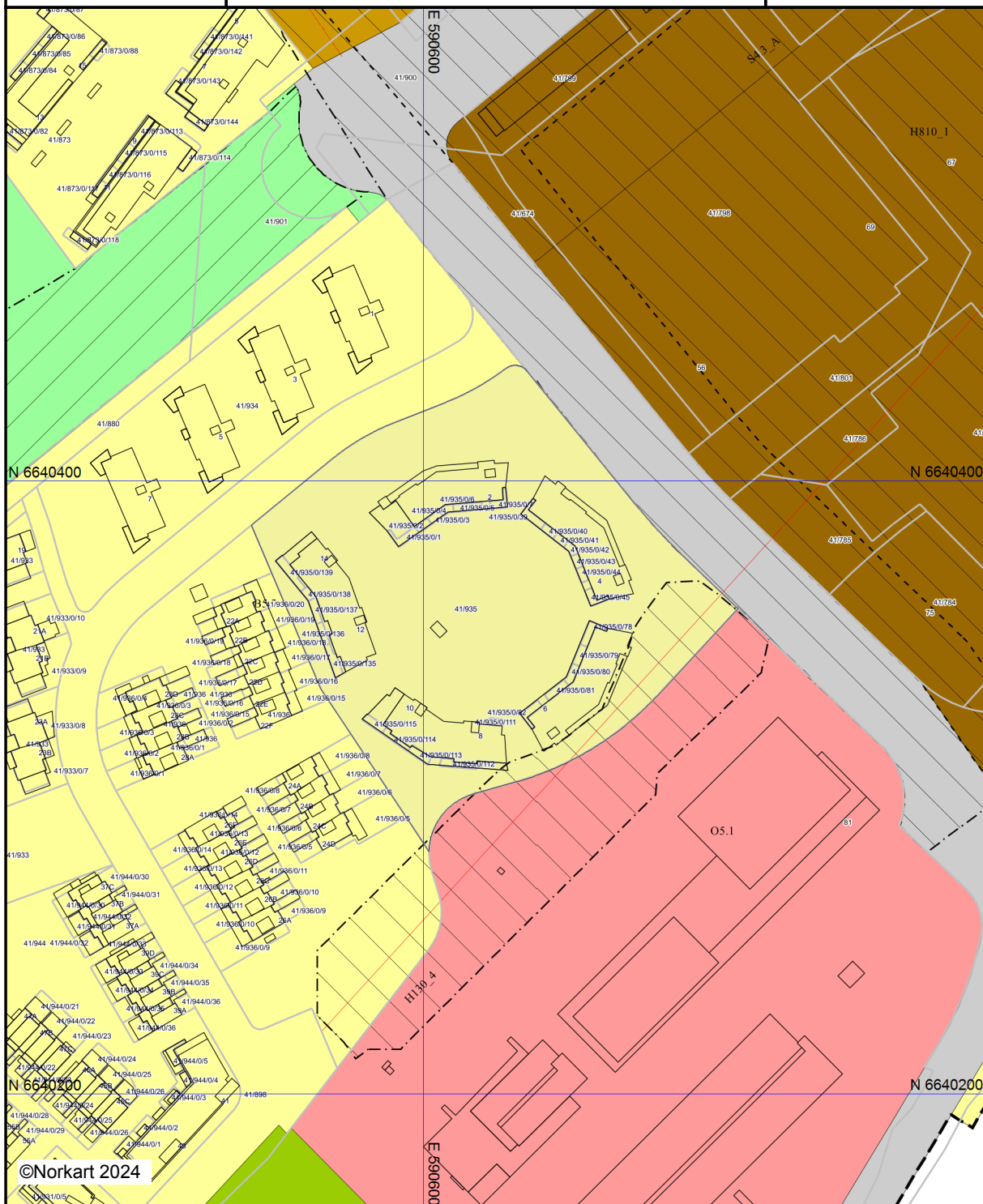


Kommunedelplan

Eiendom: 41/935/0/100
Adresse: Lilleruts vei 6
Utskriftsdato: 04.03.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)

-  Park - nåværende
-  Park - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-1)

-  Bestemmelseområde

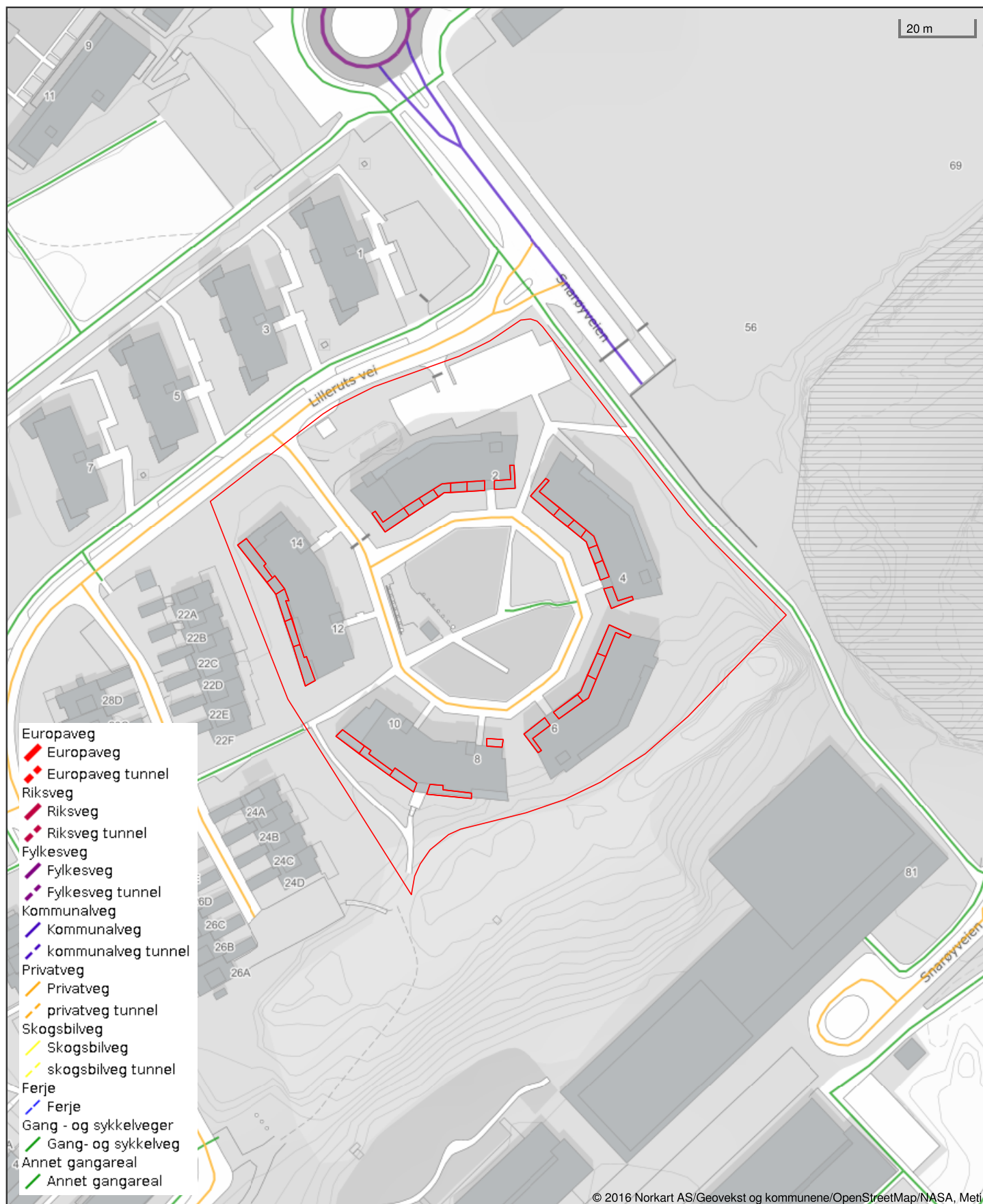
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Sporveg - fremtidig
-  Kollektivtrase - fremtidig
-  Påskrift arealformål/arealbruk

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/935//



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

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har Planutvalget i møte 16.2.2012 godkjent disse reguleringsbestemmelsene til detaljregulering av Fornebu område 5.2 Hundsund, felt B1 Tun 6.

I medhold av § 12-14 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har reguleringssjefen iht. delegert myndighet, vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers § 7.4. Endringen er vist med * og kursiv.

FORNEBU, HUNDSUND OMRÅDE 5.2, FELT B 1-1, DETALJERT REGULERINGSPLAN

BESTEMMELSER

§ 1 HENSIKT OG FORUTSETNINGER

1.1 Hovedhensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- Å tilrettelegge for utbygging av området med boligbebyggelse i 3-5 etasjer.

1.2 Bokvalitet

Bomiljøveilederen for Fornebu skal følges.

Det skal ved utformingen av bebyggelse og utearealer legges til rette for en variert befolkningssammensetning og et trygt og godt sosialt miljø. Området skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Utearealene skal struktureres og opparbeides slik at de stimulerer til sosial kontakt og livsutfoldelse for alle brukergrupper. Utearealene skal være bilfrie og være tilpasset barn i alle aldre.

1.3 Estetikk

Estetiske retningslinjer for Fornebu med underdokument håndbok for belysning skal følges.

Kvalitet og krav til god arkitektonisk utforming skal prege utviklingen av området.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur.

1.4 Miljø

- Miljøoppfølgingsprogrammet for Fornebu skal følges. Det skal ved opparbeidelsen av området legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.
- De ubebygde delene av planområdet, med unntak av private uteoppholdsarealer, skal være åpne for allmennhetens ferdsel.
- Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter.
- Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- Oppvarming av ny bebyggelse skal være vannbåren, og tilknyttes fjernvarme- og fjernkjøleanlegg.
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid. Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres. Det skal

benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse. Muligheten for å benytte gjenbruksmaterialer, inkludert asfalt og betong, skal vurderes.

- Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal skje på en for miljøet god måte. Boligene innenfor området skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.
- Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utbyggingen. Eventuelle overskuddsmasser skal gjenbrukes på Fornebu. Ved eventuelt masseunderskudd skal overskuddsmasser fra andre områder på Fornebu benyttes.
- Miljømålene i miljøoppfølgingsprogrammet skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner.
- Ved etappevis utbygging skal deler av feltet som skal bygges ut i en senere fase gis en midlertidig opparbeidelse med gangforbindelser og grønne overflater som minsker ulempene for de felt som tas i bruk først.
- Det skal planlegges og prosjekteres bygg med god bygningsutforming og standard som tilrettelegger for et godt inneklima.

1.5 Samfunnstjenester

Utbyggingen skal skje i samsvar med de forutsetninger som er gitt i kommunedelplan 2 for Fornebu når det gjelder etablering av samfunnstjenester, inkludert utbygging av teknisk og sosial infrastruktur.

§ 2 VILKÅR OG REKKEFØLGEBESTEMMELSER FOR GJENNOMFØRING AV PLANEN

2.1 Vilkår

Det kan ikke gis rammetillatelse for ny bebyggelse før sosial infrastruktur som skole, barnehage med mer, samt tekniske anlegg for betjening av planområdet som elektrisitetsforsyning, vann og avløp, fjernvarme, vakuumanlegg for rørtransport av avfall, tilfredsstillende kapasitet på transportnettet, herunder gang- sykkelveier, kjøreveier og bane er etablert eller sikret.

2.2 Rekkefølge

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal de områder for gang- og kjøretrafikk, lek og opphold, som inngår i planområdet, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal fellesområde A3 – gangareal, regulert i Reguleringsplan for område 5.2- nordre del, planID 2006013, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

§ 3 OPPRYDDING OG HÅNDTERING AV EVENTUELLE FORURENSEDE MASSER

Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensning i grunnen er fjernet / behandlet iht. krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndighetene, jfr. plan- og bygningslovens § 21-5 og 28-1, og pålagt opprydding må ha funnet sted. Det skal foreligge en beredskapsplan som beskriver hvordan forurensninger i grunnen skal håndteres når disse oppdages etter anleggsstart. Dersom arbeidene kommer i berøring med tidligere gjennomført opprydding, herunder gjenplasserte masser med restforurensning, må det

foreligge en godkjent plan for kontroll og håndtering av disse massene. En redegjørelse for disse arbeidene må innsendes når arbeidene er avsluttet.

§ 4 BYGGESAKSBEHANDLING

4.1 Byggesøknad

Som vedlegg til **rammesøknaden** skal blant annet følge:

Utomhusplan i målestokk 1: 500. Planen skal vise:

- Bygningenes plassering i plan og høyde
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- Parkeringsplasser, inkludert plassering og utforming av HC-parkering
- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- Utforming og materialbruk på gangareal
- Håndtering av overflatevann
- Ny vegetasjon og plassering
- Utforming av lekeområder
- Opparbeidelse av felt A3, regulert i Reguleringsplan for område 5.2- nordre del, planID 2006013

Estetisk redegjørelse for bebyggelsen inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.

Miljøplan for prosjektet utarbeidet etter mal for miljøplan med veiledning.

Massehåndteringsplan.

Plan for avfallshåndtering for hele planområdet.

Returpunkt for glass og metall.

Redegjørelse for gjennomført opprydding av forurensset grunn, jfr. § 3.

4.2 Igangsettingssøknad

Som vedlegg skal følge:

- Oppdatert utomhusplan (se § 4.2.1)
- Plan for anleggsfasen (se § 4.2.2)
- Oppdatert miljøplan

4.2.1 Utomhusplan

Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebygget areal, herunder terreng med eksisterende og nye koter, avkjørsler, parkeringsplasser på bakken, gangareal med ev. trapper og ramper, plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal, beplantning med valg av plantetyper, benker, belysning, støttemurer, evt. tekniske bygg og anlegg, overvannshåndtering, materialvalg etc. Utomhusplanen skal også vise midlertidig opparbeidning av ev. deler av felt som skal bygges ut senere.

4.2.2 Plan for anleggsfasen

Planen skal blant annet vise plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, evt. boligbrakker med adkomst og parkering, eksisterende terreng og vegetasjon som skal bevares, samt kjøremønstre for anleggstrafikk. Det skal

redegjøres for blant annet støy- og luftforurensning og forurensning av grunn i anleggsperioden, med beskrivelse av avbøtende tiltak.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER I OMRÅDENE FOR ANLEGG OG BEBYGGELSE

5.1 Grad av utnyttelse (BRA)

Bebyggelsens utstrekning fremgår av plankartet.

Samlet grad av utnytting for bolig (B1-4) skal ikke overstige 5 220 m² BRA.

Overdekket balkongareal, samt uteareal på terreng overdekket av balkong, med størrelse inntil 10 m² pr. leilighet medregnes ikke i bruksarealet.

5.2 Plassering og høyde

Maksimalt byggehøyder er angitt på plankartet med kotehøyder og byggegrenser.

Det tillates oppbygg for ventilasjonsanlegg på inntil 10 m² og maks 3 meter over gesims. Oppbygg skal være tilbaketrukket minst 1 meter fra fasadeliv. Overbygg skal være tilpasset byggets arkitektur.

Der tak på underjordisk konstruksjon skal være beplantet, må arealene overdekkes med et jordlag med minimum 0.7m tykkelse.

5.3 Utforming

Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming jfr. estetiske retningslinjer for Fornebu.

Bebyggelsen skal utformes i samspill med omkringliggende landskap, terreng, gaterom og uterom. Tekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i bebyggelse.

5.5 Uteoppholds,- og lekearealer

Det skal opparbeides minste uteoppholdsareal (MUA) på 50m² pr bolig.

Det skal opparbeides minimum 15 m² pr. bolig som lekeareal. Lekearealer som inngangslekeplasser på 5 m² pr. bolig opparbeides på felt fL2-5. Kvartalslekeplasser på 10 m² pr. bolig opparbeides på felt fL1.

Behov for strøkslekeplass på 10 m² pr bolig forutsettes dekket på Hundsund grendesenter.

5.6 Krav til den enkelte bolig

Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Alle leiligheter (unntatt hybel og 1 roms leiligheter) skal ha direkte utgang til privat sydpøst, syd, sydpøst - eller pøstvendt uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterasse. Forhager skal strekke seg minimum 3 m ut fra veggiv. Balkonger skal være

minimum 6 m².

5.7 Parkering

Parkering skal skje etter gjeldende norm for Fornebu:

Bolig	Byvilla / blokk*)
- 5 rom og mer	1,5
- 4 rom	1,3
- 3 rom	1,1
- 2 rom	0,9
- 1 rom/hybel	0,6

*) Hvorav 0,2 plasser til besøkparkering

Minimum 5% av plassene skal utformes og dimensjoneres for handikappede.

Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser etter følgende norm:

Boliger med 4 rom og mer: 2,5 pl. pr. bolig

Boliger med 3 rom: 1,6 pl. pr. bolig

Boliger med 2 rom: 1,3 pl. pr. bolig

Boliger med 1 rom: 1,0 pl. pr. bolig

Sykkelparkering skal anlegges nær inngang på terreng og i underjordisk garasjeanlegg.

5.8 Støy

Grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra Miljøverndepartementet om veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven legges til grunn for gjennomføringen. Det skal dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt ved støyskjermingstiltak. Tiltakene skal være utført før anlegget tas i bruk.

Nødvendige støyskjermingstiltak på balkonger utformes med høy arkitektonisk kvalitet og tilpasset byggets arkitektur.

§6 UNDERJORDISK GARASJEANLEGG

Parkering skal skje under terreng med felles innkjøring via felt B 2-1, innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk garasjeanlegg vist på reguleringsplankartet. HC plassene i parkeringskjeller skal være felles for alle boligene i felt B1, B2, B3 og B4.

§7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Parkeringsplasser fP

Det skal opparbeides 9 bil parkeringsplasser, hvor en skal være HC plass, innenfor felt fP. Plassene skal brukes som gjesteparkeringsplasser for boligene i felt B1, B2, B3 og B4.

Det skal opparbeides parkering for moped og sykkel innenfor felt fP.

7.2 Gangvei fG

Gangvei opparbeides etter prinsippene for universell utforming.
Det skal sikres minst en forbindelse mellom gangstiene i planområde og offentlig gang- og sykkelvei nordvest for planområde.
Gangvei fra Lilleruts vei til inngangene i blokkene kan brukes som kjørevei til brannbil, utrykningskjøretøy og nødvendig service kjøretøy.
Gangveier innenfor planområdet skal være åpne for allmennheten.

7.3 Kjørevei fK

Kjørevei skal brukes som felles adkomstvei og inngang til parkeringskjeller med felt B2-1, regulert i Reguleringsplan for område 5.2- nordre del, planID 2006013

7.4 Annen veggrunn - grønt areal

** Det skal opparbeides et returpunkt med en biloppstillingsplass mellom Lilleruts vei og atkomstrampe til underjordisk garasjeanlegg.*

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR FORNEBU OMRÅDE 5.2 FELT B 2-1, PLANID 2012014

§ 1 HENSIKT OG FORUTSETNINGER

§ 1.1 Hovedhensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- Å tilrettelegge for utbygging av området med boligbebyggelse i 3-6 etasjer.

§ 1.2 Bokvalitet

Bomiljøveilederen for Fornebu skal følges.

Det skal ved utformingen av bebyggelse og utearealer legges til rette for en variert befolkningssammensetning og et trygt og godt sosialt miljø. Området skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Utearealene skal struktureres og opparbeides slik at de stimulerer til sosial kontakt og livsutfoldelse for alle brukergrupper. Utearealene skal være bilfrie og være tilpasset barn i alle aldre.

§ 1.3 Estetikk

Estetiske retningslinjer for Fornebu med underdokument håndbok for belysning skal følges. Kvalitet og krav til god arkitektonisk utforming skal prege utviklingen av området. I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur.

