



aktiv.

Eva Nansens vei 25, 1364 FORNEBU

Moderne 2-roms leilighet med stor terrasse. Lave f. utg. God planløsning. Sjønært - rett ved Fornebu S. Garasje m/lader.



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838
E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Aktiv Asker
Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 290 000,-
Omkostn.: Kr 133 600,-
Total ink omk.: Kr 5 423 600,-
Felleskostn.: Kr 2 424,-
Selger: Knut Heyerdahl

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 44/49 kvm
Tomtstr.: 14312 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 873
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1110240418

Moderne 2-roms leilighet med stor terrasse. Lave f. utg. God planløsning. Sjønært

Velkommen til Eva Nansens Vei 25!

Leiligheten ligger i et attraktivt område på Fornebu, omgitt av flotte fellesarealer, nær Nansenparken, strandlinjen og et rikt utvalg fasiliteter. Den har en lys og romslig entré med skyvedørgarderobe, stue med store vindusflater og moderne kjøkken fra Sigdal i åpen løsning. Soverommet er romslig med god oppbevaringsplass, og badet har moderne innredning som nylig ble montert. Fra stue og soverom er det utgang til en nordvendt terrasse på 17 kvm. Området byr på nærhet til skole, barnehage, restauranter, treningssentre og offentlig transport, med rask tilgang til Lysaker og Oslo.

Det er tilknyttet 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med el-enhet.

Velkommen til visning.

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	34
Nabolagsprofil	51
Forbrukerinformasjon	365
Budskjema	366









Her er det god plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Badet er flislagt fra byggeåret med nylig montert baderomsinnredning.



Lys entré med skyvedørgarderobe som åpner til leilighetens innvendige bod.



Her bor du med kort gangavstand til offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av stedets flotte fasiliteter og servicetilbud.





**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 49 m²

TBA: 17 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 m² Entrè, stue/kjøkken, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Avvik kan forekomme grunnet delvis snødekt terrasse

Bod i kjeller

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringspunktet som definerer P-rom og S-rom. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14312 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles opparbeidet uteareal med gangstier mellom boligkompleksene og diverse beplantning, samt egen liten hageflekk/terrasse på bakkeplan utenfor leiligheten.

Beliggenhet

Eiendommen og nærområdet

Eiendommen ligger i et ettertraktet boligområde i Koksabukta på Fornebu, Bærum kommune. Her bor du med kort gangavstand til offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av stedets flotte fasiliteter og servicetilbud. Like i nærheten finner du Hundsund Grendesenter, som rommer skole, idrettsplass, barnehage og svømmehall.

Rett ved ligger også den flotte Nansenparken på 200 mål, som ble nominert til landskapsprisen i 2010. Parken byr på store, grønne områder, vakker beplantning og elegante vannførende kanaler i stål og glass, samt fine gang- og sykkelstier. Fra eiendommen er det i tillegg få minutters gange til Fornebustranda og Koksabukta, hvor du kan nyte kystnære omgivelser.

For de som ønsker å utforske mer, anbefales turer til Storøya og Sjøflyhavna. Storøya er kjent for sin urørte natur og sitt rike fugleliv, mens Sjøflyhavna tilbyr en hyggelig atmosfære med mulighet for servering ved vannkanten. I gangavstand finner du også flere flotte parkanlegg, restauranter, treningssentre, Curlinghall, innendørs golfsenter,

konserterena og museer.

Et familievennlig område

Området er et flott sted for barn, med trygge omgivelser som legger til rette for lek og utfoldelse. Det finnes et levende nærmiljø med varierte kultur- og idrettstilbud. Telenor Arena, som ligger kun 1,9 km unna, er kjent for sine mange konserter og arrangementer gjennom året.

Dagligvarer og handel

Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Meny Fornebu S, Kiwi Fornebu, Kiwi Fornebuporten og Oksenøya dagligvare. Fornebu S fungerer som et sentrum for området, med et godt og variert utvalg av butikker i en moderne bygning som oppfyller fremtidens miljøkrav. I tillegg er det kort kjøreavstand til CC Vest, som byr på et enda større utvalg av butikker.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Storøya barneskole og Hundsund ungdomsskole. I nærområdet finnes det også flere videregående skoler, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode offentlige transportforbindelser. Nærmeste bussholdeplass, Fornebu vest, ligger ca. kun 450 meter fra boligen. Boligen er også ideelt plassert i forhold til Lysaker, som er et viktig knutepunkt for både buss og tog. Fornebu-banen, som skal knytte Fornebu til Oslos T-banene via Lysaker og Skøyen, forventes å stå ferdig i 2027. Med bil tar det ca. 9 minutter til Sandvika, 12 minutter til Oslo S, 4 minutter til Lysaker og 40 minutter til Oslo lufthavn.

Bygnings sakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighet i 1. etg. i bygg med 4 etasjer og kjelleretasje. Hovedkonstruksjoner i betong. Yttervegger med fasadeplater og teglstein.

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. (Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

Vegger: Malte slette flater og fliser på bad
Himling: Malte betongelementer, malte plater, metallplater i baderomskabin
Gulv: Parkett, fliser på baderom

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av takstmann med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

BRA-i: Entrè, stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: Bod i kjelleretasjen

Standard

Entrè:

Leiligheten har en innbydende adkomst via et pent opparbeidet fellesområde. Den ligger i byggets

første etasje, med enkel tilgang til entréen. Entréen er lys og romslig, med parkettgulv og vegger malt i en lys, moderne fargetone. Her finner du en romslig skyvedørgarderobe som også gir tilgang til leilighetens interne bod. Det er gode muligheter for å innrede med ekstra oppbevaringsmøbler.

Stue:
Stuen fremstår som lys og luftig, med vegger i tidsriktige farger og et gulv belagt med 3-stavs parkett. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir et hyggelig utsyn mot nærområdet. Rommet er romslig og har god plass til både sofagruppe og spisebord, i en åpen løsning mot kjøkkenet. Den gjennomførte stilen i stuen skaper en helhetlig og moderne atmosfære.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen og har moderne innredning fra Sigdal. L-formen på kjøkkenet er svært praktisk, med mye oppbevaringsplass i skap og skuffer. De hvite, slette frontene står i fin kontrast til den laminerte benkeplaten. Hvitevarene er integrert og inkluderer komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, mens kjøleskapet med fryser er frittstående.

Uteplass:
Fra både stuen og hovedsoverommet er det utgang til en delvis overbygget, nordvendt terrasse på ca. 17 kvm. Her er det god plass til en sittegruppe og grill, hvor du kan nyte både sol og utsyn store deler av dagen. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen, hvor det er enkelt å flytte måltidene utendørs.

Soverom:
Leiligheten har ett romslig soverom med monterte

skyvedørgarderober som gir rikelig med oppbevaringsplass. Rommet er malt i en moderne, lys fargetone og har parkettgulv. Her er det god plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord, og rommet har en rolig og behagelig atmosfære.

Bad:
Badet er flislagt fra byggeåret, med sandtonede veggfliser som harmonerer fint med gulvflisene. Det er utstyrt med moderne innredning som nylig er montert, inkludert vegghengt speil og toalett. Dusjhjørnet har svingbare glassdører som gir badet et stilrent og funksjonelt preg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Forhold som har fått TG3:

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Ny innredning med vask på badet

Parkering

Det er tilknyttet 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med el-enhet.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme fra felles varmekilde i enkelte gulv.

Info strømforbruk

Nåværende eier har leid ut leiligheten og har ikke kjennskap om strømforbruket.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 1 056 636

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 226 542

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

45/15520

Felleskostnader inkluderer

Herav;
TV/internett kr. 340,00
Garasje kr. 251,00
Felleskostnader kr. 1 833,00

Felleskostnadene inkluderer: Forretningsfører honorar, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring og tv-anlegg/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2424

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet.

Andel fellesformue

Kr 1 878

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Koksabukta

Organisasjonsnummer

998894166

Om sameiet

Sameiet består av 194 enheter.

P-plasser i sameiet er seksjonert som tilleggsareal bygning, så det vil ikke være anledning til å selge p-plass til andre enn seksjonseiere i sameiet. Dersom p-plass selges/byttes internt så kan dette evt gjøres privatrettslig mellom seksjonseierne ved avtale og melding til styret/forretningsfører om endringen og styrets/sameiets oversikt over hvilke seksjoner som disponerer hvilken p-plass

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

Med den økende interessen for elbiler blant

beboerne våre har behovet for en bærekraftig og sikker ladeløsning i vårt sameie blitt tydelig. Mens noen beboere har installert egne ladestasjoner, kan dette føre til uoversiktlig og potensielt usikker situasjon i felles garasje. Det har derfor kommet forslag at styret undersøker muligheten for et felles ladesystem. Dette inkluderer å innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører, vurdere finansieringsmodeller og utarbeide en eventuell implementeringsplan. Gjennom dette initiativet kan vi forbedre sikkerheten og øke eiendomsverdien.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 873, seksjonsnummer 1 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/41/873/1:

18.09.2009 - Dokumentnr: 695264 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:874

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:873

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2011 - Dokumentnr: 104869 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Bærum Kommune Plan Og

Byggingstjen

Org.nr: 986 275 517

Bestemmelse om adkomstrett

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:873

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2011 - Dokumentnr: 105725 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:874

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:873

Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2011 - Dokumentnr: 552212 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Bærum Kommune Vann Og Avløp

Org.nr: 974 553 619
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:873
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2011 - Dokumentnr: 552282 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bærum Kommune Vann Og Avløp
Org.nr: 974 553 619
Bestemmelse om vakuumør med kummer for avfallshåndtering
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om erstatning i forbindelse med naturskade
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:873
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2011 - Dokumentnr: 881529 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Bærum Kommune Vann Og Avløp
Org.nr: 974 553 619
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:873
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2011 - Dokumentnr: 925131 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:873

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2012 - Dokumentnr: 457866 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Obos Fornebu AS
Org.nr: 982 366 879
Bestemmelse om bruksrett til 8 parkeringsplasser
Varighet inntil 10 år
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:873
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2025 - Dokumentnr: 27151 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Mamen-Lund Engh Salvesen Og Part AS
Org.nr: 990 997 810
Elektronisk innsendt

10.08.2012 - Dokumentnr: 649293 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 45/15520

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler boligblokk A og parkeringskjeller.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.08.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via

private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner
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
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf>

Kommunedelplaner
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>

Reguleringsplaner
Id 2009024 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2009024>)
Navn FORNEBU DEL AV OMRÅDE 8.9
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.05.2010
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9376/2009024.pdf>

Reguleringsplaner under bakken
Id 2009024 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2009024>)
Navn FORNEBU DEL AV OMRÅDE 8.9
Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.05.2010
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9376/2009024.pdf>

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie 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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

133 600 (Omkostninger totalt)
144 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
146 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 423 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 434 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 436 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 133 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

Boligkjøperforsikring Pluss.

10.01.2025

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 16 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 380 Eierskiftegebyr
- 25 000 Styling (innhentes tilbud og faktureres direkte) ca
- 9 900 Tilstandsrapport takstmann (faktureres direkte)
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

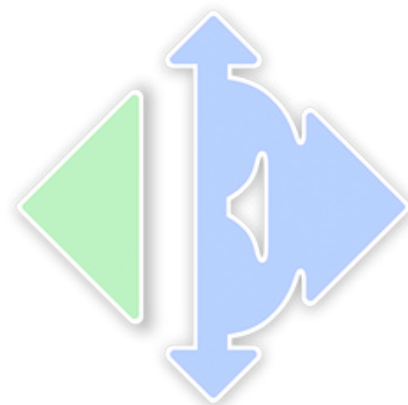
Oppdragsansvarlig

Christian Thordén Salvesen
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig
christian.thorden.salvesen@aktiv.no
Tlf: 970 53 838

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,
Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

Leilighet
Eva Nansens vei 25
1364 Fornebu



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 09/01/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller bygverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:41, Bnr: 873
Hjemmelshaver:	Knut Heyerdahl
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2011/2013
Tomt:	17 m ²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	08.01.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Kommunal

OM TOMTEN:

Felles opparbeidet utareal med gangsstier mellom boligkompleksene og diverse beplantning, samt egen liten hageflekk/terrasse på bakkeplan utenfor leiligheten.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet i 1.etg.i bygg med 4 etasjer og kjelleretasje. Hovedkonstruksjoner i betong. Yttervegger med fasadeplater og teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.
(Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

ANNET:

OPPVARMING:

Vannbåren varme fra felles varmekilde i enkelte gulv

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud.no. Utfylt spørreskjema fra kunden. Megleropplysning/tegninger er ikke mottatt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER:

Malte slette flater og fliser på bad

HIMLING:

Malte betongelementer, malte plater, metallplater i baderomskabin

GULV:

Parkett, fliser på baderom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Ny innredning med vask på badet

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	44			17	43	1
Bod i felles anlegg		5				
SUM BYGNING	44	5		17*	43	1
SUM BRA	49					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-e:

Bod i kjelleretasjen

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.
Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Hjemmelshaver opplyser om:

Det er tilknyttet 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Bod i felles rekke i kjelleretg ved biloppstillingsplass

*TBA= Avvik kan forekomme grunnet delvis snødekt terrasse

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet ca. 0 grader Celsius. Det var snø på tak og bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler (konstruksjoner)

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

09/01/2025



Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventilert som kan åpnes.

Bad er utført ved en prefabrikkert baderomskabin

Fliser på vegg, plater i himling med downlights

Innredning med vask og ett-greps armatur. (Ny innredning var under montering ved besiktigelse, ikke inspisert når ferdig)

Speil på vegg

Vegghengt WC

Dusjhjørne med svingbare glassdører

Avtrekk fra mekanisk vifte

Merknader:

-Normal bruksslitasje ihht alder.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv. Synlig spalte under dørblad sørger for luftgjennomstrømming. (luftespalte er noe mindre enn anbefalt.)

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 22 mm.

Oppkant ved terskel på 20 mm. Ikke mulig å avdekke evt membranoppkant bak feilist.

Det registreres fall mot sluk på tilfeldig valgte plasser.

(Det var pågående arbeid på baderommet på befaringsdagen. Verktøy, emballasje lå på gulvet. Det kan forekomme avvik da overflater var delvis tildekket.)

TG 2:

Riss i elastisk fugemasse i overgang vegg/gulv. (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Sluk i plast

Merknader: -Synlig membran under klemring i sluk.
 -Det er stemplet og signert en kvalitets kontroll/samsvarserklæring på baderomskabin i luke på badet.
 -Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt ved måling. (Hullboring ikke foretatt da det er en prefabriert baderomskabin)
 *Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur).

Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Sigdal kjøkken i tilknytning til stue.

Slette fronter med benkeplate i laminert spon.

Integrert komfyr, micro og oppvaskmaskin

Frittstående kombi frys-/kjøleskap

Vask med ett-greps armatur

Keramisk platetopp

Ventilator i veggskap. (trolig en del av ventilasjonen, da det var konstant avtrekk. Avvik kan forekomme.

Merknader:

-Det bør etableres sprutsikring bak vask for å forhindre vannsøl i vinduskarm. (synlig avflassing av overflatebehandling)

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av avflassing og mindre svellinger i enkelte fronter. (avvik NS 3600:2018)

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Parkett på gulv.

Merknader: -Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje ihht. alder. (se

evt. "Andre merknader") Hakk og riper i gulv er ansett som normalt i en brukt bolig over 10 år.

-Det er påvist riss mellom 2 betongelementer i himling i stue, samt riss i gipsplate/skjøt i nedforet kasse Årsak ikke videre vurdert.

-Himling på bad, entrè, garderobe og deler av stue er nedforet grunnet rørføringer. Det er dermed noe lavere takhøyde.

TG 2:

Riss i himling er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karm i tre med aluminiumsbeslag på utsiden og isolerglass fra byggeår. (stemplet 2012)
 Tett ytterdør med brann og lyd klassifisering.

Merknader: -Vinduene/dører ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.
 -Terrassedør i stue har behov for justering for god funksjon

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse mot NORD, toppdekke av terrassebord i tre.

Merknader: TGIU er valgt da det er snødekt på store deler av terrassen.

6. VVS

TG I 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør, avløpsrør og sluk i plast.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.

-Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Stakeluke er ikke registrert.

-Stoppekransen i himling på bad, samt i fordelerskap i garedrobe.

-Innebygd sisterner er bygget i godkjent prefabriert modul. (Vegghengt WC er ikke utført med drengspalte mot gulv.

Dette er et avvik ihht byggeteknisk forskrift. Kom krav om dette

i TEK 10. Overgangsfaser kan ha noe av skylden for dette ikke er utført. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.)

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

*På generelt grunnlag så kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger av vann- og avløpsinstallasjoner, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG I 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
 Det var sist inspisert i IKKE OPPLYST
 Det var rengjort i IKKE OPPLYST
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er trolig montert et felles ventilasjonsanlegg i leilighetene. Synlige ventiler i vegg og himling. (Bør verifiseres nærmere, da det ikke ble påvist aggregat internt i leiligheten)
 Mekanisk vifte på baderommet.