§ 1.4 Miljø

- Miljøoppfølgingsprogrammet for Fornebu skal følges. Det skal ved opparbeidelsen av området legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.
- De ubebygde delene av planområdet, med unntak av private uteoppholdsarealer, skal være åpne for allmennhetens ferdsel.
- Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter.
- Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- Oppvarming av ny bebyggelse skal være vannbåren, og tilknyttes fjernvarme- og fjernkjøleanlegg.
Oppvarming av baderom kan gjøres med elektrisk varme.
- Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres. Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse. Muligheten for å benytte gjenbruksmaterialer, inkludert asfalt og betong, skal vurderes.
- Boligene innenfor området skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall.
- Det skal utarbeides massehånderingsplan for utbyggingen. Eventuelle overskuddsmasser skal gjenbrukes på Fornebu. Ved eventuelt masseunderskudd skal overskuddsmasser fra andre områder på Fornebu benyttes.
- Miljømålene i miljøoppfølgingsprogrammet skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner.

- Ved etappevis utbygging skal deler av feltet som skal bygges ut i en senere fase gis en midlertidig opparbeidelse med gangforbindelser og grønne overflater som minsker ulempene for de felt som tas i bruk først.

§ 1.5 Samfunnstjenester

Utbyggingen skal skje i samsvar med de forutsetninger som er gitt i kommunedelplan 2 for Fornebu når det gjelder etablering av samfunnstjenester, inkludert utbygging av teknisk og sosial infrastruktur.

§ 2 VILKÅR OG REKKEFØLGEBESTEMMELSER FOR GJENNOMFØRING AV PLANEN

§ 2.1 Vilkår

Det kan ikke gis rammetillatelse for ny bebyggelse før sosial infrastruktur som skole, barnehage med mer, samt tekniske anlegg for betjening av planområdet som elektrisitetsforsyning, vann og avløp, fjernvarme, vakuumanlegg for rørtransport av avfall, tilfredsstillende kapasitet på transportnettet, herunder gang- sykkelveier, kjøreveier og bane er etablert eller sikret.

§ 2.2 Rekkefølge

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal de områder for gang- og kjørettrafikk, lek og opphold, som inngår i planområde, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 3 OPPRYDDING OG HÅNDTERING AV EVENTUELLE FORURENSEDE MASSER

Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensning i grunnen er fjernet / behandlet ihht. krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndighetene, jfr. plan- og bygningslovens § 21-5 og 28-1, og pålagt opprydding må ha funnet sted. Det skal foreligge en beredskapsplan som beskriver hvordan forurensninger i grunnen skal håndteres når disse oppdages etter anleggsstart. Dersom arbeidene kommer i berøring med tidligere gjennomført opprydding, herunder gjenplasserte masser med restforurensning, må det foreligge en godkjent plan for kontroll og håndtering av disse massene. En redegjørelse for disse arbeidene må innsendes når arbeidene er avsluttet.

§ 4 BYGGESAKSBEHANDLING

§ 4.1 Byggesøknad

Som vedlegg til **rammesøknaden** skal blant annet følge:
Utomhusplan i målestokk 1: 500. Planen skal vise:

- Bygningenes plassering i plan og høyde
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet

- Parkeringsplasser, inkludert plassering og utforming av HC-parkering
- Interne veier med snuplass, som skal dimensjoneres for kjøretøy i h.h.t. Bærum kommunene Vegnormalene
- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- Utforming og materialbruk på gangareal
- Håndtering av overflatevann
- Ny vegetasjon og plassering
- Utforming av lekeområder

Estetisk redegjørelse for bebyggelsen inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.

Miljøplan for prosjektet utarbeidet etter mal for miljøplan med veiledning.

Massehåndteringsplan.

Plan for avfallshåndtering for hele planområdet.

Redegjørelse for gjennomført opprydding av forurenset grunn, jfr. § 3.

§ 4.2 Igangsettingssøknad

Som vedlegg skal følge:

- Oppdatert utomhusplan (se § 4.2.1)
- Plan for anleggsfasen (se § 4.2.2)
- Oppdatert miljøplan

§ 4.2.1 Utomhusplan

Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebyggt areal, herunder terreng med eksisterende og nye koter, avkjørsler, parkeringsplasser på bakken, gangareal med ev. trapper og ramper, plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal, beplantning med valg av plantetyper, benker, belysning, støttemurer, evt. tekniske bygg og anlegg, overvannshåndtering, materialvalg etc. Utomhusplanen skal også vise midlertidig opparbeiding av ev. deler av felt som skal bygges ut senere.

§ 4.2.2 Plan for anleggsfasen

Planen skal blant annet vise plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, evt. boligbrakker med adkomst og parkering, eksisterende terreng og vegetasjon som skal bevares, samt kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for blant annet støy- og luftforurensning og forurensning av grunn i anleggsperioden, med beskrivelse av avbøtende tiltak.

Området regulert til bevaring av landskap og vegetasjon i Reguleringsplan for område 5, Hundsund grendesenter, planID 1999022, som grenser til planområdet i sørøst, skal markeres og sikres i anleggsfasen. Det skal tas hensyn til landskapet og de sårbare naturtypene i vernesonen under anleggsfasen.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER FOR OMRÅDENE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Grad av utnyttelse (BRA)

Bebyggelsens utstrekning fremgår av plankartet. Samlet grad av utnytting for bolig (B 1-5) skal ikke overstige 13 500 m² BRA.

Overdekket balkongareal og uteareal på terreng overdekket av balkong medregnes ikke i bruksarealet.

Bruksareal som i sin helhet ligger under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Parkeringsplasser på terreng regnes ikke med i BRA og tillates ikke overbygget. Arealet regulert til overbygget sykkelparkering på bakken – sykkelkur (S1-3) regnes ikke med i BRA.

§ 5.2 Plassering og høyde

Maksimale byggehøyder er angitt på plankartet med kotehøyder og byggegrenser.

I B5 kan det opparbeides inntrukket 4. etasje. Etsjen skal være minst 3 m inntrukket fra fasadelivet slik det er vist på plankartet.

Det tillates oppbygg for ventilasjonsanlegg og heis på inntil 15 % av takflaten og maks 3 meter over regulert gesims. Oppbygg skal være tilbaketrukket minst 1 meter fra fasade. Overbygg skal være tilpasset byggets arkitektur.

Det skal opparbeides en felles gjennomgang i blokk B4 med en etasjes høyde, vist med byggegrense på reguleringsplankartet.

Der tak på underjordisk konstruksjon skal være beplantet, må arealene overdekkes med et jordlag med minimum 0.7m tykkelse.

§ 5.3 Utforming

Bebyggelsen (inkludert sykkelkur) skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming jf. estetiske retningslinjer for Fornebu.

Bebyggelsen skal utformes i samspill med omkringliggende landskap, terreng, gaterom og uterom.

Tekniske installasjoner som trafo, ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i bebyggelse.

§ 5.4 Uteoppholds, - og lekearealer

Det skal opparbeides minste uteoppholdsareal (MUA) på minst 45m² pr bolig. Privat uteareal på bakken og på balkong regnes med i MUA

Det skal opparbeides minimum 12 m² pr. bolig som lekeareal i felt fL 1-3. Lekearealer fL 1-3 er felles for boligene i felt B 1-5.

Behov for strøkslekeplass på 10 m² pr bolig forutsettes dekket på Hundsund grendesenter.

§ 5.5 Krav til den enkelte bolig

Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Alle leiligheter (unntatt hybel og 1 roms leiligheter) skal ha direkte utgang til privat sydøst, syd, sydvest - eller vestvendt uteoppholdsareal på terreng eller balkong. Forhager bør strekke seg minimum 3 m ut fra veggliv. Balkonger bør være minimum 6 m².

§ 5.6 Parkering

Parkering skal skje etter følgende krav:

Bolig	Byvilla / blokk*)
- 5 rom og mer	1,5
- 4 rom	1,3
- 3 rom	1,1
- 2 rom	0,9
- 1 rom/hybel	0,6

*) Hvorav 0,2 plasser til besøkparkering

Minimum 5 % av plassene skal utformes og dimensjoneres for handikappede.

Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser etter følgende krav:

Boliger med 4 rom og mer: 2,5 pl. pr. bolig

Boliger med 3 rom: 1,6 pl. pr. bolig

Boliger med 2 rom: 1,3 pl. pr. bolig

Boliger med 1 rom: 1,0 pl. pr. bolig

Sykkelparkering skal anlegges nær inngang på terreng og i overbygget sykkelkur i felt fS1-3.

§ 5.7 Støy

Grenseverdiene i retningslinjer fra Miljøverndepartementet (T – 1442) for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn for gjennomføringen.

Det skal dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles. Nødvendige tiltakene skal være utført før anlegget tas i bruk.

§ 5.8 Brannvann/adkomst for rednings- og slukkemannskap

Det skal etableres tilfredsstillende tilkoblingsmuligheter for brannvann og tilrettelegges for rednings- og slukkemannskap i hht. Teknisk forskrift (TEK10).

§6 UNDERJORDISK GARASJEANLEGG

Parkering skal skje under terreng innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk garasjeanlegg vist på reguleringsplankartet. Innkjøring til parkeringskjeller er regulert i Reguleringsplan for område 5.2, felt B 1-1, planID 2011008.

Underjordisk garasjeanlegg skal kun betjene boligene i felt B1-5. HC-plasser skal være fellesareal og skal anlegges nær heiser. Det skal tilrettelegges for strømuttak for el-biler.

Det skal gjennomføres tiltak av hensyn til brannsikkerhet i parkeringskjeller, jf. veiledning om tekniske krav til byggverk kap. 11-17. (Direktoratet for byggkvalitet 2012).

§7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 7.1 Parkeringsplasser fP

Det skal opparbeides gjesteparkeringsplasser for boligene i felt B1-5.

Felt fP skal opparbeides slik at feltet fremstår som grønt ved bruk av vegetasjon med mer.

§ 7.2 Gang/ sykkelvei fG 1-10

Gangvei fG1 skal opparbeides slik at den ivaretar fremkommelighet for rednings- og slukkemannskap, utrykningskjøretøy og nødvendig service kjøretøy inntil inngangene i felt B1-5. Veien skal være dimensjonert til å tåle akseltrykket fra en slukkebil.

Gangvei fG1, gangareal inntil innganger for B1-5 og fG 3 og fG8 skal være utformet etter prinsippene for universell utforming.

Gangveier fG 1-10 skal være åpne for allmennhet.

§ 7.3 Renovasjonsanlegg (avfallssug) i fL 1

Innenfor lekeplass felles, fL 1 kan det plasseres renovasjonsanlegg.

§ 7.4 Renovasjonsanlegg (avfallssug) og sykkelparkering i uteoppholdsareal.

Innenfor uteoppholdsareal felles, kan det plasseres renovasjonsanlegg og sykkelparkering.



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 samfunnssikkerhet	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

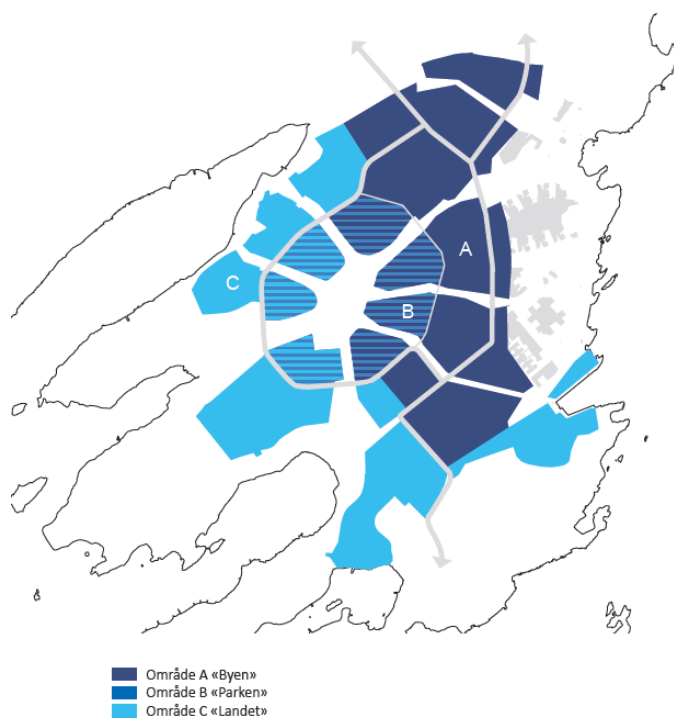
GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

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:

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

Bestemmesområde for anleggs- og riggområde, hensynssone sikringssone for metrotunnel og faresone stråling i Områderegulering for metrotrasé Fornebu – Lysaker, delområde Fornebu – Lysaker (planid 2010009) gjelder. I tillegg gjelder 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, grønnsstruktur, 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 utsmykking skal brukes for å forsterke viktige steder, men bør også brukes i mindre miljøer for å skape opplevelsrike 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 fordrøynings-effekten 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 prinsipplan 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 prinsipplan 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 bygate, 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 sluttete 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 bygate 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, brukbare, 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 opplevelsesrike 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 formålsgrensen 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:
- a) Sammenheng og lesbarhet av gatenettet, byrom og andre forbindelser internt i planområder og med tiliggende områder.
 - b) Hvordan kvaliteten i byrom er ivaretatt, deriblant solforhold og hvordan den menneskelige dimensjonen i byrommet er ivaretatt.
 - c) Vurdering av tiltakets innvirkning på nærliggende landemerker, bevaringsverdige landskapselementer, eller kulturminner.
 - d) Beskrivelse av fjernvirkning. Det skal blant annet utarbeides fotomontasjer som viser både dagens situasjon og ny situasjon med foreslått bebyggelse lagt inn.
 - e) Hvordan arkitektonisk kvalitet sikres ved gjennomføring.
 - f) Vurdering av tiltakets innvirkning på sikkerhet, trivsel og kriminalitetsforebygging.
 - g) 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 boligens 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 ferdigstillelse 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, grønnsstruktur og overvann (pbl § 11—9 nr. 6)

- § 16.1 Ny utbygging må ta hensyn til viktige landskapssilhuetter og bevare siktlinjer for visuell kontakt med fjorden.
- § 16.2 Den sammenhengende grønnsstrukturen fra Nansenparken og ut til strandområdene skal fremstå som et overordnet strukturerende visuelt element.
- § 16.3 Den etablerte grønnsstrukturen skal ivaretas. Skålforn, overvannshåndtering, vannskille og grønnskorridorer 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 grønnsstruktur 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 grønnsstrukturen.
- § 16.7 Overvannshåndtering skal følge etablert løsning med avrenning til grønnsstrukturen. 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, trerekker, 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.

Bøyeplanlegg 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 belegg, oppmerking, utstyr og gatemøblering.

Bebyggelsen skal plasseres langs gaten med innganger fra gaten.

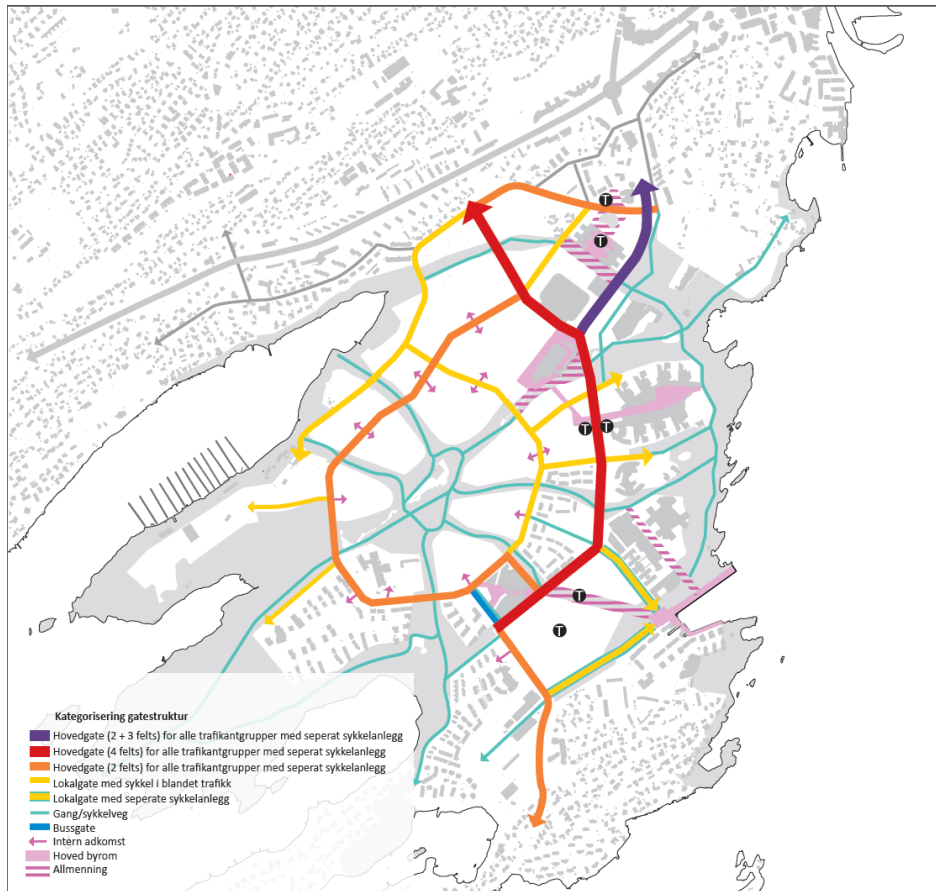
Eksisterende gatetrær skal hensyntas.

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 dekkes 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
Kategori	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 besøkparkering. Det skal tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bildeingsordning. Bildeingsplassene 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 besøkparkering, 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 støyinnivå 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 støyinnivå 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 ivarettatt 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 tiliggende 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 syklistar 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 syklistar 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 Fornebubanen 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, forsamlingslokaler 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 syklistar 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, seilsport 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 seilportsenter. Eksisterende funksjoner for offentlig samfunnssikkerhet 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 byggfelt 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 grønnsstrukturen.
- 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 Koksa 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»**

Grøntdraget 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. tuftapparater, 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, Koksa 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 bygate 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 bygate.
Stasjonsatkomstene til Fornebubanen 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 bygate 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 krysning 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 friluftsoy 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 sikringssone 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.



Reguleringsplan for Fornebu – Lysaker metrotrase

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2010009

Saksnummer: **21/3995**

Dokument: 5701595

§ 1 Hensikt

§ 1.1 Hensikten med reguleringsplanen er:

- Tilrettelegge for utbygging av metroanlegg med stasjoner fra Fornebu sør på Fornebu fram til Lysaker stasjon.
- Tilrettelegge for utbygging av driftsbase for metro i Fornebu sør med tilhørende arealer for kontor/administrasjonsfunksjoner.
- Tilrettelegge for sykkelparkering, atkomstveier og uterom i tilknytning til metroanlegget.

§ 1.2 Forholdet til KDP3 (planID 2016014)

- KDP3 gjelder foran områderegulering for metrotrasé Fornebu-Lysaker, delområde Fornebu-Lysaker (planID 2010009) med unntak av følgende, ref. KDP3 § 2.1: Bestemmelsesområde for anleggs- og riggområde, hensynssone sikringssone for metrotunnel og faresone stråling i Områderegulering for metrotrasé Fornebu – Lysaker, delområde Fornebu – Lysaker (planid 2010009) gjelder. I tillegg gjelder områdereguleringsplanen for anlegg under bakken (trasé for sporveis/forstadsbane, stasjons- og terminalbygg og annen banegrunn/tekniske anlegg) og tiltak over bakken som er nødvendig for etablering, bruk og drift av Fornebubanen.
- Tiltak på bakken nødvendig for etablering, bruk og drift av Fornebubanen, er ikke inkludert i KDP3 § 35.1 Grad av utnytting.
- Det er krav om felles plan for Fornebu sør og felt S8.8/8.9 og O8.9_A iht KDP3 § 40.2. Kommunen kan åpne for detaljregulering av deler av området i sør, begrenset til bestemmelsesområde # 11, der det er sammenheng med bane og bebyggelse. Innenfor bestemmelsesområde # 11 skal areal til drifts- og administrasjonslokaler for Fornebubanen, inkludert maksimalt 4 parkeringsplasser for driftsbase Fornebubanen, innpasses. Bygging må avpasse anleggsavhengighet til bane og banerelaterte tiltak.
- Felles plan iht KDP3 § 40.2 skal løse permanent løsning for gater og gang- sykkelveier innenfor Fornebu sør. Det åpnes for midlertidig etablering etter gjeldende plan for metrotrasé, ref. § 12-14 og § 16, for å sikre nødvendig atkomst til drift og bruk av Fornebubanen.