Merknader:

Leiligheten fremstår greit ventilert på befaringdagen.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i garderobe. Samsvarserklæring ligger i sikringskap.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Eventuelle varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Det er ikke gitt opplysninger om utført elektroarbeid etter byggeår.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger er ikke fremlagt. Avvik ikke mulig å bedømme

-Det er påvist slukkeutstyr og brannvarsler

-Innredning på badet var ikke ferdigstilt på befaringdagen.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Riss i elastisk fugemasse i overgang vegg/gulv. (avvik ihht NS 3600:2018)

2.1 Kjøkken Kjøkken

Vurderes på bakgrunn av avflassing og mindre svellinger i enkelte fronter. (avvik NS 3600:2018)

3.1 Andre rom

Riss i himling er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240418	
Selger 1 navn	
Knut Heyerdahl	
Gateadresse	
Eva Nansens vei 25	
Poststed	Postnr
FORNEBU	1364
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Felles gjennom sameiet
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: KH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: KH

2

Document reference: 1110240418

Document reference: 1110240418

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1110240418

Tilleggskommentar

Det er montert inn ny baderomsinnredning.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110240418

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Heyerdahl	7b922239f062c4ed3557c0 b8e93622470d55214c	10.01.2025 13:39:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240418

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Eva Nansens vei 25 - Nabolaget Fornebu - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Storøya skole Linje 31	5 min 0.4 km
🚶 Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 3.2 km
🚶 Lilleaker Linje 13	7 min 4.1 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.8 km
✈ Oslo Gardermoen	47 min

Skoler

Storøya skole (1-7 kl.) 364 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Oksenøya skole (1-5 kl.) 371 elever, 20 klasser	11 min 0.8 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 347 elever, 17 klasser	19 min 1.4 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 392 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	7 min 4.3 km
Oslo International School 90 elever	13 min 7.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

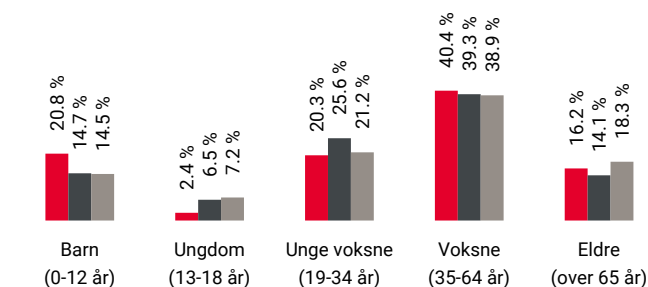


Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fornebu	6 167	2 988
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	4 min 0.3 km
Storøya barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 0.4 km
Nansenparken barnehage (1-5 år) 165 barn	8 min 0.6 km


Dagligvare

Meny Fornebu Post i butikk	7 min 0.5 km
Coop Prix Fornebu PostNord, søndagsåpent	10 min 0.8 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

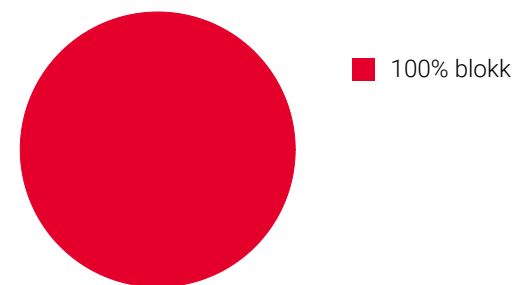
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

 Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

Sport

-  Storøya kunstgress 3 min 
Aktivitetshall, ballspill, bordtennis, f... 0.2 km
-  Snarøybanen 9 min 
Fotball 0.7 km
-  SATS Fornebu 2 min 
-  Feel24 Fornebu (planlagt 2025) 13 min 

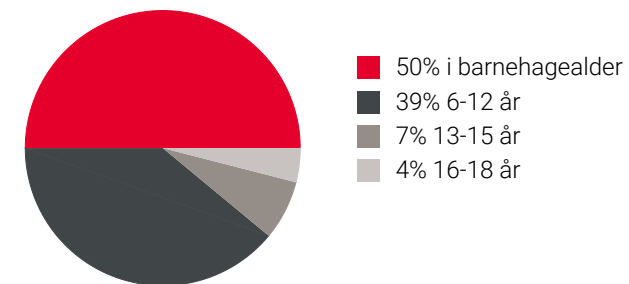
Boligmasse



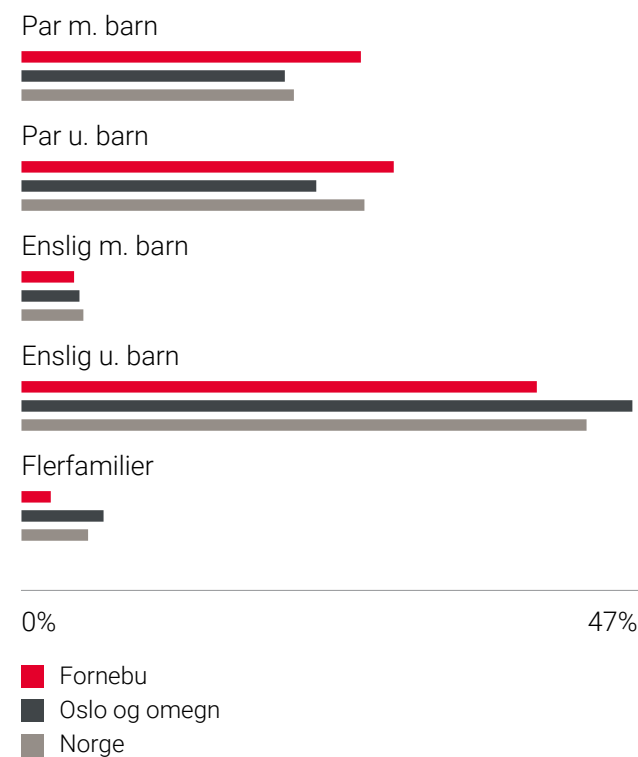
Varer/Tjenester

-  Fornebu S 7 min 
-  Apotek 1 Fornebu 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

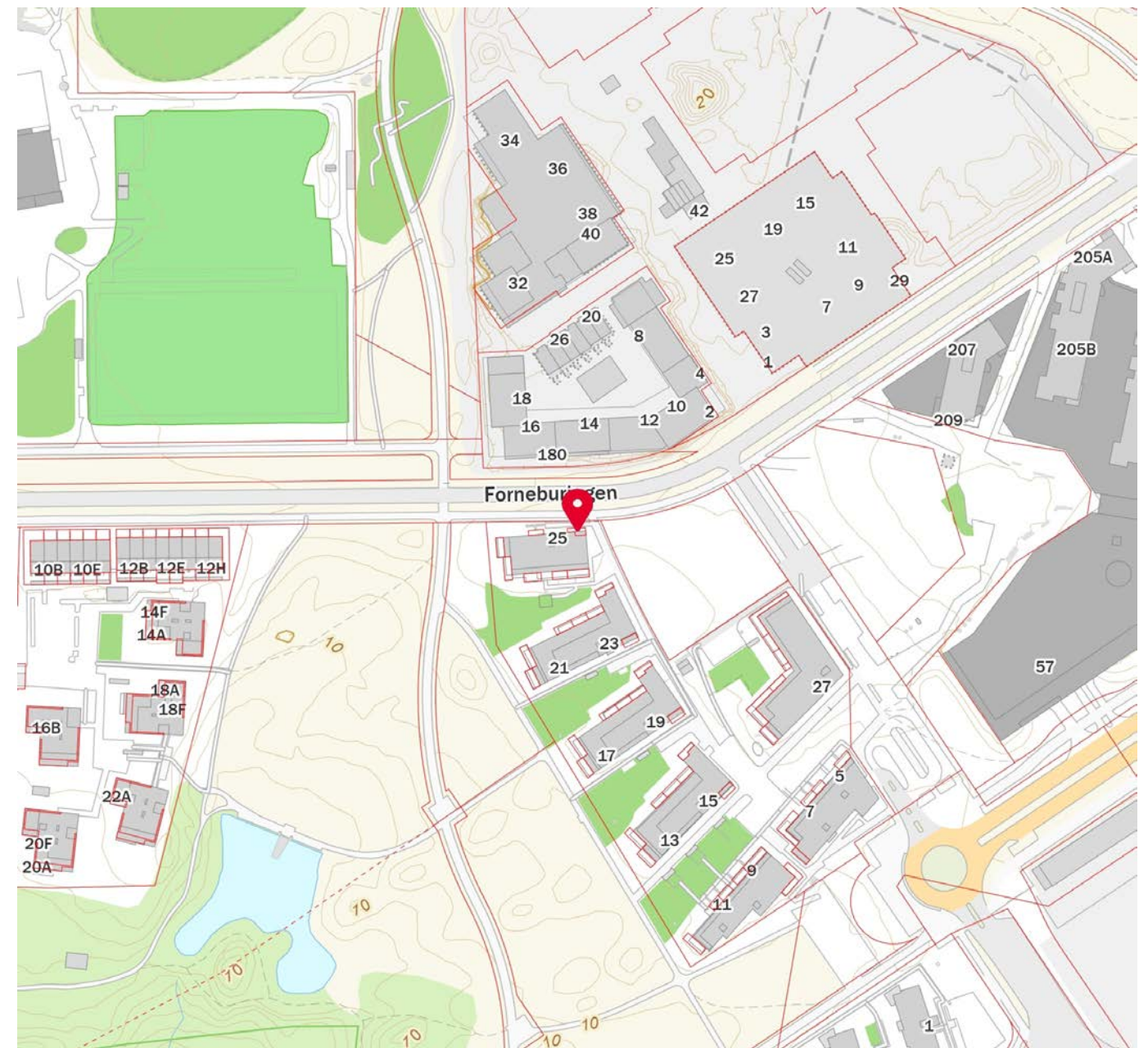
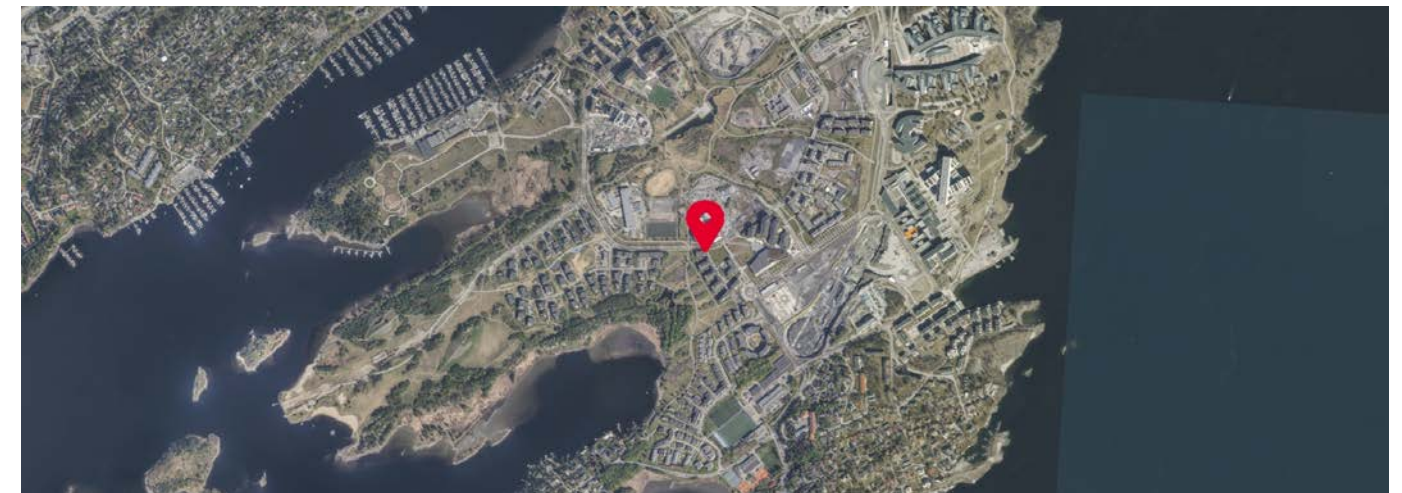


Familiesammensetning



Sivilstand

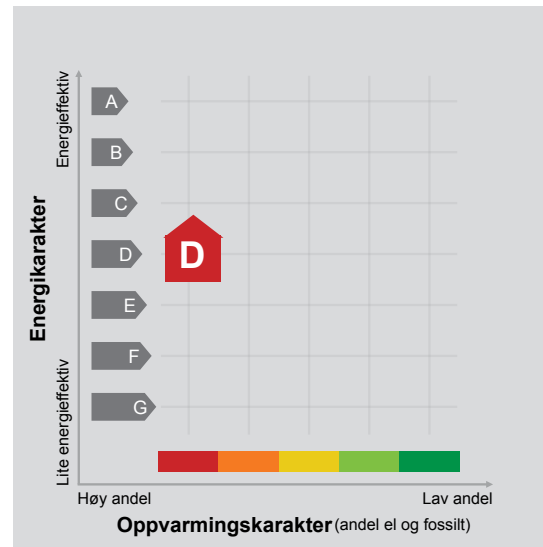
Sivilstand	Fornebu	Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Eva Nansens vei 25
Postnummer	1364
Sted	FORNEBU
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	873
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300208132
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-60483
Dato	16.12.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2011
Bygningsmateriale:
BRA: 44
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

På www.enova.no er energimerking beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Eva Nansens vei 25	300208132	H0101	1	0	

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

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

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

Areal yttervegger	31 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	44 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	44 m ²
Totalt BRA	44 m ²
Oppvarmet luftvolum	106 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	73,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,72
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.1.2016

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

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

Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonswarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 591 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	149,80 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 862 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	149,80 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 591 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 591 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 591 kWh/år

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



Link arkitektur as
Elveveien 81
1366 LYSAKER

Deres ref.: Vår ref: Dato:
15/7833 - 15/175500/JEB 07.08.2015

Adresse - Tiltak: Eva Nansens vei 25 - Koksabukta - boligblokk A og parkeringskjeller
Gnr/Bnr: 41/873
Tiltakshaver: Fornebu Boligspår AS, c/o Fornebu utvikling ASA
Ansvarlig søker: Link arkitektur as
Tidligere arkivsakID: 10/24210

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelandspl. 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post: post@baerum.kommune.no

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

Arkivsak ID: 10/24210
J.post ID: 13/47017

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	18.03.2013	828/13

Adresse - Tiltak: Eva Nansens vei 25 - Koksabukta - boligblokk A og
parkeringskjeller
Gnr/Bnr: 41/873
Tiltakshaver: Fornebu Boligspår AS, c/o Fornebu utvikling ASA
Ansvarlig søker: Link arkitektur as

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1, jf. også forskrift om byggesak, kap.14 § 14-8 i saker der det er gitt ansvarsrett for kontroll.

Brukstillatelsen gjelder for boligblokk A, utearealene i tilknytning til blokk A og parkeringskjeller med boder under blokk A slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.
Det er gitt driftstillatelse for heis i journalpostID 13/47002 18.03.2013.

Uteareal omfatter areal merket Bt2, fase 3 på tegning Faseplan byggetrinn 2, med sykkelparkering og midlertidig adkomst.
Felles lekeplass og plenarealer med beplantning skal være ferdig opparbeidet senest 01.07.2013.

Iht. befarig 12.02.2013 mellom Bærum kommune og tiltakshaver kan det gis brukstillatelse av søppelsuganlegg for hus A, B og C.
Det er etablert sikringsgjerde mot tilliggende byggeplass i samsvar med faseplan for byggetrinn 2.

Frist for å rette de mangler/gjenstående arbeider som framgår av søknaden settes til **04.04.2013**.

Søknad om ferdigattest med nødvendig vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Anne Berit Raae
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	41	Bnr:	873	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Eva Nansens vei 25, 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					
10/24210	blokk	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
15/7833	blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

Kommentar:

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 kontrollklæringer 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 forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

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

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

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

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

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

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 *Retten 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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	17.5
Etablert dato	10.08.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	45/15520	Bruk av grunn	()

Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Førr.dato M.førr.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	41/873, 41/873/0/1, 41/873/0/2, 41/873/0/3, 41/873/0/4, 41/873/0/5, 41/873/0/6, 41/873/0/7, 41/873/0/8, 41/873/0/9, 41/873/0/10, 41/873/0/11, 41/873/0/12, 41/873/0/13, 41/873/0/14, 41/873/0/15, 41/873/0/16, 41/873/0/17, 41/873/0/18, 41/873/0/19, 41/873/0/20, 41/873/0/21, 41/873/0/22, 41/873/0/23, 41/873/0/24, 41/873/0/25, 41/873/0/26, 41/873/0/27, 41/873/0/28, 41/873/0/29, 41/873/0/30, 41/873/0/31, 41/873/0/32, 41/873/0/33, 41/873/0/34, 41/873/0/35, 41/873/0/36, 41/873/0/37, 41/873/0/38, 41/873/0/39, 41/873/0/40, 41/873/0/41, 41/873/0/42, 41/873/0/43, 41/873/0/44, 41/873/0/45, 41/873/0/46, 41/873/0/47, 41/873/0/48, 41/873/0/49, 41/873/0/50, 41/873/0/51, 41/873/0/52, 41/873/0/53, 41/873/0/54, 41/873/0/55, 41/873/0/56, 41/873/0/57, 41/873/0/58, 41/873/0/59, 41/873/0/60, 41/873/0/61, 41/873/0/62, 41/873/0/63, 41/873/0/64, 41/873/0/65, 41/873/0/66, 41/873/0/67, 41/873/0/68, 41/873/0/69, 41/873/0/70, 41/873/0/71, 41/873/0/72, 41/873/0/73, 41/873/0/74, 41/873/0/75, 41/873/0/76, 41/873/0/77, 41/873/0/78, 41/873/0/79, 41/873/0/80, 41/873/0/81, 41/873/0/82, 41/873/0/83, 41/873/0/84, 41/873/0/85, 41/873/0/86, 41/873/0/87, 41/873/0/88, 41/873/0/89, 41/873/0/90, 41/873/0/91, 41/873/0/92, 41/873/0/93, 41/873/0/94, 41/873/0/95, 41/873/0/96, 41/873/0/97, 41/873/0/98, 41/873/0/99, 41/873/0/100, 41/873/0/101, 41/873/0/102, 41/873/0/103, 41/873/0/104, 41/873/0/105, 41/873/0/106, 41/873/0/107, 41/873/0/108, 41/873/0/109, 41/873/0/110, 41/873/0/111, 41/873/0/112, 41/873/0/113, 41/873/0/114, 41/873/0/115, 41/873/0/116, 41/873/0/117, 41/873/0/118, 41/873/0/119, 41/873/0/120, 41/873/0/121, 41/873/0/122, 41/873/0/123, 41/873/0/124, 41/873/0/125, 41/873/0/126, 41/873/0/127, 41/873/0/128, 41/873/0/129, 41/873/0/130, 41/873/0/131, 41/873/0/132, 41/873/0/133, 41/873/0/134, 41/873/0/135, 41/873/0/136, 41/873/0/137, 41/873/0/138, 41/873/0/139, 41/873/0/140, 41/873/0/141, 41/873/0/142, 41/873/0/143, 41/873/0/144, 41/873/0/145, 41/873/0/146, 41/873/0/147, 41/873/0/148, 41/873/0/149, 41/873/0/150, 41/873/0/151, 41/873/0/152, 41/873/0/153, 41/873/0/154, 41/873/0/155, 41/873/0/156, 41/873/0/157, 41/873/0/158, 41/873/0/159, 41/873/0/160, 41/873/0/161, 41/873/0/162, 41/873/0/163, 41/873/0/164, 41/873/0/165, 41/873/0/166, 41/873/0/167, 41/873/0/168, 41/873/0/169, 41/873/0/170, 41/873/0/171, 41/873/0/172, 41/873/0/173, 41/873/0/174, 41/873/0/175, 41/873/0/176, 41/873/0/177, 41/873/0/178, 41/873/0/179, 41/873/0/180, 41/873/0/181, 41/873/0/182, 41/873/0/183, 41/873/0/184, 41/873/0/185, 41/873/0/186, 41/873/0/187, 41/873/0/188, 41/873/0/189,