§ 1.3 Områdebenevnelser

- Området «Fornebu sør» omfatter delstrekningen sør for rundkjøringen *Propellen* hvor nordre del av Rolfsbuktveien treffer Snarøyveien.
- Området «Flytårnet» omfatter delstrekningen fra gang- og sykkelvei under Snarøyveien nord for rundkjøringen *Propellen*, og nordover til rundkjøringen *Tårnet* hvor Snarøyveien treffer Widerøeveien.
- Området "Fornebuporten" omfatter delstrekningen fra Telenor arena til av- og påkjøringsramper til E18.
- Området "Lysaker stasjon" omfatter delstrekningen fra av- og påkjøringsramper til E18 ved Fornebuveien til Oslo kommunegrense i Lysakerelva.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Krav om byggesøknad

- Det stilles krav om byggesøknad for alle tiltak unntatt banetekniske skap/bygg o.l. under terreng på inntil 15m2 og som ikke er i strid med sikringssone for metrotunneler, jf.§24.

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

Det stilles krav om byggesøknad for alle tiltak unntatt banetunneler (evt. rømningstunneler, tverrslag og kulverter) og andre banetekniske tiltak (spor, skap/bygg o.l.) under terreng. For Lysaker stasjon gjelder i tillegg unntak for adkomsttunnel, vertikalsjakt og andre banetekniske tiltak som skap/bygg/pumpestasjon o.l. For tiltak innenfor sikringssone for metrotunneler vises til § 24.

Stasjoner med tilhørende utomhusanlegg, sykkelanlegg over og under bakken, tunnelportaler og tekniske bygg/installasjoner over bakken, omfattes ikke av unntaket.

- Som vedlegg til byggesøknad skal det der det er relevant foreligge:
 1. Plan for anleggsfasen, jf.§ 2.11.
 2. Oppdatert miljøoppfølgingsplan, jf.§ 2.7.
 3. Målsatte detaljtegninger av tiltaket (plan, fasade og snitt).
 4. Utomhusplan, jf.§ 2.5.
 5. Lysplan (metroanlegg med uteområder)
 6. Visualisering av tiltaket ved perspektiver/3D-modeller/fotomontasjer el.tilsv.
 7. Redegjørelse for visuelle kvaliteter, arkitektonisk utforming og landskapstilpasning for alle bygg på terreng (inkl. stasjonsbygg og tekniske bygg), stasjonshaller under terreng, torg, gater, sykkelparkeringsanlegg, parkarealer og uterom/oppholdsarealer.

§ 2.2 Estetikk

- Ny bebyggelse, metroanlegg, gater og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses landskap og bygde omgivelser.

§ 2.3 Landskap

- Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Vann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement.
- Der arealer på underjordisk konstruksjon skal beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

Gress: vekstjordlag 0.5 m
Busker: vekstjordlag 0.7 m
Trær: vekstjordlag 1.0 m

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

§ 2.4 Universell utforming

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

§ 2.5 Utomhusplan

- For Fornebuporten skal utomhusplan utarbeides iht. landskapsplanen, dok. 5589697 og godkjennes av kommunen i rammetillatelsen.
- Utomhusplaner skal vise:
 - Viktige grenser: Reguleringsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser m.v.
 - Plassering og høyde for ny bebyggelse og metroanlegg over og under bakken inkl. tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng.
Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
 - Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer m.v.
 - Terrengutforming illustrert ved snitt og koteplan (0.5 m) som viser eksisterende terreng (heltrukne koter) og framtidig terreng (stiplede koter)
 - Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur
 - Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
 - Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter. Skal beplantes med stedegne arter som naturlig forekommer i nærområdet på Fornebu.
 - Materialbruk
 - Murer, trapper, ramper
 - Gjerder, rekkverk
 - Sykkelparkering, inkl. areal for mikromobilitet som bysykler og sparkesykler
 - Møblering
 - Tilrettelegging med hensyn til universell utforming
 - Håndtering av overflatevann. Avrenning av overflatevann vises med piler, plassering av sluk, grøfter
 - Avfallshåndtering
 - Områder for snøopplag
 - Belysning

- For metrotiltaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides samlet utomhusplan for overflatearealer. Dette omfatter følgende felt:
 - Fornebuporten stasjon, ved Oksenøyveien:
oG/S16—, 18 og 25, oV5, oAV18-19, oSTB6- 8, oGT1 og GT2 og oPark1-2.
 - Flytårnet stasjon ved Snarøyveien mellom Odd Nansens vei og Bernt Balchens vei:
oG/S12-15, oV4 og oSTB5.
 - Stasjon og driftsbasis i Fornebu sør:
oG/S4-10, oV2, fV2-6, oAV1-4, T1, Park1-7, oSTB1-2, oTBK2-3. Det åpnes for en midlertidig utomhusplan skal vise opparbeidelse av felt oV2, fV3, T1, oG/S4-11, oAV1-4 og Park1-7.

§ 2.6 Sykkel

- Alle stasjoner skal ha god tilknytning til omkringliggende gang- og sykkelveinett.
- Det skal etableres sykkelparkeringsanlegg i tilknytning til alle stasjoner. Minimum 60 % av sykkelparkeringsplassene ved hvert stasjonsområde skal ligge under tak. Syklene skal kunne låses fast. For Lysaker stasjon gjelder egne bestemmelser (ref. Reguleringsplan for Lysaker stasjon, planID: 2021011).
- Det skal etableres minimum 1150 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til metroanlegget mellom Fornebu og Lysaker, med følgende fordeling på de ulike stasjonene:
 - Fornebuporten stasjon, ved Oksenøyveien, jf. krav i §18 Stasjons-/terminalbygg, felt oSTB8: 160stk
 - Flytårnet stasjon ved Snarøyveien mellom Odd Nansens vei og Bernt Balchens vei, jf. krav i §18 Stasjons-/terminalbygg, felt o_STB5: 120 stk og jf. §29 Bestemmelsesområde #12: 120 stk
 - Stasjon og driftsbasis i Fornebu sør, jf. krav i §20 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt oAB_TA1 under terreng og § 18 Stasjons-/terminalbygg, felt oSTB12 under terreng: 750 stk

§ 2.7 Miljø

- Ved utforming, utbygging og bruk av området skal det legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
- Avfall i byggeprosessen skal minimeres.
- Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen. Forurensset vann tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing. Ved avrenning til bekk/vassdrag skal vannet ha en kvalitet som er god og som ikke medfører negative endringer i den økologiske og kjemiske tilstanden i vannforekomsten. Avrenning fra tette

flater som gater, parkeringsplasser osv. skal håndteres på plassen med rensekum eller andre rens tiltak.

Plan for overvannshåndtering innenfor Fornebu sør, Flytårnet og Fornebuporten skal godkjennes av kommunen.

- Miljøoppfølgingsplan (dok.nr. 4490948) for metrotiltaket skal følges. Mål og tiltak beskrevet i planen skal legges til grunn for byggeplan, utbygging og drift av metroanlegget.
- For delområde Flytårnet, skal oppdatert miljøoppfølgingsplan, ref. § 2.1, inneholde konkrete tiltak for håndtering av Telenordammen og håndtering av masser med fremmede arter, iht. oppdatert fagkunnskap i rapport om Naturmangfold (j.post. 20/97635)

§ 2.8 Støy og vibrasjoner

- **Luftoverført støy**

For luftoverført støy skal retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442, legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

Anleggsfasen:

For anleggsfasen skal støygrenser i kap.4, tabell 4 være retningsgivende. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose for anleggsperioden. Eventuelle søknader om tillatelse til overskridelse av støygrenser skal behandles av Folkehelsekontoret.

Driftsfasen:

For driftsfasen skal støygrenser i kap.3, tabell 3 være retningsgivende.

Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opptil 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D. For Fornebu sør tillates ikke klasse D.

- **Strukturlyd**

Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige grenseverdier $L_{Amax} 32$ dB i oppholdsrom i boliger, ref. i NS 8175. For Fornebu sør skal strukturstøy måles som 95% verdier fra 15 T-banepasseringer på tilsvarende måte som i NS 8176.

- **Vibrasjoner**

For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til $v_{w95} = 0,3$ mm/s. Dette samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

- **Avbøtende tiltak**

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

- **Dokumentasjon og etterkontroll**

Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at metroanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende

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

§ 2.9 Kulturminner

- Før riving av bebyggelse på Fornebu sør, skal det gjennomføres dokumentasjon av eksisterende bebyggelse som er av luftfartshistorisk interesse.
- Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidene straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller sikkerhetssonen på 5 meter. Kulturvernmyndighetene må varsles iht. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 2.10 Teknisk infrastruktur

- Det skal tas hensyn til eksisterende infrastruktur i grunnen.
- Teknisk infrastruktur i grunnen skal tilstrebes lagt i fellesgrøfter.

§ 2.11 Anleggsfasen

- Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Planen skal være godkjent av Bærum kommune før igangsettingstillatelse gis. For Flytårnet, Fornebuporten og Lysaker stasjon er det tilstrekkelig at anleggsplanen forelegges Bærum kommune. Anleggsplanen skal redegjøre for:
 - Utbyggingsfaser/gjennomføring.
 - Plassering og arealbehov for riggområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, adkomst, parkering, anleggsgjerder m.v.
 - Kjøremønster for anleggstrafikk og hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres
 - Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
 - Istandsetting av arealer som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.
 - Beskrivelse av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon som skal ivaretas i anleggsfasen
 - Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen
 - Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak.
 - Behandling av alt overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
 - Masseregnskap
- Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuelle forurensinger i grunnen er ivaretatt i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndigheten (Forurensningsforskriftens kapittel 2 og TA-2553/2009 Miljødirektoratets veileder for helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn). Det skal foreligge en beredskapsplan som beskriver hvordan forurensninger i grunnen skal håndteres når disse blir oppdaget etter anleggsstart. Dersom arbeidene kommer i berøring med tidligere gjennomført

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

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

- Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med vekt på følgende:
 - Unngå overskridelser av grensene for støy (T-1442), vibrasjoner og forurensning.
 - Ivareta trafikkflyt, god trafiksikkerhet og tilgjengelighet for alle trafikanter.
 - Unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon.
 - Etter endt anleggsfase må terreng og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre.