			41/873/0/190, 41/873/0/191, 41/873/0/192, 41/873/0/193, 41/873/0/194
Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	41/873, 41/873/0/1, 41/873/0/2, 41/873/0/3, 41/873/0/4, 41/873/0/5, 41/873/0/6, 41/873/0/7, 41/873/0/8, 41/873/0/9, 41/873/0/10, 41/873/0/11, 41/873/0/12, 41/873/0/13, 41/873/0/14, 41/873/0/15, 41/873/0/16, 41/873/0/17, 41/873/0/18, 41/873/0/19, 41/873/0/20, 41/873/0/21, 41/873/0/22, 41/873/0/23, 41/873/0/24, 41/873/0/25, 41/873/0/26, 41/873/0/27, 41/873/0/28, 41/873/0/29, 41/873/0/30, 41/873/0/31, 41/873/0/32, 41/873/0/33, 41/873/0/34, 41/873/0/35, 41/873/0/36, 41/873/0/37, 41/873/0/38, 41/873/0/39, 41/873/0/40, 41/873/0/41, 41/873/0/42, 41/873/0/43, 41/873/0/44, 41/873/0/45, 41/873/0/46, 41/873/0/47, 41/873/0/48, 41/873/0/49, 41/873/0/50, 41/873/0/51, 41/873/0/52, 41/873/0/53, 41/873/0/54, 41/873/0/55, 41/873/0/56, 41/873/0/57, 41/873/0/58, 41/873/0/59, 41/873/0/60, 41/873/0/61, 41/873/0/62, 41/873/0/63, 41/873/0/64, 41/873/0/65, 41/873/0/66, 41/873/0/67, 41/873/0/68, 41/873/0/69, 41/873/0/70, 41/873/0/71, 41/873/0/72, 41/873/0/73, 41/873/0/74, 41/873/0/75, 41/873/0/76, 41/873/0/77, 41/873/0/78, 41/873/0/79, 41/873/0/80, 41/873/0/81, 41/873/0/82, 41/873/0/83, 41/873/0/84, 41/873/0/85, 41/873/0/86, 41/873/0/87, 41/873/0/88, 41/873/0/89, 41/873/0/90, 41/873/0/91, 41/873/0/92, 41/873/0/93, 41/873/0/94, 41/873/0/95, 41/873/0/96, 41/873/0/97, 41/873/0/98, 41/873/0/99, 41/873/0/100, 41/873/0/101, 41/873/0/102, 41/873/0/103, 41/873/0/104, 41/873/0/105, 41/873/0/106, 41/873/0/107, 41/873/0/108, 41/873/0/109, 41/873/0/110, 41/873/0/111, 41/873/0/112, 41/873/0/113, 41/873/0/114, 41/873/0/115, 41/873/0/116, 41/873/0/117, 41/873/0/118, 41/873/0/119, 41/873/0/120, 41/873/0/121, 41/873/0/122, 41/873/0/123, 41/873/0/124, 41/873/0/125, 41/873/0/126, 41/873/0/127, 41/873/0/128, 41/873/0/129, 41/873/0/130, 41/873/0/131, 41/873/0/132, 41/873/0/133, 41/873/0/134, 41/873/0/135, 41/873/0/136, 41/873/0/137, 41/873/0/138, 41/873/0/139, 41/873/0/140, 41/873/0/141, 41/873/0/142, 41/873/0/143, 41/873/0/144, 41/873/0/145, 41/873/0/146, 41/873/0/147, 41/873/0/148, 41/873/0/149, 41/873/0/150, 41/873/0/151, 41/873/0/152, 41/873/0/153, 41/873/0/154, 41/873/0/155, 41/873/0/156, 41/873/0/157, 41/873/0/158, 41/873/0/159, 41/873/0/160, 41/873/0/161, 41/873/0/162, 41/873/0/163, 41/873/0/164, 41/873/0/165, 41/873/0/166, 41/873/0/167, 41/873/0/168, 41/873/0/169, 41/873/0/170, 41/873/0/171, 41/873/0/172, 41/873/0/173, 41/873/0/174, 41/873/0/175, 41/873/0/176, 41/873/0/177, 41/873/0/178, 41/873/0/179, 41/873/0/180, 41/873/0/181, 41/873/0/182, 41/873/0/183, 41/873/0/184, 41/873/0/185, 41/873/0/186, 41/873/0/187, 41/873/0/188, 41/873/0/189, 41/873/0/190, 41/873/0/191, 41/873/0/192, 41/873/0/193, 41/873/0/194
Seksjonering	03.07.2012	12/12903	Tinglyst
Seksjonering	04.07.2012		15.08.2012
			41/873 (-1087,3), 41/873/0/1 (17,5), 41/873/0/2 (27,6), 41/873/0/3 (19), 41/873/0/4 (50), 41/873/0/5 (36,2), 41/873/0/20 (24), 41/873/0/21 (28), 41/873/0/22 (22,2), 41/873/0/23 (19,5), 41/873/0/24 (20,7), 41/873/0/25 (20,8), 41/873/0/26 (21,5), 41/873/0/51 (23,4), 41/873/0/52 (28,2), 41/873/0/53 (22,4), 41/873/0/54 (19,7), 41/873/0/55 (20,8), 41/873/0/56 (20,8), 41/873/0/57 (21), 41/873/0/82 (23,5), 41/873/0/83 (28,2), 41/873/0/84 (18,9), 41/873/0/85 (23,1), 41/873/0/86 (20,8), 41/873/0/87 (17,9), 41/873/0/88 (20,9), 41/873/0/113 (33,3), 41/873/0/114 (38,8), 41/873/0/115 (19,9), 41/873/0/116 (17,6), 41/873/0/117 (16,4), 41/873/0/118 (28,9), 41/873/0/140 (21,8), 41/873/0/141 (16,2), 41/873/0/142 (19,6), 41/873/0/143 (44,2), 41/873/0/144 (19,1), 41/873/0/169 (22,9), 41/873/0/170 (52,4), 41/873/0/171 (17,1), 41/873/0/172 (7,1), 41/873/0/173 (19,5), 41/873/0/174 (21,9), 41/873/0/175 (54,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6640637.56	590426.52		Ja	17.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEYERDAHL KNUT F061151*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HOLMENGATA 20D 1394 1394 NESBRU	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eva Nansens vei 25	H0101	41/873/0/1	44	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Eva Nansens vei 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1364 FORNEBU	Kirkesogn	01060102 Fornebulandet
Grunnkrets	828 Snarøya 28	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1 Snarøya		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300208132		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	07.08.2015

1: Bygning 300208132: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 07.08.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1652
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1652
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	569
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	19

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.03.2011	14.03.2011
Igangsettingstillatelse	28.06.2011	13.12.2011
Midlertidig brukstillatelse	18.03.2013	02.04.2013
Ferdigattest	07.08.2015	10.08.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eva Nansens vei 25	H0101	41/873/0/1	44	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	356	0	356	0	0	0
H03	5	432	0	432	0	0	0
H02	5	432	0	432	0	0	0
H01	5	432	0	432	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 41/873

Bruksnavn		Beregnet areal	14312.5
Etablert dato	08.09.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6640521.39	590496.28	Ja	Ja	14312.5	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 16.12.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	873	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Eva Nansens vei 25, 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 ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- 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
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	Delareal 15 396 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 19 m ² KPHensynsonenavn H810 KPGjennomføring Krav om felles planlegging
	Delareal 3 m ² Arealbruk Park,Nåværende
	Delareal 3 m ² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn H550

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 15 396 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B8.9
	Delareal 3 m ² Arealbruk Park,Nåværende Områdenavn GP15
	Delareal 19 m ² KPHensynsonenavn H810_1 KPGjennomføring Krav om felles planlegging
	Delareal 3 m ² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn H550_7

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2009024)
Navn	FORNEBU DEL AV OMRÅDE 8.9
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9376/2009024.pdf
Delarealer	Delareal 5 488 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Felt navn B2
	Delareal 1 991 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Felt navn B3
	Delareal 2 544 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Felt navn B1
	Delareal 1 006 m ² Formål Lekeplass Felt navn L
	Delareal 2 521 m ² Formål Uteoppholdsareal Felt navn U

Delareal 150 m²
Formål Parkering
Felt navn P

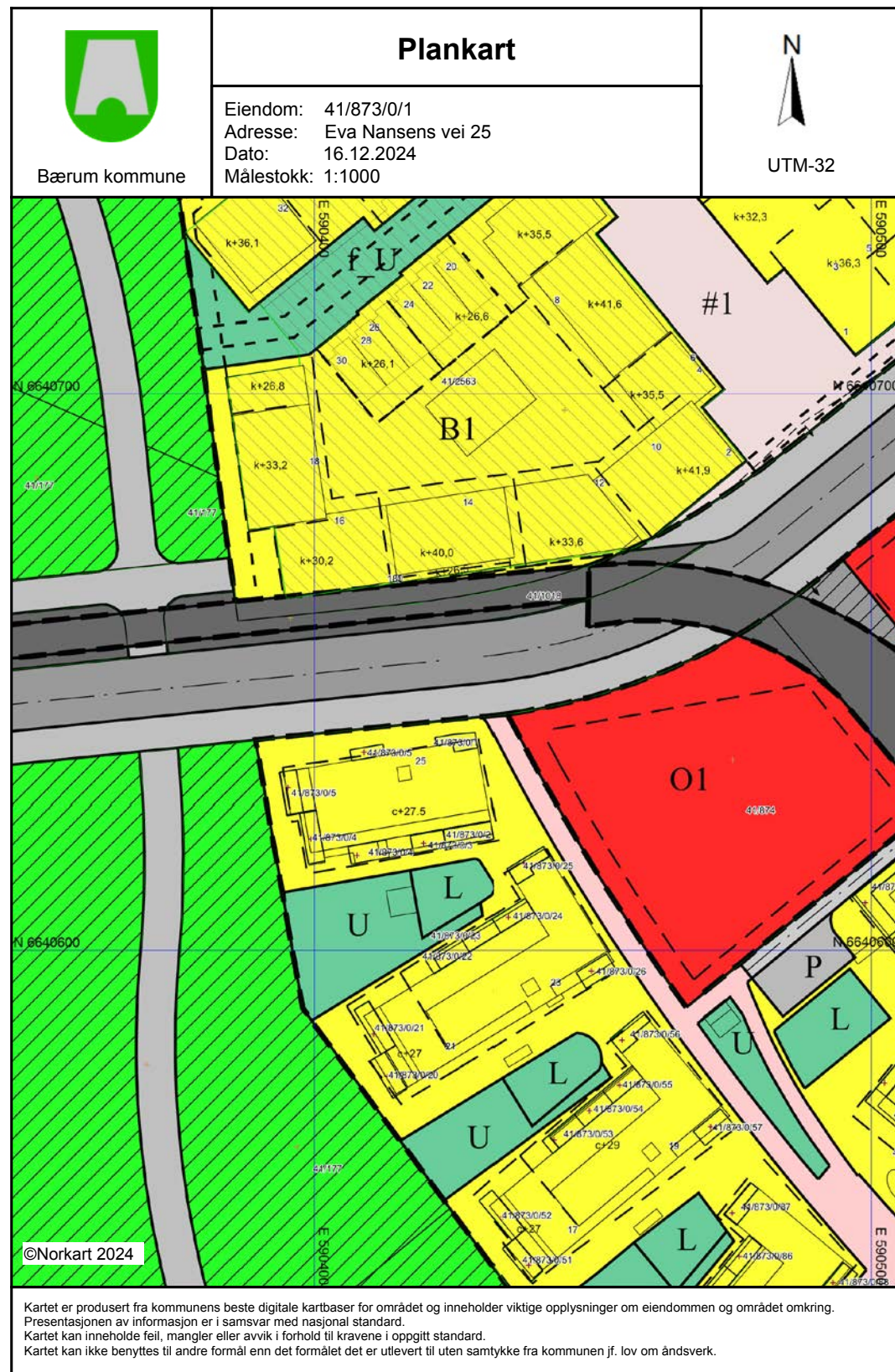
Delareal 153 m²
Formål Kjøreveg

Delareal 1 546 m²
Formål Gangveg/gangareal/gågate

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2009024)
Navn	FORNEBU DEL AV OMRÅDE 8.9
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9376/2009024.pdf
Delarealer	Delareal 9 287 m ² Formål Parkeringshus/-anlegg



Tegnforklaring	
	Matrikkelkart
	Grunneiendom
	Seksjon
	Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
	Grense <= 10 cm
	Andre planobjekter
	Grense for rikspolitiske retningslinjer
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 10)
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskole)
	Garasjeanlegg
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 11)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Sporveg/forstadsbane
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 12)
	Felles avkjørsel
	Felles grøntanlegg
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 13)
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 14)
	Kjøreveg
	Gatetun
	Gangveg/gangareal/gågate
	Parkering
	Parkeringshus/-anlegg
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL2008 § 13)
	Bestemmelseområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Påskrift feltnavn
	Påskrift kotehøyde



Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 17.12.2024

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	873	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Eva Nansens vei 25, 1364 FORNEBU								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	<input checked="" type="checkbox"/>
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	<input type="checkbox"/>
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Sameiet Koksabukta	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommentarer

Sameiet har utstående på kr. 209231,96 med forfall 19.12.2024

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 16.12.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	873	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Eva Nansens vei 25, 1364 FORNEBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 16.12.2024

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

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	873	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Eva Nansens vei 25, 1364 FORNEBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	627 361,68 kr
Feiing	262,00 kr
Renovasjon	787 454,22 kr
Vann	507 717,18 kr
Sum	1 922 795,08 kr

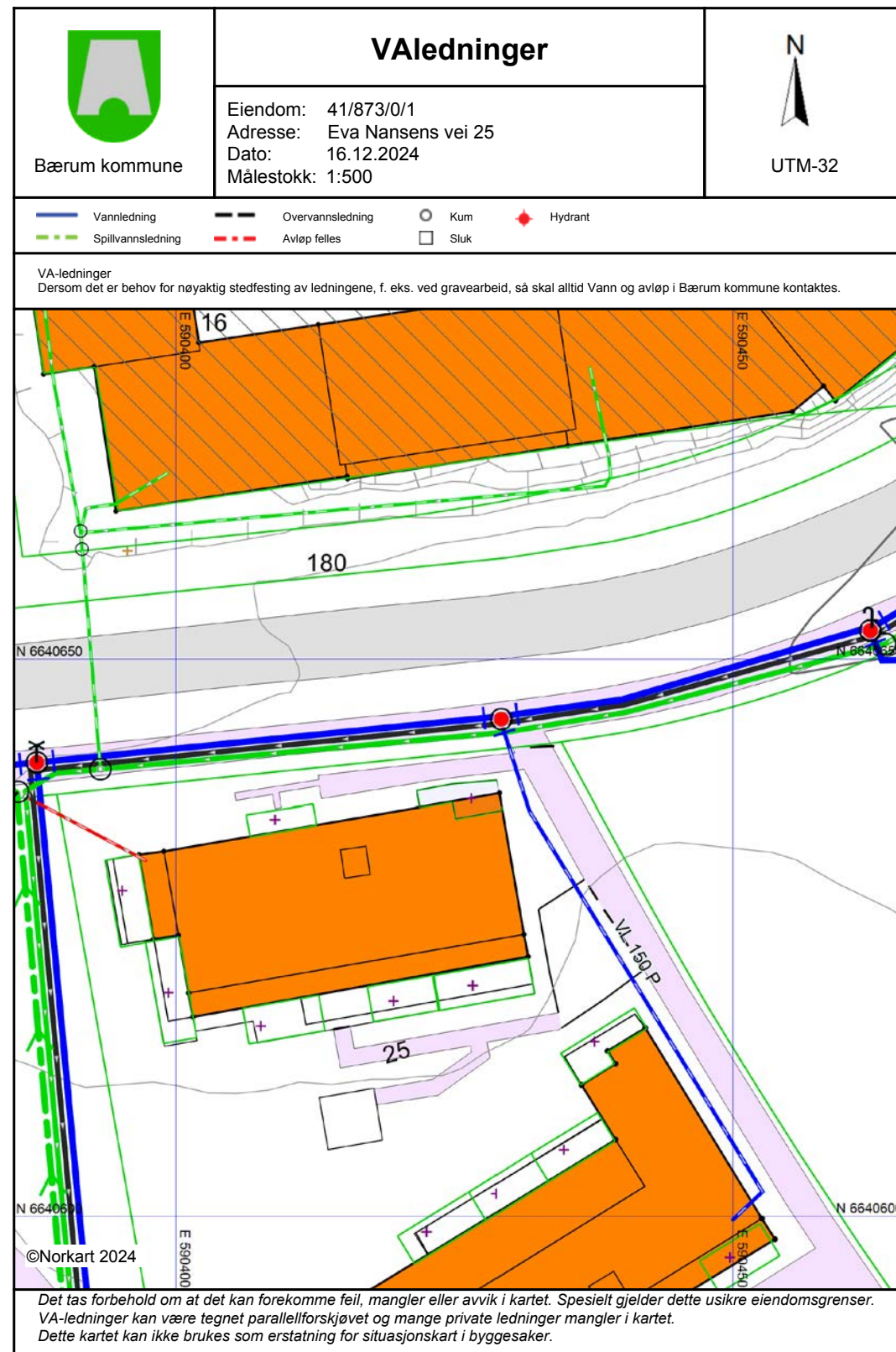
Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
6A - Avfallssug - husholdningrenovasjon	165 stk	4 772,45 kr	1/1	0 %	787 454,24 kr	721 833,00 kr
Vann etter areal	15438 m2	39,38 kr	1/1	0 %	607 871,25 kr	557 215,31 kr
Avløp etter areal	15438 m2	48,75 kr	1/1	0 %	752 602,50 kr	689 885,63 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	84,00 kr	1/1	0 %	84,00 kr	-230,38 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	171,00 kr	1/1	0 %	171,00 kr	-466,51 kr
				Sum	2 148 182,99 kr	1 968 237,05 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2009024

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

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

§ 1 HENSIKT OG INTENSJONER

1.1 Hensikt

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

1.2 Estetikk

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

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR BOLIGFELTENE B1-B3

2.1 Utforming av boligbebyggelsen

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Høyder

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

2.3 Sykkelparkering

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

2.4 Tilgjengelighet

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

inklusive inngangspartiet, skal være lett å finne, lett å bruke, være uten hinder og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Der det bygges heis fra parkeringskjeller, skal heisen være brukbar for orienterings- og bevegelseshemmede. Stigning på gangveier som skal være tilrettelagt for bevegelses- og orienteringshemmede, skal ikke overstige 1:20.

2.5 Krav til den enkelte bolig.

Felt B1.

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

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

§ 3 BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE

3.1

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

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

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

3.2

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

§ 4. MUA/ UTEOPPHOLDSAREAL

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

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

4.2 Felt L

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

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

4.3 Felt U og del av gangvei.

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

4.4

Resterende MUA kan dekkes på bakke, balkonger og terrasser.

§ 5 GANGVEI

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

servicebil og utrykningskjøretøy til boligene.

Gangveien skal være åpen for allmennhetens ferdsel.

§ 6 PARKERINGSPLASSER FELT- P

Parkeringsareal på terreng skal være fellesanlegg for felt B3. Minst en plass skal dimensjoneres som HC – parkeringsplass. Adkomst til parkering på terreng skal være fra vest, Forneburingen.

Parkeringsareal tillates ikke overbygget og inngår ikke i BRA.

§ 7 GARASJEANLEGG OG BODER UNDER TERRENG

Byggegrense og formålsgrense for konstruksjon under terreng er sammenfallende og vist på plankartet.

I felles garasjeanlegg skal minimum 5 % dimensjoneres som HC -parkeringsplasser. Areal for

HCparkering skal være eget fellesareal.

Det skal tilrettelegges for strømuttak for el-biler.

§ 8 PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING

Rammesøknad

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

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

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

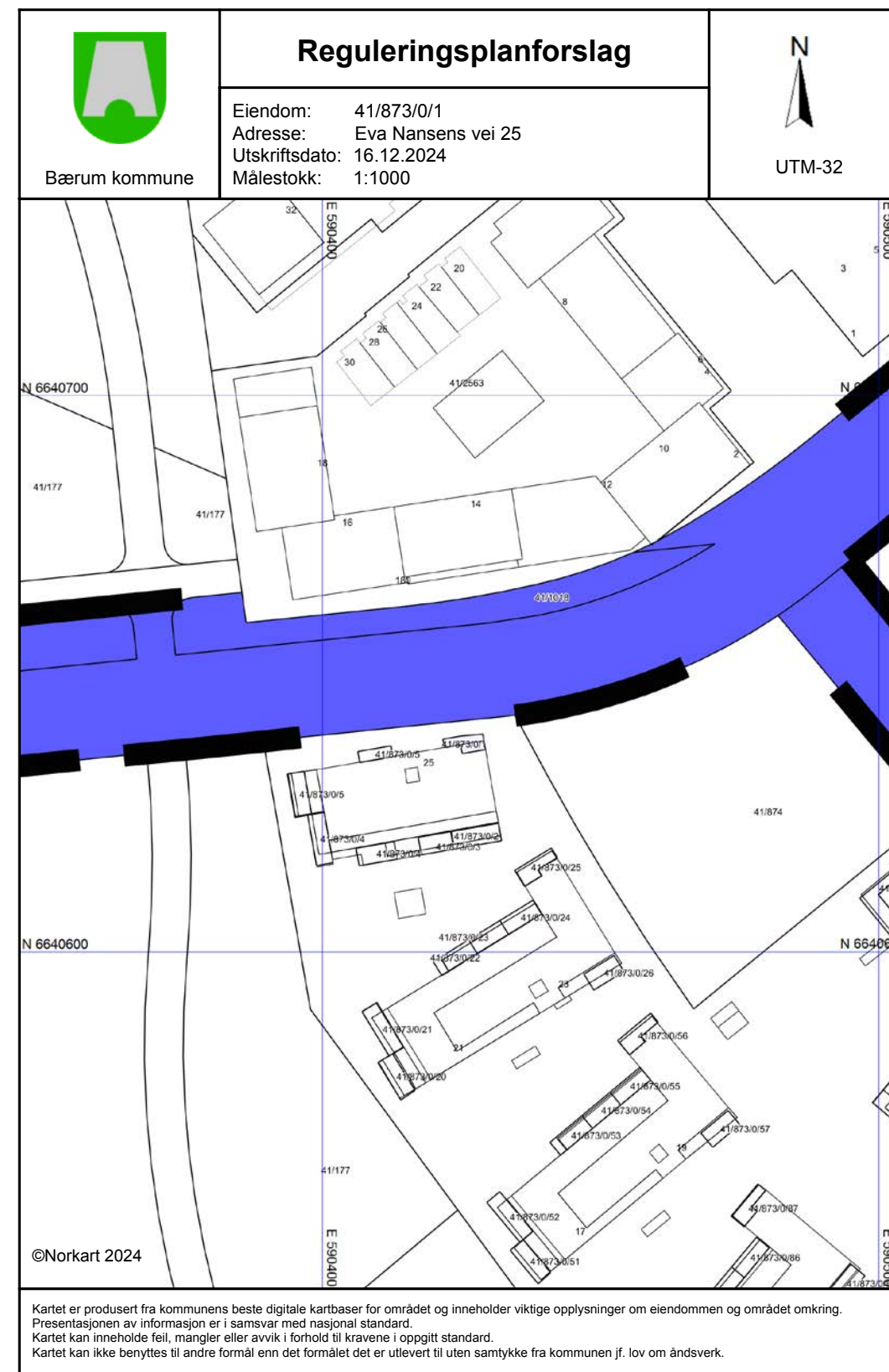
. Felt FA1 i reguleringsplan for område 8.8 og 8.9: Før rammetillatelse kan gis for boliger skal overordnet utomhusplan for hele felt FA1 være godkjent. Før det gis igangsettingstillatelse skal detaljert utomhusplanen for hele FA 1 være godkjent.

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

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

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

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



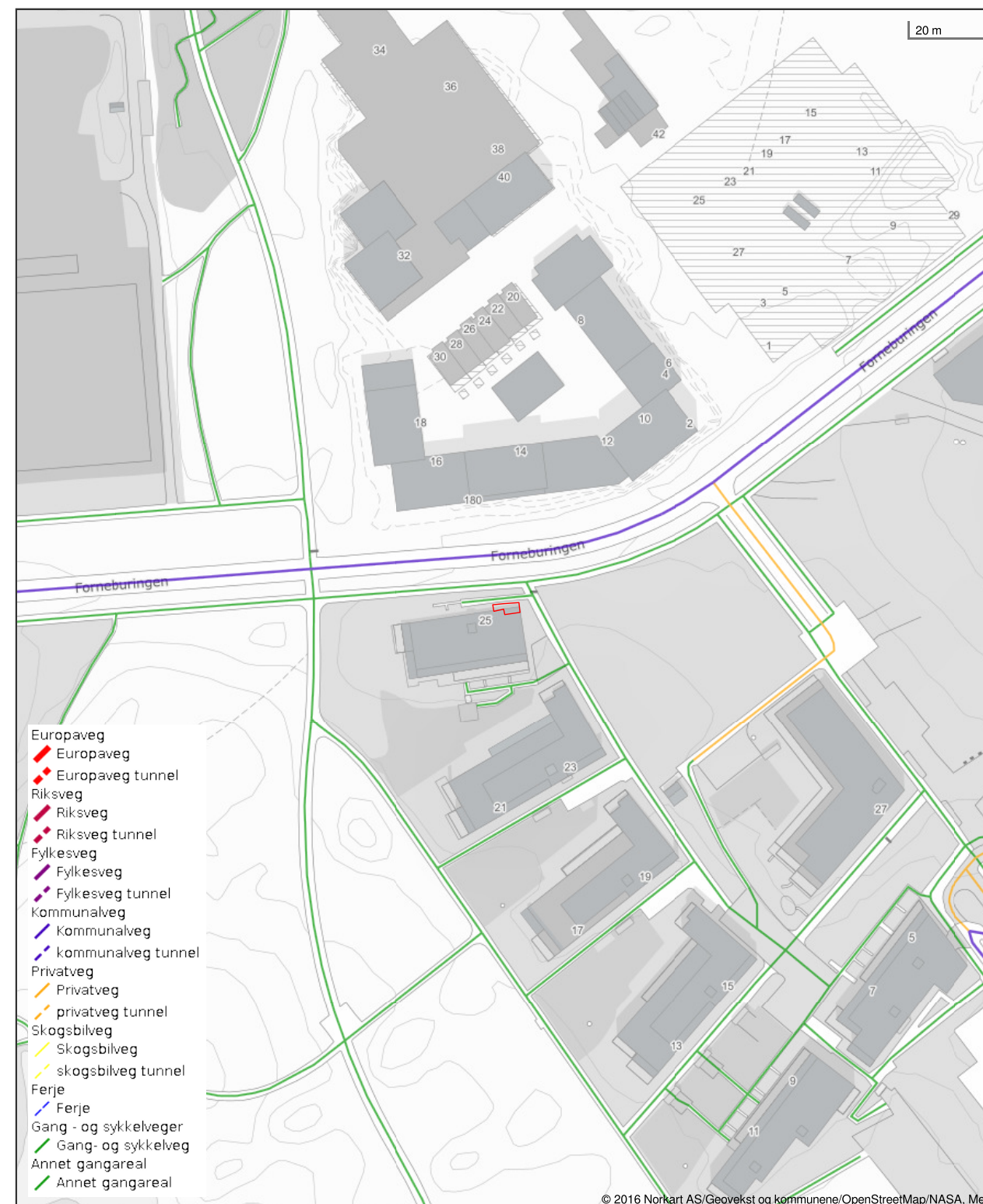


Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/873//1

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

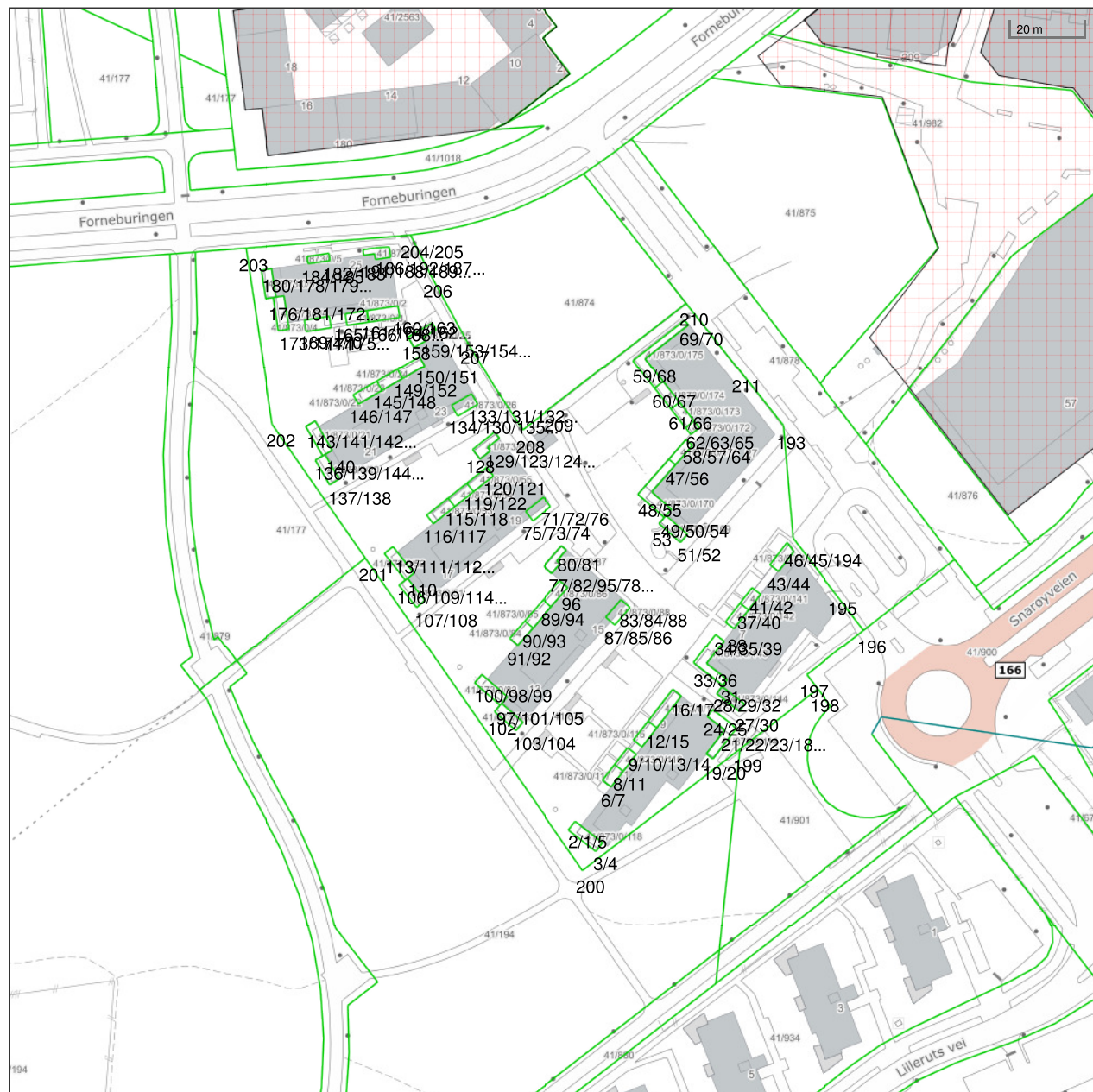


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Eiendomskart for eiendom 3201 - 41/873//1

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

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

Teig 1 av 2 (hovedteig)

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

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

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

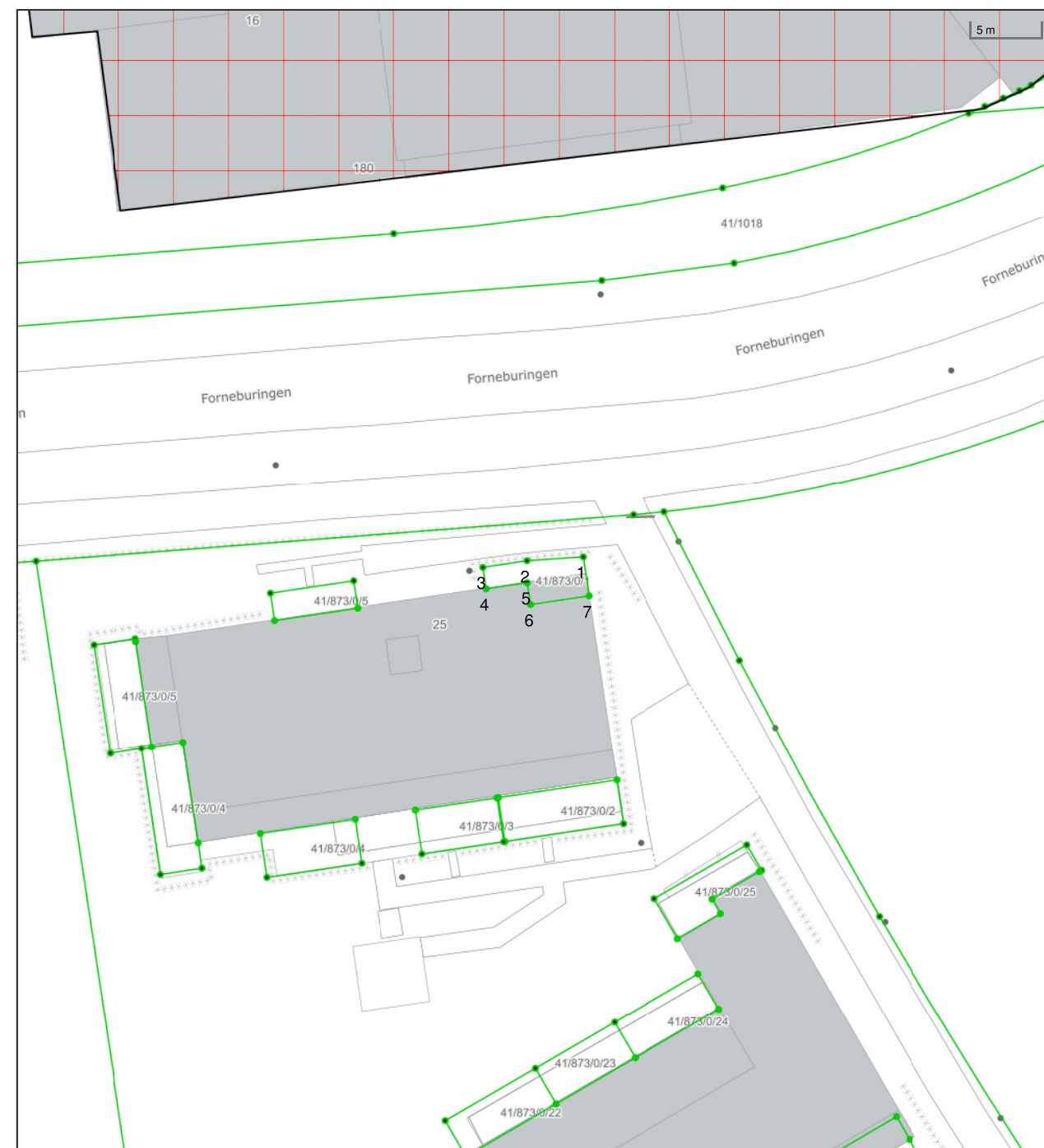
103	6640507,14	590466,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,85
104	6640509,46	590468,76	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,00
105	6640514,47	590462,75	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,82
106	6640546,4	590433,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26
107	6640540,37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

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

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

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

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fikтив | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	17,50 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6640637,56	Øst 590426,52