§ 2.12 Massehåndtering

- Masseuttak, massetransport og massedeposering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplanen (dok.nr.2779843/jp.nr.15/114610).
- Overskuddsmasser kan tillates uttransportert, men skal fortrinnsvis gjenbrukes på Fornebu eller i Fornebus nærområder.

§ 2.13 Naturmangfold

- Før anleggsstart skal stammen til utvalgt naturtype hul eik (koordinat 10,6221657°E og 59,8921985°N) på Fornebu sør sikres og legges til et egnet område etter nærmere avtale med fagkyndige i Natur og idrett.
- Det skal dokumenteres at Telenorddammen (koordinat 10,6257738°E 59,9011348°N) ikke dreneres som følge av tiltaket. Vannstanden i Telenorddammen skal registreres før anleggsstart for videre overvåkning i anleggsfasen, både under driving og ved injeksjonsarbeider. Ved endt anleggsfase skal det gjøres supplerende undersøkelser av fagkyndig for å bekrefte at det fortsatt er storsalamander, grannkjernaks og bunkestarr i dammen.

§ 2.14 Midlertidig bebyggelse

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

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

§ 4 Boligbebyggelse, felt B

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

§ 5 Annen tjenesteyting, felt oTJ2

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

§ 6 Kontor og næring

§ 6.1 Kontor

- K1-3
Utforming, utnyttelse, byggegrenser m.v. må fastsettes i egen reguleringsplan, jf. § 27 Krav om felles planlegging.
- K5
Omfatter områder som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf. § 28. Når det midlertidige reguleringsformålet opphører, skal permanent reguleringsplan videreføres.

§ 6.2 Næring

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

§ 7 Renovasjonsanlegg, felt oRA

- Skal benyttes til mottaksstasjon for vakuumptransport av avfall fra boliger på Fornebu.

§ 8 Energianlegg, felt oE

- Felt oE skal benyttes til trafo som skal betjene framtidige utbyggingsområder. Bygget skal integreres i en urban bystruktur og harmonere med områdets arkitektur. Det skal utformes med variasjon i fasadeløp, eksempelvis gjennom fasadesprang, materialbruk og relieffvirkning. Utforming, utnyttelse, byggegrenser m.v. må fastsettes i egen reguleringsplan, jf. § 27 Krav om felles planlegging.
- Før etablering av bolig, kontor e.l. inntil og/eller over trafo, skal eksponeringen av magnetfeltet vurderes og beregnes. Dersom utredningsnivået på 0,4 µT overskrides eller vil bli overskredet, skal tiltak vurderes for å redusere magnetfeltets størrelse.

§ 10 Kombinert formål bolig og kontor, og sentrumsformål

§ 10.1 Kombinert formål bolig og kontor

- B/K1-6
Utforming, utnyttelse, byggegrenser m.v. må fastsettes i egen reguleringsplan, jf. § 27 Krav om felles planlegging.

§ 10.2 Sentrumsformål

- S1-2
Omfatter et område som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf. § 28. Feltet inngår i krav om felles plan, ref. KDP3 § 40.3.
- S3
Omfatter områder som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf. § 28. Når det midlertidige reguleringsformålet opphører, skal permanent reguleringsplan videreføres.

§ 11 Kombinert formål kontor og tjenesteyting, felt K/T

- Utforming, utnyttelse, byggegrenser m.v. må fastsettes i egen reguleringsplan, jf. § 27 Krav om felles planlegging.

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

§ 12 Vei, felt fV2-8, oV1-5

- Kommunale kjøreveier skal utformes i samsvar med krav i veinormalene til Bærum kommune.
- Kommunen skal vurdere om felt oV2 og fV3 og oV4 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.
- oV4 omfatter areal til Snarøyveien med tilhørende kryss, busstopp og areal til gående og syklende. Feltet er ikke detaljert avklart i reguleringsplanen og det stilles krav om detaljregulering før byggesøknad for tilbakeføring, jf. § 2.1. Arealet skal utformes i tråd med prinsippene i KDP3, og inneholde blant annet
 - et kjørefelt for bil i hver retning
 - kollektivfelt i begge retninger
 - areal for gående og syklende
 - trerekker
 - busstopp

Byggeplan for veiltaket må utformes i henhold til veieiers håndbøker og veinormaler. Byggeplanen må godkjennes av veieier før bygging igangsettes.

Det tillates etablering av terrorsikringstiltak innenfor feltet. Tiltakene bør utformes som en integrert del av anlegget, og de skal ikke være til hinder for fremkommelighet for myke trafikanter.

- I felt oV5 kan det etableres av- og påstigningsplass tilknyttet stasjonsatkomsten i felt oSTB8.
- Felt oV2 kan benyttes som atkomstvei til fremtidige parkeringskjellere. Frihøyde for vei skal være 5,0 m.

§ 13 Torg, felt T1 og T3

- Torg skal være åpne for allmenheten og skal tilrettelegges som gode møteplasser.
- Torg skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og opparbeides med robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet. God tilrettelegging for fotgjengere og syklistene skal vektlegges spesielt i utformingen.
- T1 skal utformes med innslag av vegetasjon.
- Kommunen skal vurdere om felt T1 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.

§ 14 Gang/sykkelvei, felt oG/S2 -18 og oG/S 25

- Gang- og sykkelveier skal opparbeides med fast dekke og robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet.
- Gang- og sykkelveier skal utformes i samsvar med veinormalene til Bærum kommune og tilpasses standarden på tilstøtende gang- og sykkelveier.
- oG/S12-15 skal utformes i samsvar med veinormalene til veieier og tilpasses standarden på tilstøtende gang- og sykkelveier.

- oG/S8 i Fornebu sør kan tillates overbygget forutsatt en frihøyde på minimum 8 meter over gang- og sykkelveien.
- oG/S7, oG/S9 og oG/S10 skal opparbeides med atskilte baner for fotgjengere og syklist.
- oG/S16 og oG/S25 skal opparbeides med toveis sykkelvei med fortau, i samsvar med vei- og gatenormalen for Bærum kommune, med tiltak for nedbremsing inn mot oGT1.
- Kommunen skal vurdere om felt oG/S4-11 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.

§ 15 Gatetun, felt oGT1 og GT2

- Gatetun skal opparbeides med fast dekke og utformes med tanke på at myke trafikanter skal prioriteres.
- Gatetun kan opparbeides med fast dekke, vegetasjon, møblering o.l.
- oGT1 skal være offentlig
- Det skal opparbeides en trygg og oversiktlig løsning for kryssning mellom syklist langs Oksenøyveien og fotgjengere til/fra stasjonen.
- GT2 skal være offentlig tilgjengelig for myke trafikanter
- Innenfor gatetun tillates konstruksjoner i tilknytning til stasjonsoppgangen, i form av trapper, murer, sikkerhetstiltak o.l. Konstruksjonene skal utformes slik at de inngår i designet og ikke er til hinder for fremkommeligheten for myke trafikanter. Innenfor formålet tillates det også tekniske installasjoner over og under terreng i tilknytning til metroanlegg.
- Innenfor oGT1 tillates oppstillingsplass for brannbil, renovasjonsbiler og servicebiler.
- Innenfor GT2 tillates etablering av kjørbare adkomst og snumulighet for Oksenøyveien 3.
- Innenfor GT2 kan reetableres FV, FK og IKT-trasé under bakken.

§ 16 Annen veigrunn – grøntareal, felt oAV1-4 og oAV17-19

- Arealene kan benyttes til skulder, grøft, murer, snødeponi og skjæring /skråningsutslag.
- Arealene skal gis en tilfredsstillende estetisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.
- Kommunen skal vurdere om felt oAV1-4 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.

§ 17 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt oT_F/S1-3

- Omfatter metroanlegg i tunnel.

§ 18 Stasjons-/terminalbygg, felt oSTB1-2, oSTB5-8, oSTB12-14 og o_STB15

- Feltene oSTB1-2 og oSTB5-8 omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper m.v
- Feltene oSTB12-14 omfatter stasjonshaller under terreng med tilhørende metroanlegg.
- Feltet o_STB15 omfatter stasjonshall under terreng med tilhørende funksjoner som rømningstunneler, adkomsttunnel og vertikalsjakt. Innenfor feltet kan det etableres en kulvert til en fremtidig stasjonsadkomst i Oslo kommune. Det tillates etablert

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

- I o_STB15 skal metroanlegget uformes slik at det muliggjør fremtidig fundamentering av jernbanen.
- Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys, ventilasjon, røykventilering og trykkavlastning.
- Stasjonsbygg/stasjonsatkomster skal være synlige i omgivelsene.
- Stasjonsbygg (oSTB1-2 og oSTB5-8) og stasjonshaller (oSTB12-15) skal gis en god arkitektonisk utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting m.m. skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshaller for å gi den enkelte stasjon særpreg.
- Hovedatkomsten til stasjonene skal ha universell tilgjengelighet (rampe eller heis).
- Oppholdsarealer/atkomstsoner på gateplan skal ses i sammenheng med og tilpasses tilstøtende gang- og sykkelveier/torg slik at disse til sammen utformes med et helhetlig og bymessig preg.
- I oSTB5 skal det tilrettelegges for minimum 120 parkeringsplasser for sykkel. Feltet omfatter arealer på terreng som skal benyttes til adkomstbygg, oppstillingsplass for servicebil, venteareal for reisende med buss og t-bane og tilhørende utearealer. Det skal etableres leskur i tilknytning til ventearealer for buss. Uteområder skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og opparbeides med robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet. Det skal etableres gangkulvert til fremtidig oppgang innenfor bestemmelsesområde # 12.
Det tillates etablering av terrørsikringstiltak innenfor feltet. Tiltakene bør utformes så de er integrert som en naturlig del av anlegget, og de skal ikke være til hinder for fremkommelighet for myke trafikanter.
- I oSTB8 skal det tilrettelegges for minimum 160 parkeringsplasser for sykkel. Det skal i tillegg settes av areal til mikromobilitet som bysykler og sparkesykler iht Vei- og gatenormal for Bærum kommune. Det tillates etablering av konstruksjoner i tilknytning til stasjonsoppgangen, i form av trapper, murer, sikkerhetstiltak mot terror o.l. Tiltakene skal utformes som en integrert del av anlegget, og de skal ikke være til hinder for fremkommelighet for myke trafikanter.
- I oSTB12 skal taket til det underjordiske metroanlegget dimensjoneres slik at laster fra park og infrastruktur kan plasseres på hele takflaten. Bærende vertikale konstruksjoner og fundamenter i metroanlegget, skal kunne ta laster som tilsvarer bygg på minimum 10 etasjer, begrenset til overliggende byggeområder. Bæresystemet på metroanlegget skal så langt det er mulig, prosjekteres i sammenheng med overliggende bebyggelse. Innenfor feltet kan det etableres sykkelparkeringsplasser, jfr. krav i § 2.6 Sykkel.
- oSTB7
Når arbeidene på ny metro mellom Lysaker og Fornebu, med trase og stasjoner, er igangsatt kan det fremmes detaljreguleringsplan for oSTB7 med hensikt å omregulere feltet til kontor.