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6640639,21	590428,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,83	
2	6640638,84	590424,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,06	
3	6640638,28	590421,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,21	
4	6640636,74	590421,87	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,56	
5	6640637,26	590424,81	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,99	
6	6640635,69	590425,09	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,59	
7	6640636,42	590429,29	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,26	

Lokal kulturminnerapport



Eiendom	3201 41/873/0/1		
Utskriftsdato	16.12.2024	Antall datasett	6

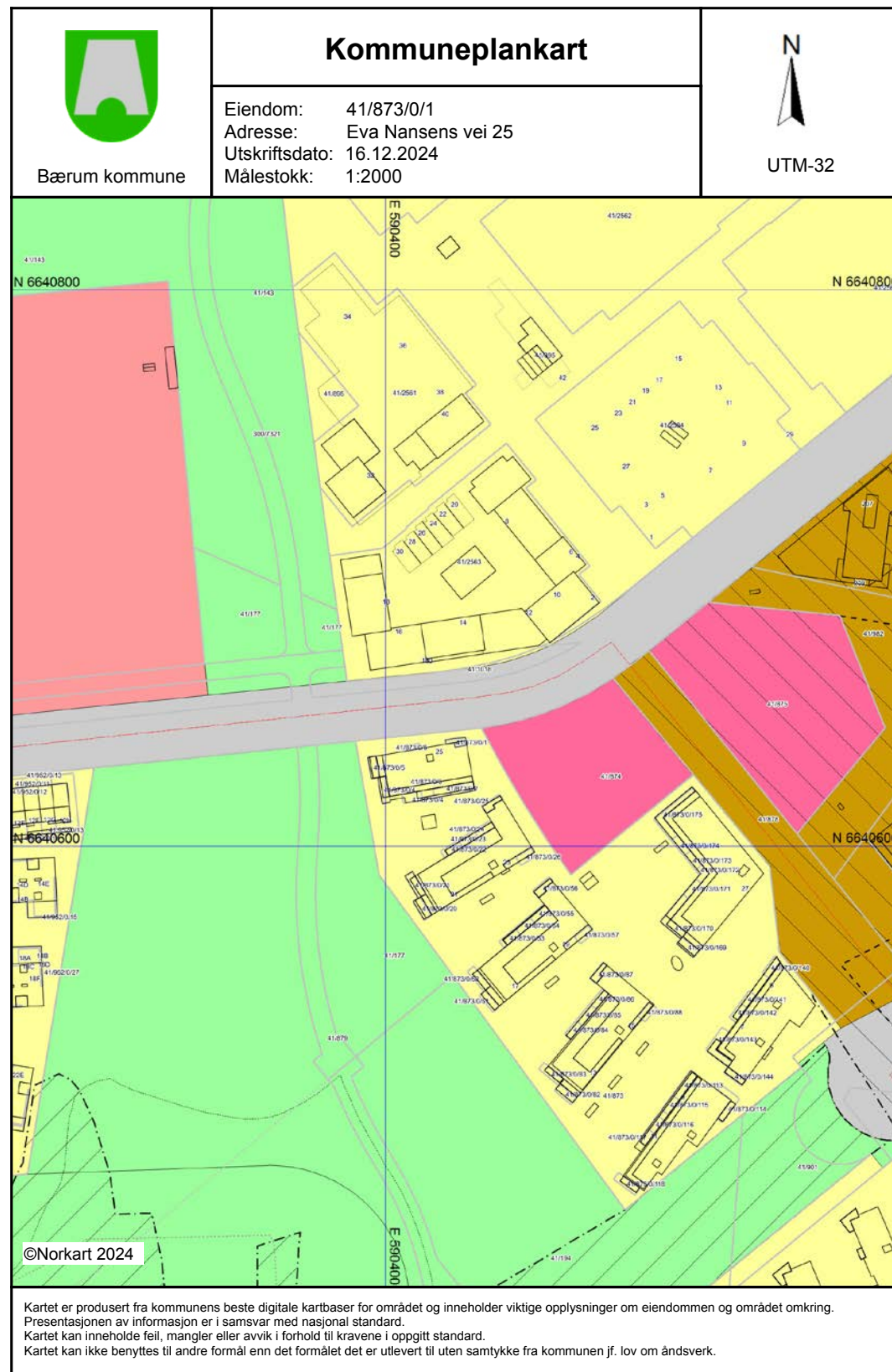
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

Oppdatert etter 2.gangs behandling i Kommunestyret 21.06.2023, med punkter unntatt for rettsvirkning på grunn av innsigelser

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	3
Hensikt	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler	4
1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)	4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)	4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)	5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)	6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)	6
Barn og unge	7
6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)	7
Arkitektur, kulturminner og landskap	7
7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)	7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)	11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)	11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)	11
Naturmangfold og blågrønne strukturer	12
11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)	12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)	13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)	13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)	14
Mobilitet og parkering	14
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)	14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)	15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	15
Handel og senterstruktur	18
18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)	18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)	18
Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur	19
20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)	19

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)	20
22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)	21
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)	21
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)	21
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)	22
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)	23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)	24
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL	24
28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)	24
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)	26
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)	26
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)	26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)	26
33. Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)	27
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)	28
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)	28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER	28
36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)	28
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)	28
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)	29
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)	29
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)	29
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)	30
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)	30
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)	30
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)	31

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnservice 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 miljøklokt

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:
- 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.
 - 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.
 - Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m² for enebolig og 1400 m² for tomannsbolig.
 - oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
 - etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
 - sammenslåing av boenheter
 - innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
 - rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
 - midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- 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 trafiksikre 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 utdypet 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, nyteknolog 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 arkitektens 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

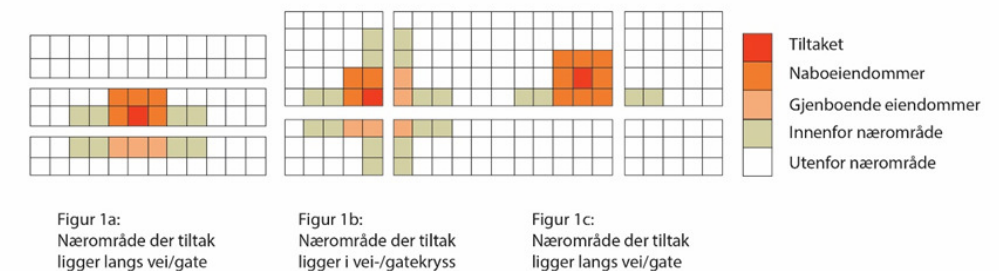
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging 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.

8

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) omforderes 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 trafiksikker 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) legges premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
- 8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
- 8.3. 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 legges premissene for tiltak.
- 9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.
- I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.
- Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.
- Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.
- Skilt og reklame over gesims kan tillates

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for friskt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomskiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.

Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

- skal sikres og styrkes i reguleringsplan
- 11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter 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 planer.

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

- 12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
- I LNF-områder 30 meter
 - Lomma 30 meter
 - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
 - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
 - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke 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

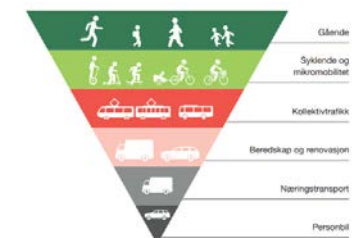
14.2. Kyststi

- 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 meklings)

- 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 bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.

Tabell 1: Perkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
BOLIG			
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m2	Leilighet maks 1,1. 100m2	Leilighet

	-Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	-Rekkehus: 1,2 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%	Inntil 25 %	Inntil 20 %	Inntil 10 %
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	Inntil 20 %	Inntil 20 %	Inntil 20 %

KONTOR

Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA

Forretning og service

Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min .2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

Undervisning

Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

Barnehage

Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

- 17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
 - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og 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 ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradelere 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 miljøoppfølgingsplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

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

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

- 22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetszone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
 - 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- 24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

- 24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
- 24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

- 25.6. **Gul sone - vurderingszone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstillt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- Alle boenheter har en stille side
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning:** Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442. Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- Alle boenheter har en stille side
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

- 26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
- 26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
- 26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
- 26.4. Renovasjonsløsningen skal være i 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 utnyttelse 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 utnyttelse 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. Utnyttelse 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 pløedybde 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 oppstyking og fragmentering av kulturlandskapene*
- 37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. **Generelle retningslinjer**

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

39. Hensynssoner grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. *Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).*
- 41.2. *Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.*
- 41.3. *Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.*

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

- 42.1. *Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringszone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)*
- 42.2. *Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt*
- 42.3. *All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:*
- Bading (både mennesker og dyr)
 - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
 - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
 - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
 - Etterlate seg søppel
 - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

- 42.4. *Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.*
- 42.5. *Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.*
- 42.6. *Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.*
- 42.7. *Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.*

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

- 43.1. *Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.*
- 43.2. *Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen*

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringszone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

ArkivsakID: 16/8446

JpostID: 19/111600

Dokument: 4467761

Dato 22.05.2019

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

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

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

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

Innholdsfortegnelse

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

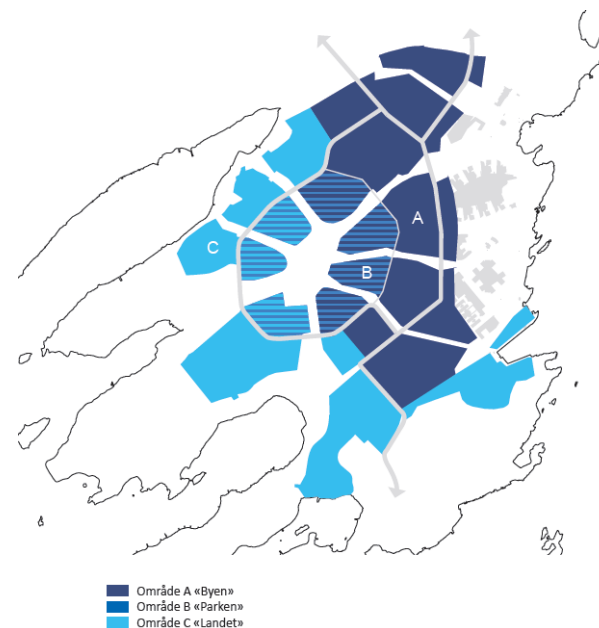
GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Planen tilrettelegger for:

- Bærekraftig og klimaklok byutvikling med korte avstander til hverdagsfunksjoner og kollektivtransport.
- Lett orienterbar bystruktur med nettverk av offentlige forbindelser og en sammenhengende struktur av gater, byrom, parker og naturområder.
- Gode boligområder og variasjon av boliger for mennesker i forskjellige livsfaser, familiesituasjoner, og med ulike behov og livsstiler.
- Styrke et attraktivt næringsliv og kompetansemiljø ved å tilrettelegge for økt næringsaktivitet og variasjon i næringsbebyggelsen.
- Beskyttelse og styrking av naturmangfoldet og viktige landskapsverdier.
- Videreutvikling av parkområder med biologisk mangfold, overvannshåndtering, og for økt bruksverdi med et mangfold av opplevelser, aktiviteter, attraksjoner og gode oppholdsarealer.
- Rammebetingelser som kan bidra til at Fornebu er et nullutslippsområde i 2027, og gjør Fornebu til arena for piloter og innovasjon av bærekraftige løsninger.
- Inndeling av Fornebu i tre delområder med ulike områdekarakterer:
 - Område A «Byen»
 - Område B «Parken»
 - Område C «Landet»
- En sentrumsstruktur basert på at Fornebu samlet utgjør et områdesenter i Bærum, med sentrumsfunksjoner fordelt på Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu sør inkludert kjøpesenteret Fornebu S.
- Tilrettelegge for byliv i område A «Byen», med fokus på attraktive byrom og funksjonsblandet bebyggelse med publikumsrettede funksjoner på gateplan.
- Transformasjon av veier til bymessige gater som vektlegger samspill mellom bebyggelse og gate. Utvikle gaterommet som et variert og mangfoldig byrom med blandet trafikk og prioritering av myke trafikanter.
- Bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet, utformet med variasjon i uttrykk, høyder og bebyggelsesstruktur som bidrar til gode og opplevelsrike 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 sikringszone 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	Ikkraftredelsesdato
Reguleringsplan for Oslo lufthavn	Planid 1961028	14.06.1965
De deler av reguleringsplan for Rolfstangen og Rolfsbukta nord som omfattes av feltene oP2, I2, oG, oS, B, oBF, oK, GP2, GP1	Planid 2014002	19.11.2015
Reguleringsplan for Fornebu, område 7.1, Oxenøen bruk, sørvestre del	Planid 2009010	19.11.2009
Sørvestre del (byggetrinn 2) av reguleringsplan for Fornebu, område 7.1, Oxenøen bruk	Planid 1997001	24.09.1997

Retningslinjer

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

§ 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 syklistere, 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 tilliggende parkkorridor slik det er angitt nedenfor:

- Felt GP4 utføres samtidig med felt B9.1
- Felt GP9 utføres samtidig med felt B9.2
- Felt GP2 og GP20 utføres samtidig med felt B9.6
- Felt GP14 utføres samtidig med felt B9.4
- Felt GP5 utføres samtidig med felt B7.4_A
- Felt GP3 utføres samtidig med felt B7.2
- Felt GP8 utføres samtidig med felt S3.2 og KBA3.1
- Felt GP11 utføres samtidig med felt B9.3
- 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 trafiksikre 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 særpreget 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 opplevelsesrike omgivelser og særpreget.*

§ 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, helle ganger, 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 skjærer 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 sluttede kvartaler, som ivaretar offentlige forbindelser gjennom området.

Det åpnes for ulike typologier.

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

Høyder skal variere.

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

Kvartalets hjørner skal være sluttet med hjørnebygning.

Boliger skal fortrinnsvis ha inngang fra gate.

I kvartal med boliger bør gårdsrommet være forbeholdt beboerne.

Bebyggelse i felt B1.1 skal styrke Vestre lenke som 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 publikumsrettede 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 formåls grensen mot park på min 4 m.*
- *Bebyggelsen ut mot de mer sentrale delene av Nansenparken, felt GP1, bør ikke få byggehøyder høyere enn maks 3 etasjer.*
- *Uterom skal etableres med naturlige, brukbare, helhetlige og gode overganger til tilstøtende parkområde.*

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

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

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

Premisser for felt KBA4.1 ved Sjøflyhavna:

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

§ 10 Dokumentasjonskrav for byforming og arkitektonisk kvalitet

- § 10.1 I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse i form av illustrasjoner og beskrivelser for:
 - a) Sammenheng og lesbarhet av gatenettet, byrom og andre forbindelser internt i planområder og med tilliggende 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 ferdigstilling av grøntarealene.

Retningslinjer MUA

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

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

Arealene avsatt til lek innenfor område A «Byen»:

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

Avsatt areal til lek skal fordeles på:

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

Aktiviteter for større barn/ungdom skal integreres i hovedplasser og lokalplasser, jf. Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur.

På Fornebu Sør, felt S4.3_B skal det i tillegg etableres en nærmiljøpark som bør være på 3 m² pr boenhet.

Arealene avsatt til lek skal fordeles som følger innenfor område B «Parken» og område C «Landet»:

- Småbarnslekeplass på 5 m² pr. boenhet.
- Nærlekeplass/kvartalslekeplass på 7,5 m² pr. boenhet.
- Nærmiljøpark på 7,5 m² pr. boenhet.
- Boligfelt med mer enn 500 boligheter skal ha en nærmiljøpark.

Nærmiljøpark og nærlekeplass kan vurderes samlokalisert med lokalplasser.

§ 14 Elementer i uterom (pbl § 11–9 nr. 5)

§ 14.1 Skilt og reklame
I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer for utforming av skilt

- I boligområder, parker og grøntområder skal det ikke være reklame.
- Skilt og reklame skal ta hensyn til offentlige byrom, gateløp, bebyggelse og bymøbler, og tilpasse seg bygningens arkitektur.
- I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.
- Frittstående eller mobil reklame tillates ikke.
- Skilting av funksjoner på gateplan skal følge samme struktur pr. gate.
- Skilt og reklame over gesims tillates ikke.
- Virksomhetens navn skal bestå av frittstående symboler og bokstaver og festes direkte på fasaden. Bokstavene skal fortrinnsvis belyses bakfra. Belysning av skilt skal være dempet, ha nøytral lysfarge med god fargegjengivelse.
- Lyskasser skal som hovedregel ikke benyttes. Lyskasser utformet med tett front/utskårne bokstaver slik at kun bokstaver/logoer blir gjennomlyst kan vurderes.
- Virksomhetsskilt i gatesituasjon skal plasseres mellom 1. og 2. etasje, som fasadeskilt eller uthengskilt. Underkant uthengskilt må være min. 2,5 m, skal ikke stikke lenger ut enn 1 m, og ikke strekke seg over flere etasjer.

- § 14.2 Støyskjerming og gjerder
Bygg langs hovedveisystemet skal skjerme bakenforliggende uteareal/bebyggelse for støy. Demping av trafikkstøy kan ivaretas ved lokal skjerming av uteoppholdsareal.

Lange strekk med frittliggende støyskjermer tillates ikke.

Retningslinjer

- Oppsetting av gjerde skal som hovedregel ikke tillates. Det kan gjøres unntak for barnehager og der det av sikkerhetsmessige årsaker er behov for gjerder.
- Gjerder og murer bør utformes enhetlig, ha høy kvalitet og ta hensyn til omgivelsen og bebyggelsens utforming. Det bør vurderes om de kan utformes med tanke på flerbruk/integrering av andre funksjoner.

- § 14.3 Kabler
Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.

Retningslinjer

Nye ledningsanlegg skal som hovedregel legges i byggeområder, eller i offentlig vei. Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

- § 14.4 Mindre tekniske anlegg
Mindre tekniske anlegg (pumpestasjoner, trafoer, anlegg for søppelsug mm) skal plasseres innenfor byggeområder. Mindre tekniske anlegg skal integreres i annen bebyggelse, eller tilpasses offentlige byrom, gateløp, landskap og bebyggelse/ bygningsarkitektur på en god måte.

Kulturminner, landskap og blågrønn struktur

§ 15 Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11—9 nr. 7)

- § 15.1 Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi skal bevares. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturmiljøer/kulturminner.