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

1. Oksenøyveikrysset i henhold til byggeplan godkjent av veieier.
 2. Widerøeveien frem til krysset med E18 («Vestre lenke»).
- Innenfor oSTB6 på torget skal dekket utformes med møblering, belegg og vegetasjon i tråd med designprinsipper som resten av torget. Heisbygget skal være lavere enn utkragingene på øvrig bebyggelse og tilpasses omkringliggende arkitektur. Heisbygget kan ha maksimalt gesimshøyde 5,5 m, og skal ha grønt tak, med minimum sedum. Heisbygg med inngang på øvre plan skal ha tydelig identitet fra alle vinkler og skille seg fra eksisterende heisoppbygg. Stasjonsoppgangen skal skiltes og utformes slik at inngang i atrium og på øvre torg fremstår som likeverdige innganger til T-banen.
 - oSTB9 utformes som en kjørbær vei for utrykningskjøretøy til brann i tunnel og rømning fra tunnel. Det tillates etablert sjakt for ventilasjon, røykventilering og trykkavlastning, og/eller sikkerhetstiltak mot terror o.l. Arealet kan inngjerdes ved behov.

§ 19 Tekniske bygg/konstruksjoner, felt oTBK2-3

- Omfatter tekniske bygg/konstruksjoner på terreng som er tilknyttet metroanlegget.
- Tekniske bygg på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og tilpasses landskap og bygde omgivelser.
oTBK2 omfatter en del av driftsbasen som skal sikre lysinnslipp til underliggende verkstedsarbeidsplass iht. forskriftskrav i TEK § 13-7. Feltet kan beplantes. Takvinduer skal kunne sikre røykventilering av underliggende rom. Fasade mot sørøst skal være åpen for å sikre utsyn og lysinnslipp iht. forskriftskrav i TEK § 13-7 og 13-8.
- oTBK3 kan overbygges.
- Innenfor felt oTBK2 kan det etableres rømningsadkomster.

§ 20 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt oAB_TA1-2

- Omfatter metroanlegg under terreng i felt oAB_TA1-2
- oAB_TA1 skal brukes til driftsbasis for hensetting, drift og vedlikehold av metromateriell. Bygg og konstruksjoner som er nødvendig for driften kan oppføres innenfor feltet. Verkstedet skal sikres lysinnslipp. Taket til det underjordiske metroanlegget skal dimensjoneres slik at laster fra park og infrastruktur kan plasseres på hele takflaten. Bærende vertikale konstruksjoner og fundamenter i metroanlegget, skal kunne ta laster som tilsvarer bygg på minimum 10 etasjer, begrenset til overliggende bebyggelse. Bæresystemet på metroanlegget skal så langt det er mulig, prosjekteres i sammenheng med overliggende bebyggelse.

På taket til driftsbasen kan det etableres minimum 750 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til stasjonsbygg, jfr. § 2.6 Sykkel om krav til antall og plassering.

- oAB_TA2 skal brukes til anleggstunnel og permanent rømningstunnel. Rømningstunnelen skal tilrettelegges med tilgjengelighet for bil og skal ha atkomst fra oSTB9. Innenfor feltet tillates det etablert sjakt for ventilasjon, røykventilering og trykkavlastning som kommer ut i dagen innenfor bestemmelsesområde #15 på bakkeplan.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 23 Park, felt Park1-7, oPark1-2

- Områdene skal være allment tilgjengelige og opparbeides med en parkmessig standard. Det skal benyttes stedstilpasset vegetasjon.
- Kommunen skal vurdere om felt Park1-7 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.
- Felt Park1 skal sikre lysinnslipp til felt oTBK2, og rømning fra felt oTBK2.
- Ved Fornebuporten skal oPark2 reetableres samtidig med oSTB8 og ferdigstilles til brukstillatelse, eller senest juni påfølgende år.
- Innenfor felt oPark2 tillates det tekniske installasjoner i tilknytning til metroanlegget. Konstruksjonene skal utformes slik at de inngår i designet og ikke er til hinder for fremkommeligheten for myke trafikanter.
- Eksisterende trær (blodlønn) innenfor gnr. 41 bnr. 976 skal erstattes med nye store trær iht Bærum kommunes veileder for utomhusanlegg. Trærne skal plantes innenfor oPark2 og oSTB8, oGT1 og/eller GT2. Plassering og valg av treslag skal tilpasses ny bruk av områdene oGT1, GT2, oSTB8 og oPark2 med tanke på utforming av parken og ta hensyn til tekniske anlegg under bakken, inkludert overvannsløsninger over og under bakken. Trærne skal sikres gode vekstforhold under bakken. Trærne skal være plantet, eller være sikret opparbeidet, før det kan gis ferdigattest for stasjonsoppgang Oksenøyveien ved Fornebuporten stasjon.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 24 Sikringssone for metrotunneler (H190)

- Det er regulert sikringssone rundt metrotunneler på 18 m målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Jernbaneanlegget er unntatt fra dette kravet. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Sporveien Oslo AS.
- For Fornebu sør, Flytårnet, Fornebuporten og Lysaker stasjon gjelder følgende: Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget, uten godkjenning av driftsansvarlig for metroanlegget.

§ 25 Faresone – stråling (H390)

- Omfatter strømanlegg (likeretter) tilknyttet metroanlegget i Fornebu sør. Før etablering av bolig, kontor e.l. skal eksponeringen for likestrøm vurderes og magnetfeltet måles/beregnes. Grenseverdien for eksponering for likestrøm settes til 0,5 mT. Planløsning på bebyggelse skal så langt som mulig å gi lavest mulig eksponering.

§ 26 Hensynssone landskap (H550) og infrastruktur (H410)

- **Hensynssone landskap H550_2**
Eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas i videre planlegging og utbygging av Fornebu sør.
- **Hensynssone landskap H550_3**
Innenfor hensynssonen skal det legges spesiell vekt på å minimere inngrepene i den bevaringsverdige furuvegetasjonen, og å sikre en mest mulig skånsom anleggsgjennomføring.
- **Hensynssone landskap H550_4**
Innenfor hensynssonen skal eksisterende krigsminne, terreng og verdifull vegetasjon bevares. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.
- **Hensynssone infrastruktur H410_1**
Areal innenfor hensynssonen reserveres til mulig økt arealbehov for felt oV4. Feltet kan ikke bebygges før felt oV4 er detaljert avklart.
- **Hensynssone infrastruktur H410_2**
Areal innenfor hensynssone kan brukes til veiformål hvis fremtidig løsning i tråd med KDP3 for Snarøyveien tilsier det.
Feltet kan ikke bebygges før felt oV4 er detaljert avklart.

§ 27 Krav om felles planlegging

- Det skal utarbeides felles reguleringsplan for følgende felt/områder i Fornebu sør:
 - B/K1-6
 - K/T
 - K1-3
 - fV2-6
 - oAV1-4
 - oE
 - G/S4-10
 - oRA
 - oSTB1-2
 - oTBK2,3
 - Park 1-7
 - T1

Krav om felles plan erstattes av krav om felles plan i KDP3 (planID 2016014, § 40.2), med noen unntak, ref. § 1.2 i Områderegulering for metrotrasé Fornebu – Lysaker, delområde Fornebu-Lysaker (planID 2010009).

- Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 - 20-4 må ikke settes i gang før de inngår i godkjent felles reguleringsplan. Følgende felt er unntatt fra dette kravet:
 - fV3

- oAV1-4
 - oG/S4-10
 - oRA
 - oSTB1,2
 - oTBK2, 3
 - Park 1-7
- Byggegrenser for feltene B/K1-6, K/T, K1-3 og oE skal fastsettes i felles reguleringsplan.
 - I felles plan skal det tilrettelegges for en helhetlig og bymessig utforming av bebyggelse og gatestruktur med gode byrom og møteplasser.

BESTEMMELSESMOMRÅDE (PBL. § 12-7)

§ 28 Anleggs- og riggområde

- Bestemmelsesområdet kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når metroanlegget er tatt i bruk.
- Bestemmelsesområdet kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomagring av materialer og masser, parkering m.m).
- Anleggsvirksomheten skal utføres i henhold til anleggsplan jf. § 2.11.
- Midlertidig omlegging av Snarøyveien i anleggsfasen, med tilhørende kryss, busstopp og gang- og sykkelveier skal utformes i henhold til krav og anbefalinger i veieiers håndbøker. Omleggingen av Snarøyveien er søknadspliktig.
- Når anleggsarbeidet er utført skal arealene istandsettes til opprinnelig kvalitet eller bedre.
- Langs eksisterende veier og driftsveier kan det være aktuelt med mindre tiltak som punktvisse utvidelser, utretting, grøfning og forsterking. Bruk og eventuelle tiltak er begrenset til et område på 6 m til hver side for senter av nåværende vei. Etter anleggsperioden skal veiene istandsettes til opprinnelig tilstand innen 1 år.
- Ved Fornebuporten skal teknisk tegning for midlertidig avkjørsel fra Snarøyveien til Fornebuveien godkjennes av Viken fylkeskommune før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming som er tilpasset bygde omgivelser.
- Bestemmelsesområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når Fornebubanen bekrefter at arealer ikke benyttes til anleggs- og riggområde, og senest når metroanlegget er tatt i bruk. Bestemmelsen gjelder også for deler av bestemmelsesområdet slik at deler av bestemmelsesområdet løpende kan frigis for utbygging.

§ 29 Bestemmelsesområde # 1-18

Følgende bestemmelsesområder gjelder tiltak som skal innpasses i fremtidig bystruktur iht KDP3. Arealene som angitt er totalt areal som kan opptas av tiltakene innenfor områdene.

Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og rømningstrapper skal tilpasses bebyggelse over bakken og integreres i den arkitektoniske utformingen for bebyggelse og landskap.

- Innenfor bestemmelsesområde # 1 kan det etableres sjakt for røykventilasjon, luftinntak og avkast med en størrelse på til sammen inntil 75 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 2 kan det etableres sjakt for luftinntak og avkast med en størrelse på inntil 40 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 3 kan det etableres oppbygg for rømning fra metroanlegg som skal ha fri adkomst til oG/S7, med en størrelse på inntil 50 m², og det kan etableres sjakt for luftinntak og avkast med en størrelse på inntil 80 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 4 kan det etableres oppbygg for rømning fra metroanlegg som skal ha fri adkomst til kjørbare gate, i tillegg sjakter for røykventilasjon og trappeløp for adkomst til tekniske rom med en samlet størrelse på inntil 130 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 5 kan det etableres kjørevei med frihøyde på min 5 meter.
- Innenfor bestemmelsesområde # 6 skal det etableres ca 550 m² drifts- og administrasjonslokaler, og maksimalt 4 parkeringsplasser for driftsbasis Fornebubanen. Arealer til dette skal integreres i fremtidig bebyggelse, ref. detaljregulering § 1.2. Funksjoner som har krav om dagslys og utsyn iht. forskriftskrav i TEK skal sikres dette. Det kan etableres rømningsvei og angrepspunkt for brannvesen for betjening av felt oTBK2-3.

Det kan opparbeides midlertidig bygg for drifts- og administrasjonslokaler, inkludert maksimalt 4 midlertidige parkeringsplasser for driftsbasis Fornebubanen, i påvente av permanent bebyggelse innenfor # 6, ref. § 2.14.

- Innenfor bestemmelsesområde # 7 kan det etableres sjakt for avkast med en størrelse på inntil 10 m² og rømningstrapp fra base/verksted med en størrelse på inntil 25 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 8 kan det etableres sjakt for røykventilasjon og avkast med en størrelse på inntil 60 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 9 kan det etableres sjakt for røykventilasjon og avkast med en størrelse på inntil 60 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 10 kan det etableres sjakt for avkast med en størrelse på inntil 10 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 11 åpnes det for igangsetting av detaljregulering, jfr. PBL § 12-7 pkt. 11, med åpning for parallell behandling med felles plan.
- Innenfor bestemmelsesområde # 12 skal det etableres stasjonsbygg/-adkomst. Stasjonsbygget/-adkomsten skal ha underjordisk tilknytning til undergang oSTB13.

Stasjonsbygget/-adkomsten tillates integrert i fremtidig bebyggelse. Stasjonsatkomsten skal være synlig i omgivelsene og gis en god arkitektonisk utforming. Adkomsten skal ha direkte atkomst til et offentlig byrom (Stasjonsplassen) på min 3 daa og med god kobling til gang- og sykkelveier, herunder gangakse mot det gamle Flytårnet. Det skal etableres min. 120 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til stasjonsbygget/-adkomsten, fortrinnsvis i 1.etasje med adkomst fra bakkeplan.

- Innenfor bestemmelsesområde #14 skal det etableres en urban akse for myke trafikanter.
- Innenfor bestemmelsesområde #15 kan det etableres sjakt for røykventilasjon og -avkast. Området i dagen skal istandsettes slik at en tidligere urterik engvegetasjon kan reetableres.
- Innenfor bestemmelsesområde #16 tillates oppføring av sykkelhotell under terreng. Sykkelhotellet skal ikke være synlig i oPark2. Tilkomst til sykkelhotellet bør skje via inngangsparti innenfor oSTB8.
- Innenfor bestemmelsesområde #17 er det ikke lov å gjennomføre tiltak som hindrer etablering av teknisk infrastruktur og overvannshåndtering.
- Innenfor bestemmelsesområde #18 er det ikke lov å gjennomføre tiltak som hindrer etablering av teknisk infrastruktur og overvannshåndtering.

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

- Håndtering av overskuddsmasser i metrotiltaket må være avklart før det kan gis igangsettingstillatelse for metrotiltaket.
- Følgende gater, gang- og sykkelveier, oppholdsarealer, parkarealer m.v. skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før metroanlegget kan tas i bruk:
 - o oV2,4,5
 - o fV3
 - o oAV1-4, oAV18-19
 - o oG/S4-16, oG/S18 og oG/S25
 - o Park 1-7
 - o oGT1 og GT2
 - o oPark1-2

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

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) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)	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 friluftsmål (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 strøktilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

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

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

Retningslinjer:

Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

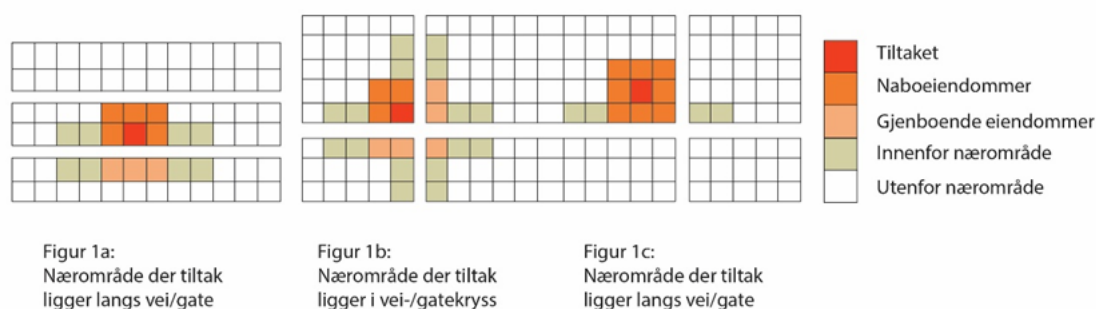
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

- 7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
- 7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

- a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



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) omfordes til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.

For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

- 7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.
- 7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- 7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

- Uteareal 24 m² per barn
- Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

- a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
 - Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikk sikker adkomst.
 - Arealene ikke være støytsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

- 8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
- 8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
- 8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
- 8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
- 8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

- 9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
- 9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
- 9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.
- I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.
- Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.
- Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.
- Skilt og reklame over gesims kan tillates

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafikksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomsliktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for friskt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsliktig 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 gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 Kyststi

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

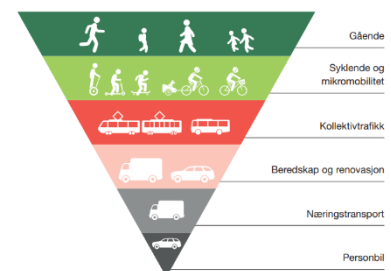
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
– Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

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

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges



til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

- 15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.
- 15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
- 15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
- 15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

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

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

- 16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
BOLIG			
Sykel	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 familiesykler.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. 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 ekstraustyr som vinterdekk, ekstradelers 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 rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

¹ I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

- 20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
- Infiltrere små nedbørsmengder.
 - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
 - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
 - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
 - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

- 22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års 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 støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

- 25.6. **Gul sone - vurderingssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning: Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442. Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

- 26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
- 26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
- 26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
- 26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overensstemmelse 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 friluftsmål (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 grønnsstruktur 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 Grønnsstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

- 42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurensset 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 trafikanter 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

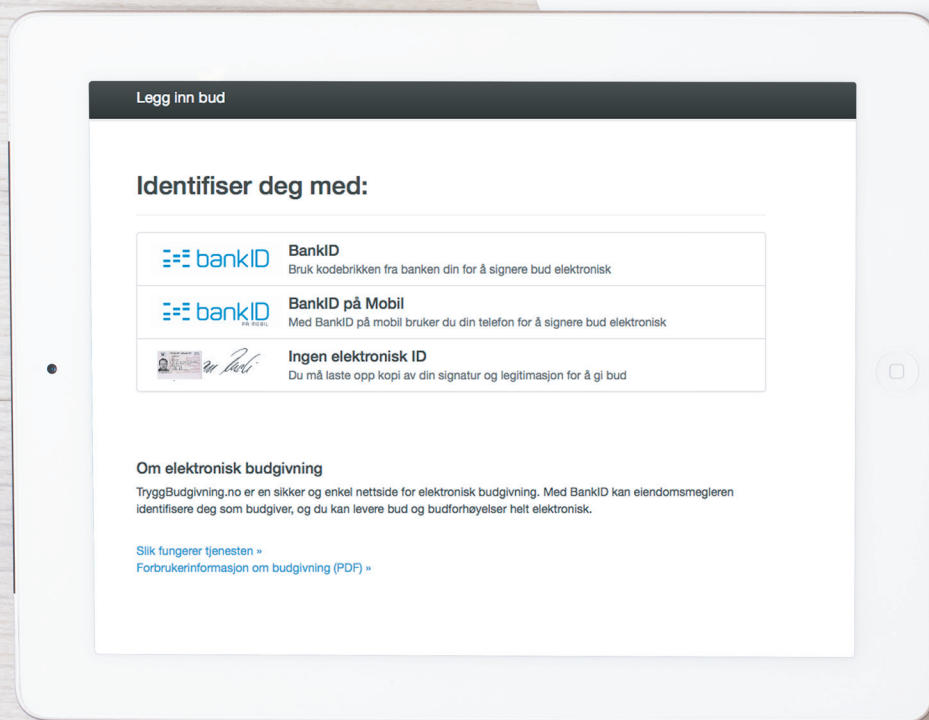
- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av 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.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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/264/600004190/byfislqumup>
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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

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).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

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 salg-soppgaven, 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 feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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



Morten Lindberg

EIENDOMSMEGLER

96 62 62 46

ml@eie.no

EIE Fornebu

Premium rådgivning

EIE Fornebu

Møt en eiendomsmegler på Fornebu med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Fornebu 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.

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 verdiovervåkningen 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.

eiemeglerbooking.no



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