Bevaringsverdig bebyggelse skal fremheves og fremstå som en visuelt viktig del av Fornebus fremtidige arkitektoniske uttrykk.

Retningslinjer kulturminner og kulturmiljøer

Ved byggetiltak på bevaringsverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

§ 16 Landskap, grønnstruktur og overvann (pbl § 11—9 nr. 6)

- § 16.1 Ny utbygging må ta hensyn til viktige landskapsilhuetter og bevare siktlinjer for visuell kontakt med fjorden.
- § 16.2 Den sammenhengende grønnstrukturen fra Nansenparken og ut til strandområdene skal fremstå som et overordnet strukturerende visuelt element.
- § 16.3 Den etablerte grønnstrukturen skal ivaretas. Skålforn, overvannshåndtering, vannskille og grønnkorridorer skal videreføres.
- § 16.4 Landskapsformasjoner med koller, sjønære fjellpartier og oppkomme av knollekalk skal bevares som identitetsskapere og viktige landskapselementer.
- § 16.5 I områder avsatt til grønnstruktur park skal opplevelsesverdi, rekreasjonsverdier, biologisk mangfold og naturmangfold ivaretas og forbedres. Parkområder skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet. Robuste materialer og stedstilpasset beplantning skal benyttes. Større terrengendringer i parkområder skal unngås. Parkområder skal være tilgjengelige for allmenheten.
- § 16.6 I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for tiltakets innvirkning på grønnstrukturen.
- § 16.7 Overvannshåndtering skal følge etablert løsning med avrenning til grønnstrukturen. Vannveier for transport av overflatevann og områder for infiltrasjon av overvann skal ivaretas og videreutvikles. Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. I alle plansaker kan det stilles krav om bruk av blågrønn faktor, eller tilsvarende ordning. Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av illustrasjonsplaner og utomhusplaner/landscapsplaner. 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.

Bøyeanlegg kan kun etableres i areal avsatt til småbåthavn.

Retningslinjer strandsone

Kvaliteten på anlegg for rekreasjon og friluftsliv i strandsonen bør styrkes for å avlaste verdifulle naturområder. Det tillates informasjonstiltak og tilrettelegging i strandsonen som sikrer, fremmer og styrker ivaretagelsen av viktige naturområder.

Transport og parkering

§ 20 Transport (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

§ 20.1 Kollektivtransport.
T- banestasjonene skal integreres i bystrukturen.
Det skal sikres god framkommelighet for kollektivtransport.

§ 20.2 Gatenett
Forneburingens vestre del felt o_V1 skal tilrettelegges for buss i begge retninger.

Utvikling av gatene skal skje etter kriterier for utforming og funksjonalitet som går fram av planbeskrivelsen.

Snarøyveien, Forneburingen vest, Vestre lenke og Widerøeveien skal kobles sammen til et hovedgatesystem.

Hovedgatene skal ha en bymessig utforming som prioriterer gående, syklende og kollektivtransport.

Alle hovedgater skal ha;

- Trerekker på en, eller begge sider av gaten.
- Arealeffektivt gateareal.
- Tosidige fortau med separat sykkelanlegg.
- Oppstrammet geometri på strekninger og i kryss.
- Bymessig utforming av beleg, oppmerking, utstyr og gatemøblering.

Bebyggelsen skal plasseres langs gaten med innganger fra gaten.

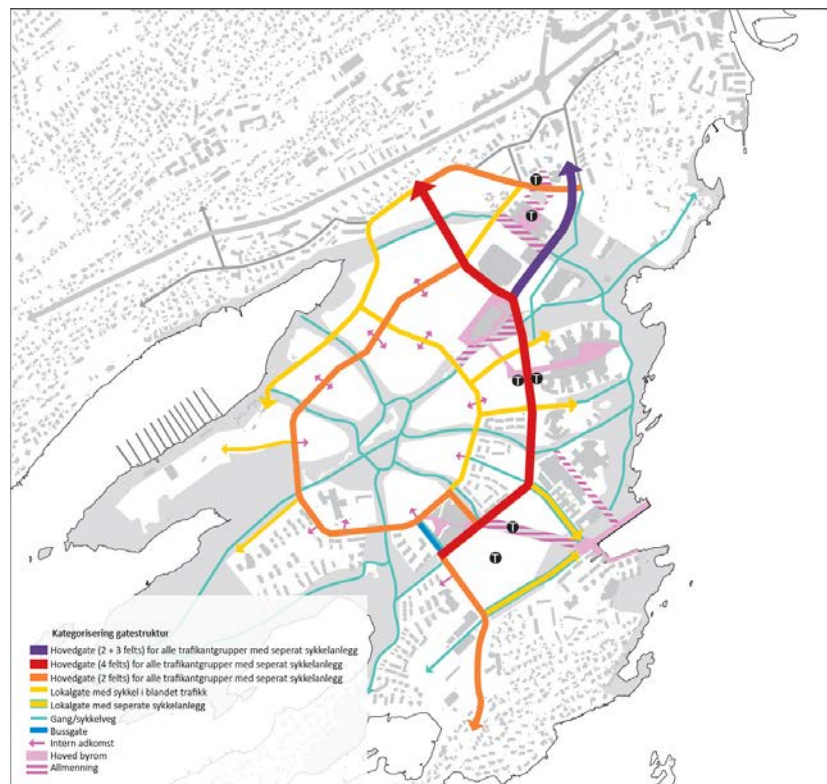
Eksisterende gatetrær skal hensyntas.

Det skal etableres et finmasket nettverk av gater og gang- sykkelforbindelser som supplerer hovedgatene.

Eksisterende broer over parkkorridorer skal ivaretas, men kobles sammen med gaten på en bymessig måte.

Eksisterende broer kan utvides eller suppleres med gang- og sykkelanlegg.

Eksisterende kulvert under Widerøeveien med kobling til Telenor arena Felt KBA1.3 skal ivaretas.



§ 20.3 Sykkel

I alle plansaker skal sykkelveinett sikres reguleringsmessig, jf. Bærum kommunes sykkelstrategi med plan for sykkelveinett 2018 – 2030. Ved planlegging av sykkelanlegg iht. til plan for hovedsykkelveinettet skal separat sykkelanlegg adskilt fra gående og kjørende vurderes og dokumenteres.

Det skal etableres et effektivt og finmasket nett for syklistene 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			Sykel
	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			Sykel
	Område A «Byen»	Område B «Parken»	Område C «Landet»	Alle områder
Kategori				
Kontor	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5	Min 1,5
Forretning	Maks 0,5	Maks 0,5	Maks 0,7	Min 2
Undervisning	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,2	Min 3
Barnehage	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Min 3

*BRA beregnes etter teknisk forskrift, inkl. felles areal innendørs for boligformål. Parkeringsareal tas ikke med i beregningsgrunnlaget.

Retningslinjer for parkering

Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering. Det skal tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bieldelingsordning. Bieldelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene.

Sykkelparkering

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

Det skal være regulert inn plass til overdekket/innelåst sykkelparkering på egen grunn. Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler inkludert lastesykkel og sykkelvogner. Sykkelparkeringen skal som hovedregel etableres i samme etasje som gateplan. 50 % skal være under tak.

I store boligbygg eller kontorbygg skal det etableres areal til vedlikeholdsmuligheter for sykkel (tilgang til vann- og strøm).

Bilparkering

Eksisterende parkeringsarealer på bakkeplan skal på sikt transformeres og bli en integrert del av den framtidige bystrukturen. For nye utbyggingsprosjekter skal parkering som hovedregel ligge i felles parkerings-/servicehus på bakken, eventuelt parkeringsanlegg under bakken dersom parkeringshus ikke er mulig.

Parkeringsareal som det i fremtiden ikke er bruk for, kan omreguleres til offentlig tjenesteyting og/eller idrettsanlegg.

Boligparkering i felles parkeringsanlegg for flere felt/områder skal vurderes i reguleringsplaner for å oppnå bedre arealutnyttelse.

Ved nyetablering og endring av større næringsbygg bør det utarbeides en mobilitetsplan med tiltak for miljøvennlige arbeidsreiser.

For offentlig tjenesteyting bør det kun tillates en mindre sone for levering/henting, handicap- og besøksparkering, og parkering som er nødvendig for drift av tjenestene. Det skal som hovedregel ikke tilrettelegges for ansattparkering.

Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 plasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for forflytningshemmede.

I boligprosjekter med mer enn 20 boliger skal det sikres parkeringsmuligheter for ambulerende tjenester.

Handel og sentrumsstruktur

§ 23 Lokalisering av handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 23.1 Handel og bevertning skal konsentreres ved t-banestasjonene og sentrale hovedgater og byrom jf. områder definerte med «aktive fasader» i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*.

I samme område skal det også være stor variasjon av funksjoner.

Detaljhandel og bevertning, kan i tillegg etableres mot lokale plasser og i hjørnelokaler mot offentlige gater og byrom, jf. § 9.2.

Avgrensingen av området for konsentrasjon av publikumsrettete funksjoner skal bestemmes i felles plan. I disse områdene skal det være utadrettede førsteetasjer med publikumsrettede funksjoner.

Det skal tilrettelegges for mindre virksomheter som, småskala produksjon, verksted og gründervirksomhet som en del av funksjonsblandingen.

Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre, tillates ikke.

§ 23.2 Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse, der området ikke har et dagligvaretilbud, jf. §§ 9.2 og 30.1. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgsstedets lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt.

§ 23.3 Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal over 800 m², kan det stilles krav om utarbeidelse av en handelsanalyse i senere planfase. Kommunedelplanens byplangrep med 3 steder for sentrumsfunksjoner skal legges til grunn for handelsanalysen.

Naturskader, luftforurensning og støy

§ 24 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 24.1 All utbygging langs sjøen skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

§ 25 Luftforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

§ 25.1 Klima- og miljødepartementets til enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

§ 26 Støyforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

§ 26.1 Klima- og Miljødepartementets til enhver tids gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1. Ved regulering skal støytiltak beskrives og dokumenteres. Konsekvensutredninger skal konkretisere nødvendige tiltak mot støy.

§ 26.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442, tabell 3.

§ 26.3 Stille områder, angitt i Bærum kommunes kartdatabase, er områder med særlig hensyn til rekreasjon i lite støypåvirkede omgivelser. Et stille område har et støynivå under Lden 50 dB. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Stille områder skal ivaretas i alle plan- og byggesaker.

§ 26.4 Rød sone – forbudssone
Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

§ 26.5 Gul sone – vurderingssone

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 65 dB fra vei, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Nødvendige støyfaglige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:

- Alle boenheter har en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side.
- Vinduer i soverom mot støy- og solekspontert 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 solekspontert 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 forurenkede masser

§ 28.1 Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensning i grunnen er fjernet/ behandlet iht. krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygnings- myndighetene, jf. plan- og bygningslovens § 28.

§ 29 Teknisk infrastruktur

§ 29.1 I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg.

§ 29.2 Trafoer tillates ikke plassert i områder avsatt til grønnstruktur.

§ 29.3 Ledningsanlegg skal som hovedregel plasseres innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg, eller veianlegg.

§ 29.4 Ny teknisk infrastruktur skal som hovedregel ikke plasseres innenfor opparbeidede områder avsatt til grønnstruktur.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

§ 30 Boligbebyggelse

- § 30.1 I felt for boligbebyggelse kan det i tillegg til boliger tillates bevertning, detaljhandel, og servicefunksjoner i begrenset omfang med hensyn til boligfunksjonen i området. Bevertning, detaljhandel og servicefunksjoner skal lokaliseres mot lokale plasser og hjørnelokaler.
- § 30.2 **Felt B1.1**
I området kan det i tillegg til boliger, tillates bevertning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting.
- § 30.3 **Felt B7.4_A og B7.4_B**
Eksisterende vegetasjon og større trær innenfor feltene skal registreres og vurderes med tanke på tilstand, bevaringsverdi og potensiale for bynatur og identitetsskapende elementer i ny bebyggelse.
- § 30.4 **Felt B9.6**
Feltet skal gis en landskapsarkitektonisk utforming som harmoniseres med naturpreget i tilliggende grøntkorridor mot syd.
- § 30.5 **Felt B9.1, B9.3**
Innenfor hvert felt skal det etableres barnehage for minst 120 barn.

§ 31 Sentrumsformål

- § 31.1 **Felt S1.3_A, S8.3, S8.4 og S4.3_B, S4.4_B**
I feltene tillates boliger, forretning, bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell / overnatting, forsamlingslokaler, utdanningsinstitusjoner og barnehager.
- § 31.2 **Felt S1.2_B**
Innenfor feltet kan lokalisering av signalbygg vurderes for prosjekter som dokumenterer særlig høy arkitektur- og miljøkvalitet og der bygget har spesiell betydning for offentligheten og felleskapet. De nederste etasjene i bygget må ha et bevisst forhold til bakkeplan og offentlige rom. Øverste etasje skal være tilgjengelig for allmenheten. Signalbygget skal harmonere i høyde og formgivning tilpasset tomten og omgivelsene.
- I feltet tillates bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell / overnatting, forsamlingslokaler og utdanningsinstitusjoner.
- Atkomst for kjøretøy, fotgjengere og syklistene skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnede gatenettet med effektiv tilkobling mot Oksenøyveien og Snarøyveien.
- § 31.3 **Felt S1.3_B**
I området skal det i tillegg til boliger, etableres barnehage for minst 120 barn.
- § 31.4 **Felt S3.2**
Innenfor feltet kan lokalisering av signalbygg vurderes for prosjekter som dokumenterer særlig høy arkitektur- og miljøkvalitet, og der bygget har spesiell betydning for offentligheten og felleskapet. De nederste etasjene i bygget må ha et bevisst forhold til bakkeplan og offentlige rom. Øverste etasje skal være tilgjengelig for allmenheten. Signalbygget skal harmonere i høyde og formgivning tilpasset tomten og omgivelsene.
- I feltet tillates bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell/overnatting, forsamlingslokaler og utdanningsinstitusjoner.
- Atkomst for kjøretøy, fotgjengere og syklistene skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnede gatenettet med effektiv tilkobling mot Snarøyveien.

- § 31.5 **Felt S4.3_A og S4.4_A**
a) Innenfor feltene tillates forretning, kontor, administrasjon, kulturtilbud og hotell/overnatting
b) Innenfor feltene kan det etableres bussterminal.
- § 31.6 **Felt S4.3_B og S4.4_B**
a) I tilknytning til t-banestasjonen skal det etableres et offentlig byrom (Stasjonsplassen) på minimum 3 daa.
b) Innenfor felt S4.3_B kan det etableres bussterminal.
c) Innenfor feltene skal det etableres to barnehager for minst 120 barn på hver.
d) Stasjon og driftsbasis for 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 syklister skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnede gatenettet med effektiv tilkobling mot Snarøyveien.
- § 33.3 **Felt KBA4.1**
I området tillates fritids- og turistformål, herunder tilrettelegging for umotorisert sjøsportaktiviteter, seilspport og kajakkpadling, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning og forretning. Sjørelatert attraksjon (for eksempel akvarium) med tilhørende undervisnings- og forskningsfunksjoner, kan tillates. I området skal det etableres kai for hurtigbåtanløp og utrykningsfartøyer, offentlig tilgjengelig bryggekant og kaipromenade, og et seilsporsenter. Eksisterende funksjoner for offentlig samfunnsikkerhet skal ivaretas. Allmennheten skal sikres sammenhengende direkte tilgang til fjorden på en slik måte at allmennhetens interesser, trivsel og bruk av sjøen ivaretas og styrkes.
- § 33.4 **Felt KBA7.1**
Innenfor feltet tillates kontor, offentlig og privat tjenesteyting, undervisning og kultur. Utvikling av feltet skal hensynta eksisterende kulturmiljø. Boliger kan vurderes.

§ 34 Næringsbebyggelse

- § 34.1 **Felt N3.2, N3.3, N4.1**
Innenfor feltene tillates kontor. I mindre utstrekning tillates også bevertning. Det kan åpnes for offentlig tjenesteyting innenfor deler av feltet.
- § 34.2 **Felt N2.1_A**
Innenfor feltet tillates hotell. I mindre utstrekning tillates også bevertning. Det kan åpnes for offentlig tjenesteyting innenfor deler av feltet.
- § 34.3 **Felt N2.1_B**
Innenfor feltet kan det tillates kulturformål i tillegg til kontor. I mindre utstrekning tillates også bevertning.

§ 35 Grad av utnyttning (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 35.1 Utnyttelsen (maks % -BRA) angis for fremtidige byggefelt som inneholder boliger, og felt S4.3_A, S4.4_A og KBA7.1. Fordeling av andel bolig og annet (næring og sosial infrastruktur) er angitt for hvert felt. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal. Gjennomsnittsstørrelse pr. bolig er satt til 100 m² BRA i beregningsgrunnlaget. Endelig tomteutnyttelse fastsettes i reguleringsplan.

Kommunedelplan 3 for Fornebu – tabell for grad av utnyttning

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 utnyttning av S4.3_A og S4.4_A avklares i egen planprosess.

Retningslinjer volumoppbygging og høyder

Høyde skal variere innenfor de tre områdekarakterene A, B og C. Høyder skal avtrappes mot vest, mot Nansenparken og mot sjøen.

Høydevariasjon i byggefeltene skal varieres for å hensynta:

- Gode solforhold i offentlige byrom og felles utearealer.
- Behov for variasjon og stimuli for å ivareta gode omgivelser og oppholde seg i.
- Behov for tilpassing til bevaringsverdige bygningsmiljø.
- Behov for tilpassing til grønnstrukturen.
- Behov for støyskjerming mot hovedgatenettet.
- En variert bysilhuett på Fornebu.

§ 36 Grønnstruktur – naturområde

§ 36.1 Felt GN11

Innenfor feltet tillates etablert trykkøkningsstasjon for vannforsyning.

§ 36.2 Felt GN1

Innenfor feltet kan det tillates stupebrett og badestiger.

§ 36.3 Felt GN6 og GN7

Felten skal fungere som buffersoner for Storøykilen og Kokså naturreservat.

Retningslinje for GN6 og GN7:

Mindre tiltak som stier, benker, skulpturer og tynning av vegetasjon kan tillates. Etablering av en paviljong i felt GN6 i lett eller mobil konstruksjon som kan etableres uten større terrenginngrep, og som er tilrettelagt for undervisnings, formidlings eller kulturelle formål tilknyttet naturverdiene kan tillates. Eventuell konstruksjon må lokaliseres nær gang- og sykkelveien i felt GP18.

I plansaker skal det innarbeides retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak.

§ 37 Grønnstruktur – park

§ 37.1 Videreutvikling og planlegging av grønnstruktur for økt bruk skal skje etter kriteriene og konsept som fremgår av planbeskrivelsen til kommunedelplanens arealdel.

§ 37.2 Innenfor opparbeidede parker tillates ikke plassering av riggområder og brakker i forbindelse med bygge- og anleggstiltak.

§ 37.3 Ny teknisk infrastruktur skal som hovedregel ikke plasseres innenfor opparbeidede områder avsatt til grønnstruktur.

§ 37.4 Felt GP1 og GP6

Festplassen og strekningen fra Flytårnet mot festplassen i Nansenparken skal ivaretas med dagens utforming. Ved sentraldammen kan det tillates oppført bebyggelse, herunder tekniske bygg, som har tilknytning til bruken av området til leke- og rekreasjonsformål for befolkningen på Fornebu.

§ 37.5 Felt GP2, GP3, GP4, GP5, GP9, GP11 og GP14

Parkkorridorene i Nansenparken skal videreutvikles som lokalparker med tilrettelegging for økt opphold, for å avlaste naturvernområdene. Endelig utforming må innordne seg eksisterende helhet og logikk i parken når det gjelder vegetasjon, overvann og organisering.

§ 37.6 Felt GP7 og GP8 «Flytårnet bypark»

Flytårnet bypark med kobling mot Festplassen skal videreutvikles som en sammenhengende grønn park og møteplass integrert i bystrukturen, som kobler Flytårnet til fjorden på den ene siden og Festplassen på den andre.

§ 37.7 Felt GP13 «Fornebu sør bystreng»

Parkkorridoren som forbinder kjøpesenteret Fornebu S og Sjøflyhavna skal utformes som et grønt bymessig og variert byrom i høy kvalitet. Sikt mot sjøen skal ivaretas. Stasjonsatkomst for t-bane kan innpasses.

§ 37.8 Felt GP14 «Storøya lekeområde»

Omfatter eksisterende parkområde ved Storøya skole som er tilrettelagt for lek med terrengformer, ballplass og lekeapparater. Parkområde skal videreutvikles som lokalt lekeområde.

§ 37.9 Felt GP17 «Storøya badeplass»

Område skal videreføres som regionalt strand- og rekreasjonsområde med naturpreg.

§ 37.10 Felt GP20 «naturpark Nansenparken»

Naturpreg og våtmarksområde skal ivaretas. Tilliggende byggeområder skal gis en landskapsarkitektonisk utforming som harmoniseres med naturpreget. Mindre tiltak som stier, benker, skulpturer, tynning av vegetasjon kan tillates.

§ 37.11 Felt GP21 og GP22 «Kilenstrengen»

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 gravlund 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 friluftøy 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 Sikringsoner – byggeforbud rundt vei og bane (pbl § 11 – 8a)

- § 42.1 Innenfor sikringsone 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.

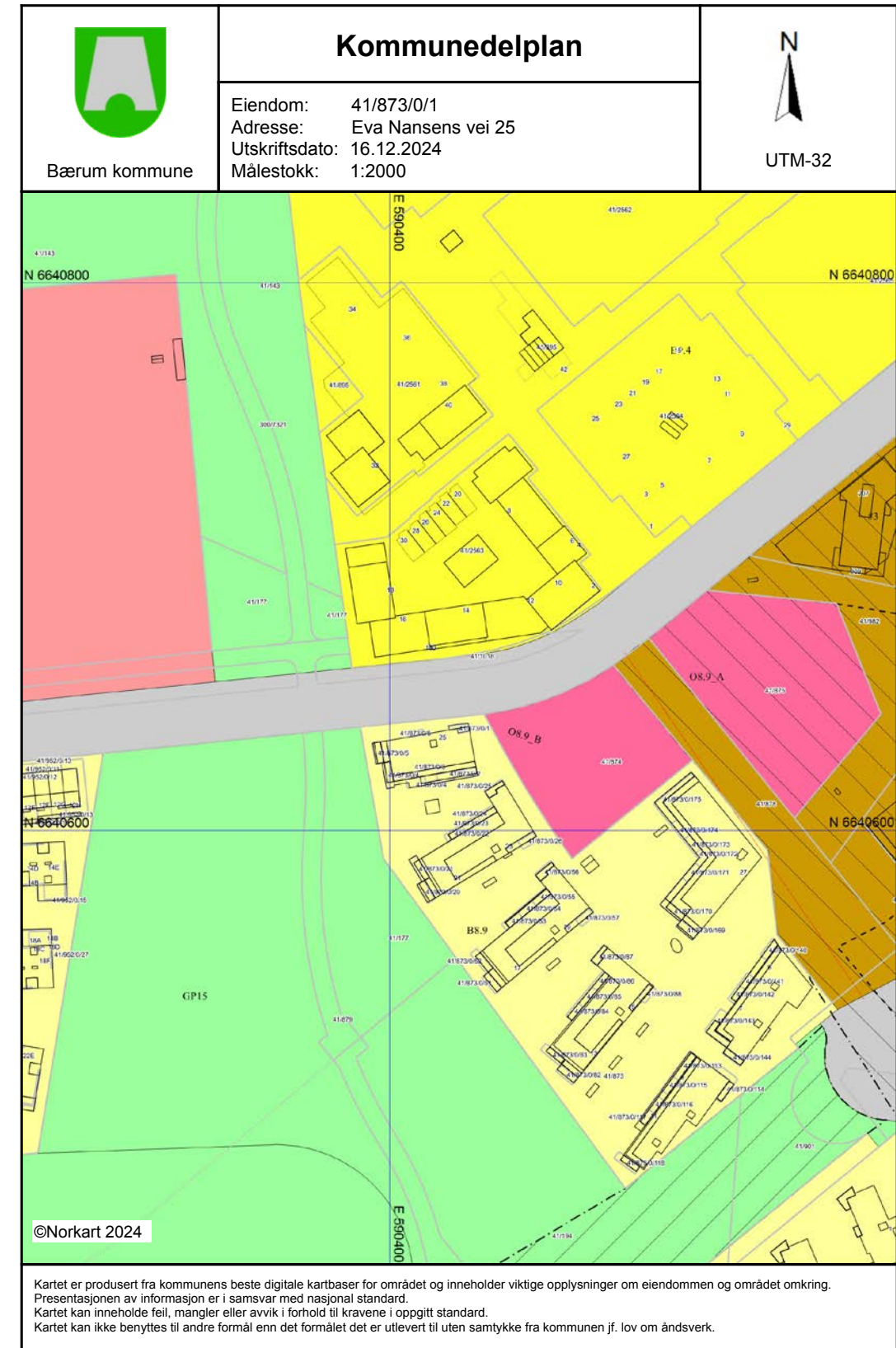
Retningslinje for hensynssone naturmiljø

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.



Tegnforklaring

	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Naturområde - nåværende
	Park - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)</i>	
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringgrense
	Bestemmelsegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Sporveg - fremtidig
	Kollektivtrase - fremtidig
	Påskrift arealformål/arealbruk

Eie Asker
v/Mathias Carlsen
Asker, 1383 ASKER
E-post: mc@aktiv.no

Deres ref.: eva nansens vei 25 . Vår ref.: 7245-1-001

Dato: 16.12.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Koksabukta
Organisasjonsnr: 998894166
Seksjonseier: Heyerdahl, Knut
Medeier:
Leilighetsnummer: 001
Adresse: Eva Nansens Vei 25, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer: 1
Gnr. 41
Bnr. 873

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring As- polisenummer 220644.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Garasjeplasser er tinglyst som tilleggsdeler til de seksjoner hvor eier har kjøpt plass/plasser. Parkeringsplasser i kjeller. Garasjeplasser er tinglyst som tilleggsdel/deler til de seksjoner hvor eier har kjøpt plasser. Ingen egen tinglysing. Vær obs på at noen seksjoner har flere plasser, enkelte seksjoner har ikke garasjeplass. For seksjon 16,39,49,62,64,66,73,78,94,104,105,107,119,125,138,144,145,147,149,158,159,170,176,177,179,180,181,182,194, vil det være avvik mellom faktisk tildelt p-plass og hvilken p-plass som fremkommer av tinglyst seksjonering. Reseksjonering har ikke latt seg gjennomføre. P-plasser i sameiet er seksjonert som tilleggsareal bygning, så det vil ikke være anledning til å selge p-plass til andre enn seksjonseiere i sameiet. Dersom p-plass selges/byttes internt så kan dette evt gjøres privatrettslig mellom seksjonseierne ved avtale og melding til styret/forretningsfører om endringen og styrets/sameiets oversikt over hvilke seksjoner som disponerer hvilken p-plass kan opp
- Sameiet Koksabukta har avtale med Eviny om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av fjernvarme og varmtvannforbruk i den enkelte boenhet. Eviny avregner faktisk forbruk. For spørsmål om avregning kontakt Eviny
- Styret ønsker kontaktinfo til kjøper (mobil/e-post adresse).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 288,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/internett	340,00	
Garasje	251,00	
Felleskostnader	1 697,00	1 833,00 fra 01.01.2025

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	90,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	1 878,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Sigrun Nerheim, e-post: koksabukta@styrerommet.no

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

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

Styrets kontaktinfo: koksabukta@styrerommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

 Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no
Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Koksabukta

Organisasjonsnummer: 998894166

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 46

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Sven-Robby Dierkes er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak:

Årsrapporten godkjennes

✓ Vedtatt.

6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240.000

✓ Vedtatt.

8. Utrede felles ladeanlegg for sameiet

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

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

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

Gjennom dette initiativet kan vi forbedre sikkerheten og øke eiendomsverdien.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Mot 1 stemme.

9. Montere fast aircondition i leiligheter


Fremmet av: Liv Odner



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

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 6 stemmer for forslaget.

10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Sigrun Nerheim

Følgende stilte til valg:

Sigrun Nerheim

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Kjell Kristoffersen

Dubravko Saric

Følgende stilte til valg:

Kjell Kristoffersen

Dubravko Saric

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Kravik Magnus

Følgende stilte til valg:

Thomas Kravik Magnus

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Håkonsen

Øyvind Aassve

Følgende stilte til valg:

Nina Håkonsen

Øyvind Aassve

11. Valg av valgkomite

Valgkomiteen presenterer sin innstilling på årsmøtet

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Hannisdal

Magne Nygård

Følgende stilte til valg:

Lars Hannisdal

Magne Nygård

Møtet ble hevet kl. 20:20



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515526986

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

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

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

1/1



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7245
Sameiet Koksabukta

Velkommen til årsmøte i Sameiet Koksabukta

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Koksabukta

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapporten godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

4 av 21

Vedlegg

2. Årsregnskap.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240.000

Sak 8

Utrede felles ladeanlegg for sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Gjennom dette initiativet kan vi forbedre sikkerheten og øke eiendomsverdien.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Montere fast aircondition i leiligheter

Forslag fremmet av:

Liv Odner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

5 av 21

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigrun Nerheim
Ny
Eva Nansens Vei 15

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Dubravko Saric
Ny
Eva Nansens Vei 27
- Kjell Kristoffersen

Ny
Eva Nanasens Vei 9

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Thomas Kravik Magnus

Ny
Eva Nansens Vei 19

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Håkonsen

Gjenvalg
Eva Nansens Vei 9

- Øyvind Aassve

Tidligere styreleder
Eva Nansens Vei 15

Vedlegg

1. 2024 Valgkomiteens innstilling 7245 Sameiet Koksabukta.pdf

Sak 11

Valg av valgkomite

Valgkomiteen presenterer sin innstilling på årsmøtet

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på mail koksabukta@styrerommet.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Koksabukta

Sameiet består av 194 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

41 873

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

Sameiet Koksabukta har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Bærum kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Sameiet Koksabukta har ingen lån

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KOKSABUKTA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KOKSABUKTA.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Bærum, 06.03.2024
Styret i Sameiet Koksabukta

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

Sigrun Nerheim /s/ Markus Kalve /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 725

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-677 632
Drift/vedlikehold VVS	-653 015
Drift/vedlikehold elektro	-67 578
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 300
Drift/vedlikehold heisanlegg	-255 294
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 066
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-183 648
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-28 658
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-95 068
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 435
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 109 695

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 322 347
Feieavgift	-262
Renovasjonsavgift	-925 855
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 248 464

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-433
SUM FINANSKOSTNADER	-433

7245 Sameiet Koksabukta**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL STYRET, mars 2024:**

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

Fornebu, 21/3-2024


Lars Hannisdal
Eva Nansens vei 17

Valgkomiteen for Sameiet Koksabukta


Magne Nygård
Eva Nansens vei 11

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 7245 Selskapsnavn: Sameiet Koksabukta

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER**for**

Sameiet Koksabukta, org. nr. 998 894 166

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

1. Innledende bestemmelser**1-1 Navn og opprettelse**

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

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

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.
- (5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
- (7) Sameiet har vedlikeholdsplikt av rampe mot vannspeilet i "Koksaknekk".

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Kostnader til felles kabel-TV og bredbånd fordeles likt etter antall seksjoner i sameiet.
- (3) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjelegget som parkeringsareal, så som vedlikehold av garasjeport, renhold/feing mv. fordeles likt pr. garasjeplass med unntak av strøm som fordeles etter sameiebrøken.
- (4) Dersom det er installert måler i hver leilighet for måling av forbruk, skal utgiften knyttet til forbruket avregnes etter avlest målerstand.
- (5) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (6) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger**11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Koksabukta Boligsameie - Husordensregler

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

1. Generelt

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

2. Ro og orden

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

3. Leiligheter

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

4. Veranda/altan/terrasser

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

5. Oppganger og fellesområder

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

6. Heiser

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

7. Sjøpelsjakter

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

8. Garasje og kjellerboder

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

9. Fasader

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

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

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

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

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

Av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn skal evt. blomsterkasser ol. være innenfor rekkverket på veranda/altan/terrasser. Det tillates ikke å endre utseende på glass på veranda eller altanrekkverk. Det skal være klart, gjennomsiktig glass.

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

10. Gangveier, parkering m.v.

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

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

11. Dyrehold

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

12. Forsikringer og skader

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

13. Sikkerhet

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

Koksabukta Boligsameie - House rules

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

Chapter 1: General:

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

Chapter 2: Noise and disturbance

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

Chapter 3: Apartments

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

Chapter 4: Balconies and terraces

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

Chapter 5: Hallways and common areas

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

Chapter 6: Elevators

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

Chapter 7: Automated waste system

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

Chapter 8: Garage and basement storage rooms

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

Chapter 9: Facades

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

Chapter 10: Walkways, parking, etc

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

Chapter 11: Animals

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

Chapter 12: Insurance and damages

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

Chapter 13: Security

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 873, Seksjonsnummer 1 i 3201 BÆRUM kommune
 Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 10.01.2025 kl. 10.22
 Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 10.01.2025 kl. 10.21

Adresse (r) :

Gateadresse: **Eva Nansens vei 25**
 Gatenr: **2560**
 Kommune: **BÆRUM**
 Postkrets: **1364 FORNEBU**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3054655-1/200 21.09.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 21:00

VEDERLAG: NOK 4 450 000
 Omsetningstype: Fritt salg
HEYERDAHL KNUT
 FØDT: 06.11.1951

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/27151-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
 RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutetter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutetter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2009/695264-1/200 18.09.2009 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 874
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 873

2011/104869-2/200 08.02.2011 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
 Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE PLAN OG BYGGNINGSTJEN
 ORG.NR: 986 275 517
 Bestemmelse om adkomstrett
 Bestemmelse om bebyggelse
 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
 ledninger m.m.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.01.2025 10:22 - Sist oppdatert 10.01.2025 10:21
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 3

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 873

2011/105725-1/200 08.02.2011 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 874
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 873

2011/552212-1/200 13.07.2011 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
 Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE VANN OG AVLØP
 ORG.NR: 974 553 619
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 873

2011/552282-1/200 13.07.2011 **ERKLÆRING/AVTALE**
 Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE VANN OG AVLØP
 ORG.NR: 974 553 619
 Bestemmelse om bebyggelse
 Bestemmelse om vakumrør med kummer for
 avfallshåndtering
 Bestemmelse om erstatning i forbindelse med
 naturskade
 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
 m.m.
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 873

2011/881529-1/200 27.10.2011 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
 Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE VANN OG AVLØP
 ORG.NR: 974 553 619
 Bestemmelse om adkomstrett
 Bestemmelse om bebyggelse
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 873

2011/925131-1/200 09.11.2011 **ERKLÆRING/AVTALE**
 Rettighetshaver: ELVIA AS
 ORG.NR: 980 489 698
 Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging,
 drift og vedlikehold av nettstasjon.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 873

2012/457866-1/200 11.06.2012 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
 Rettighetshaver: OBOS FORNEBU AS
 ORG.NR: 982 366 879
 Bestemmelse om bruksrett til 8 parkeringsplasser
 Varighet inntil 10 år
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 873

2025/27151-1/200 09.01.2025 **PANTEDOKUMENT**
 09:14
 Beløp: NOK 6 000 000
 Panthaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS
 ORG.NR: 990 997 810
 ELEKTRONISK INNSENDT

2025/27151-2/200 09.01.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.01.2025 10:22 - Sist oppdatert 10.01.2025 10:21
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 2 av 3

09:14

SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Rettighetshaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2012/649293-1/200 10.08.2012 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 45/15520

2020/115863-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 41 BNR: 873 FNR: 0 SNR: 1

2024/73130-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 873 FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004252	16.12.2024	1110240418

Om dokumentet

Ident
2012/649293/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601288892
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 987760338
Navn GEODATA
Adresse 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr 982366879
Navn FORNEBU BOLIGSPAR AS
Bruksenhet c/o Fornebu Uthvikin, Widerøeveien 5, 1360 FORNEBU

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert
Knr 0219 Gnr 41 Bnr 873

Nye seksjoner		Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	873	0	1	45 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja	Ja	
0219	41	873	0	2	76 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja	Ja	
0219	41	873	0	3	41 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja	Ja	
0219	41	873	0	4	95 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja	Ja	
0219	41	873	0	5	112 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja	Ja	
0219	41	873	0	6	48 / 15520	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	
0219	41	873	0	7	76 / 15520	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	
0219	41	873	0	8	40 / 15520	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	
0219	41	873	0	9	108 / 15520	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	
0219	41	873	0	10	111 / 15520	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	
0219	41	873	0	11	48 / 15520	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	
0219	41	873	0	12	76 / 15520	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	
0219	41	873	0	13	40 / 15520	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	
0219	41	873	0	14	108 / 15520	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	
0219	41	873	0	15	111 / 15520	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	
0219	41	873	0	16	99 / 15520	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	
0219	41	873	0	17	41 / 15520	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	
0219	41	873	0	18	85 / 15520	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	
0219	41	873	0	19	89 / 15520	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	



04.07.2012 16.21

Side 1 av 7

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	873	0	20	110 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	21	95 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	22	48 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	23	79 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	24	49 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	25	101 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	26	51 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	27	113 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	28	95 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	29	48 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	30	79 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	31	49 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	32	101 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	33	54 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	34	113 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	35	95 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	36	48 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	37	79 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	38	49 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	39	101 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	40	54 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	41	97 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	42	95 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	43	48 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	44	79 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	45	49 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	46	101 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	47	54 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	48	125 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	49	112 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	50	43 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	51	110 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	52	95 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja

04.07.2012 16:21

Side 2 av 7

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	873	0	53	48 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	54	79 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	55	49 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	56	101 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	57	51 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	58	113 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	59	95 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	60	48 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	61	79 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	62	49 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	63	101 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	64	54 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	65	114 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	66	95 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	67	48 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	68	79 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	69	49 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	70	101 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	71	54 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	72	97 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	73	95 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	74	48 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	75	79 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	76	49 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	77	101 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	78	54 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	79	128 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	80	112 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	81	43 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	82	70 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	83	93 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	84	78 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	85	96 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja

04.07.2012 16:21

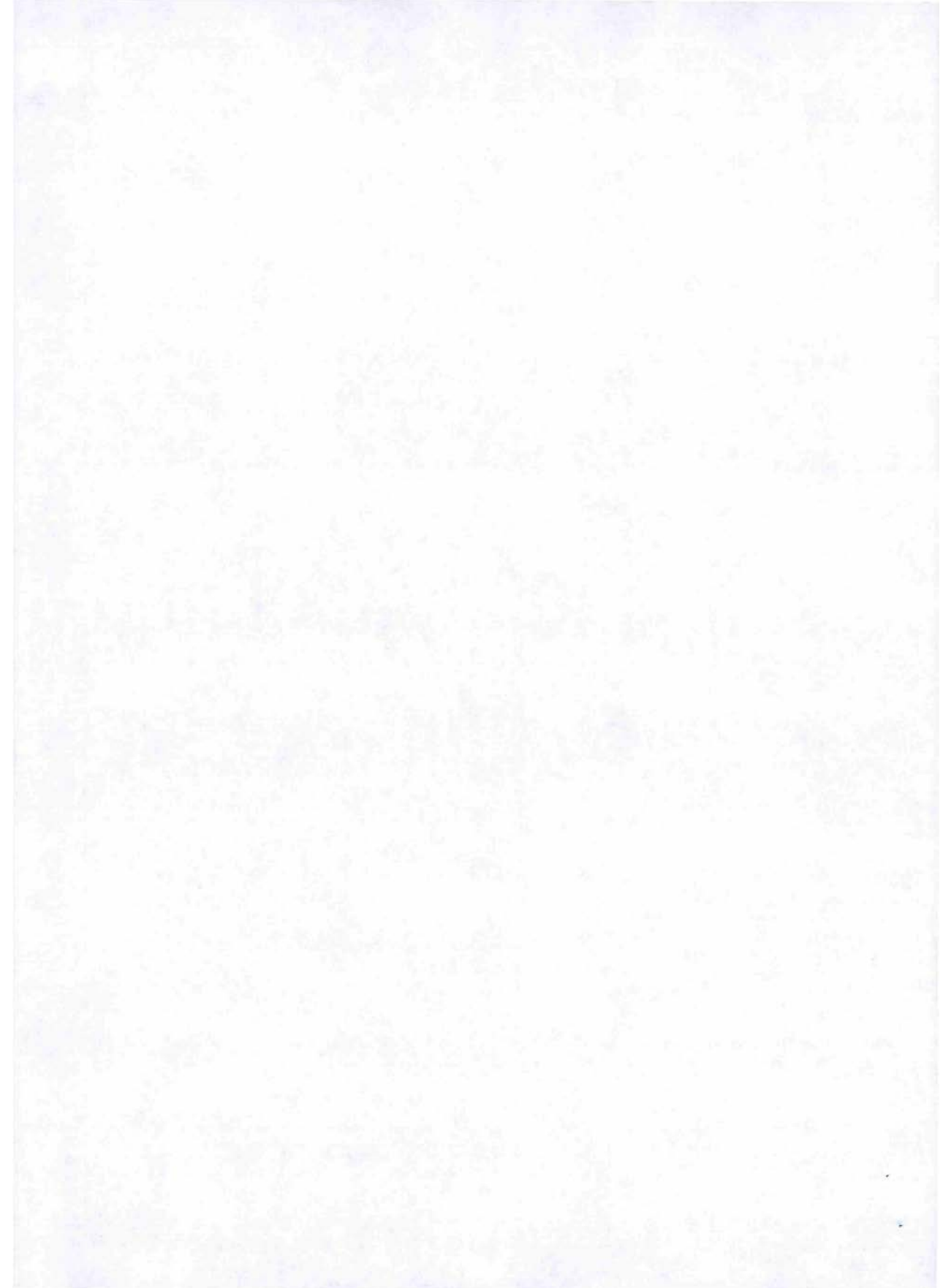
Side 3 av 7


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0219	41	873	0	86	49 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	87	101 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	88	51 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	89	74 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	90	93 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	91	78 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	92	96 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	93	49 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	94	101 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	95	54 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	96	74 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	97	93 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	98	78 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	99	96 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	100	49 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	101	101 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	102	54 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	103	57 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	104	93 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	105	78 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	106	96 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	107	49 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	108	101 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	109	54 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	110	126 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	111	111 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	112	43 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	113	99 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	114	81 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	115	48 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	116	53 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	117	53 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	118	79 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja

04.07.2012 16.21

Side 4 av 7





Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	873	0	119	99 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	120	81 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	121	62 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	122	52 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	123	52 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	124	92 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	125	99 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	126	81 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	127	62 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	128	52 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	129	52 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	130	92 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	131	99 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	132	81 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	133	62 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	134	52 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	135	52 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	136	92 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	137	160 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	138	92 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	139	93 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	140	60 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	141	46 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	142	45 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	143	65 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	144	69 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	145	72 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	146	99 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	147	73 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	148	81 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	149	90 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	150	74 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	151	72 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei

04.07.2012 16.21

Side 5 av 7


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	873	0	152	99 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	153	73 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	154	81 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	155	90 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	156	74 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	157	72 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	158	99 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	159	73 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	160	81 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	161	90 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	162	74 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	163	55 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	164	84 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	165	62 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	166	71 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	167	50 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	168	74 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	169	106 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	170	91 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	171	106 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	172	63 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	173	91 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	174	88 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	175	108 / 15520	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	873	0	176	106 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	177	91 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	178	106 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	179	106 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	180	91 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	181	89 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	182	107 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	183	106 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	184	91 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei

04.07.2012 16.21

Side 6 av 7

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	873	0	185	106 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	186	106 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	187	91 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	188	89 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	189	107 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	190	135 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	191	106 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	192	95 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	193	78 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	873	0	194	124 / 15520	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

04.07.2012 16.21

Side 7 av 7

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til

Bærum kommune

1304 Sandvika

Begjæring om:

oppdeling i eierseksjoner

reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	BÆRUM	41	873		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Ideell andel ²⁾
971278374	Staten v/Arbeids- og adm.departementet v/Statsbygg	

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggsareal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggsareal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggsareal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggsareal ⁵⁾
1	Se vedlegg			16				31				46			
2				17				32				47			
3				18				33				48			
4				19				34				49			
5				20				35				50			
6				21				36				51			
7				22				37				52			
8				23				38				53			
9				24				39				54			
10				25				40				55			
11				26				41				56			
12				27				42				57			
13				28				43				58			
14				29				44				59			
15				30				45				60			
		SUM TELLERE		15520	= NEVNER I SAMEIEBRØKEN		15520								

4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.

Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Signaturer

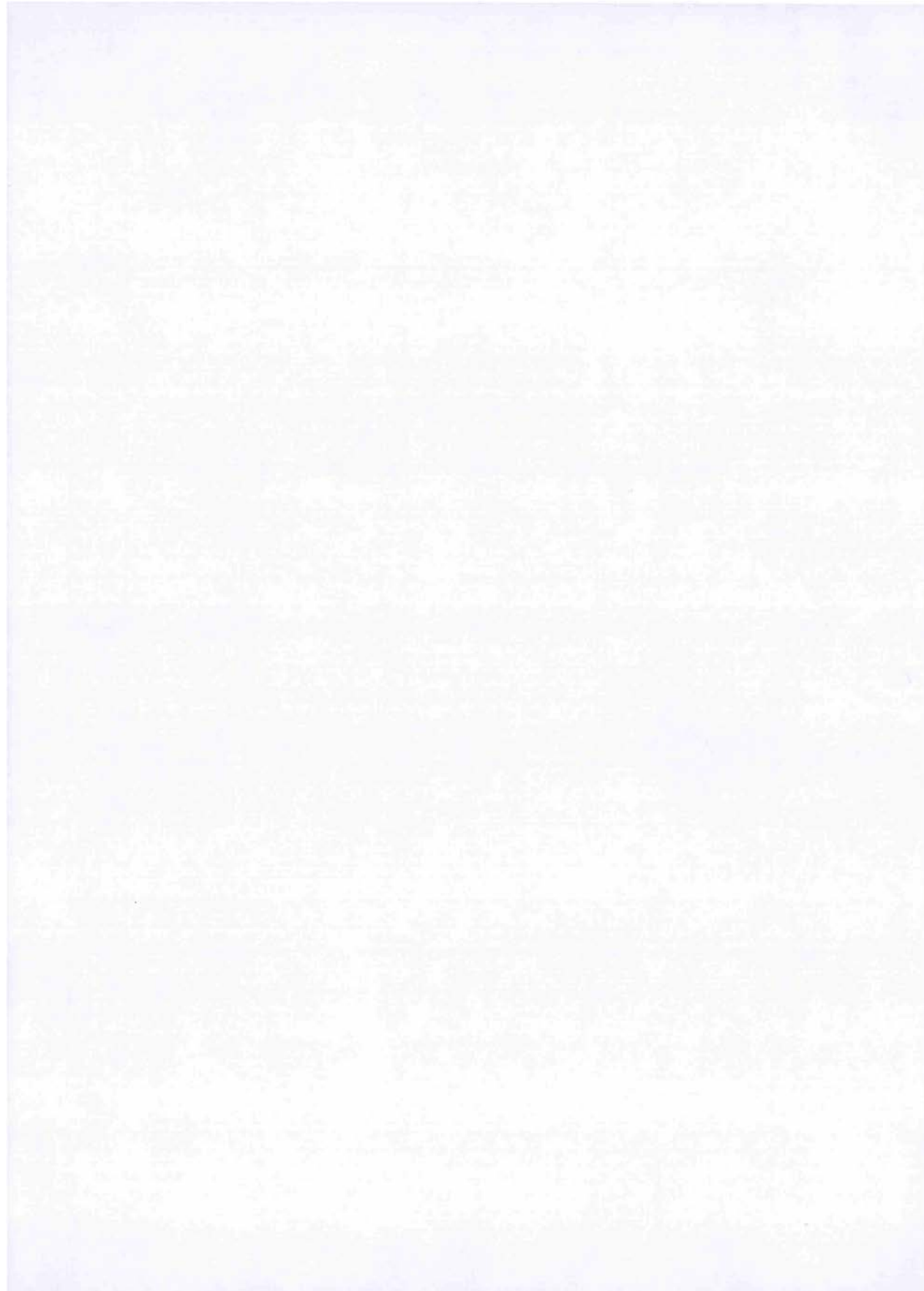
Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

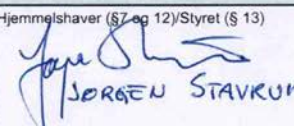
Riktig sum tellere og riktig nevner i sameiebrøken påført.

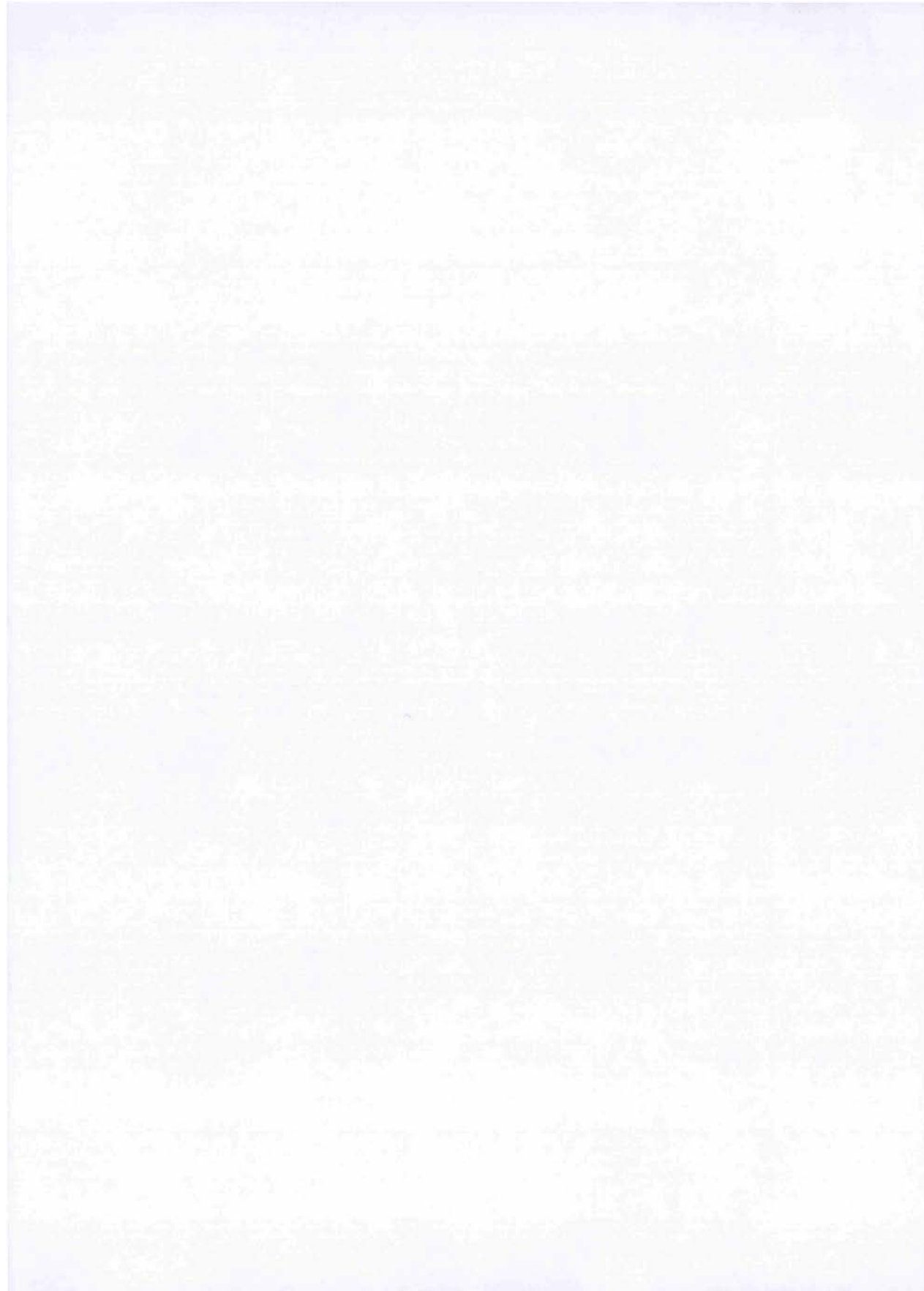
13.07.12,

T. Rapp

side 1 av 3



5 Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at:		
a)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastatt vedtekter.
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: ⁶⁾		
a)	Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)	
d)	Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner ⁷⁾
FORNEBU 10.05.12	 JØRGEN STAVRUM	



8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller		
<input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)		
Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt				
<input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁸⁾				
<input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
41 ^{Snr}	873 ^{Bnr}	Festenr	Seksj.nr	i Bærum kommune
Dato		Stempelet		
24.07.12		BÆRUM KOMMUNE Byggesak 1304 SANDVIKA <i>Tatjana Rapp</i>		

- Noter**
- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
 - 3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring.
 - 4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere.
 - 5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tilleggsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
 - 6) Begjæringseskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
 - 7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
 - 8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjennpart når målebrev kreves (§ 9).

Side 1 av 4

Seksjon	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	45	BG
2	B	76	BG
3	B	41	BG
4	B	95	BG
5	B	112	BG
6	B	48	B
7	B	76	B
8	B	40	B
9	B	108	B
10	B	111	B
11	B	48	B
12	B	76	B
13	B	40	B
14	B	108	B
15	B	111	B
16	B	99	B
17	B	41	B
18	B	85	B
19	B	89	B
20	B	110	BG
21	B	95	BG
22	B	48	BG
23	B	79	BG
24	B	49	BG
25	B	101	BG
26	B	51	BG
27	B	113	B
28	B	95	B
29	B	48	B
30	B	79	B
31	B	49	B
32	B	101	B
33	B	54	B
34	B	113	B
35	B	95	B
36	B	48	B
37	B	79	B
38	B	49	B
39	B	101	B
40	B	54	B
41	B	97	B
42	B	95	B
43	B	48	B
44	B	79	B
45	B	49	B
46	B	101	B
47	B	54	B
48	B	125	B
49	B	112	B
50	B	43	B
51	B	110	BG
52	B	95	BG
53	B	48	BG
54	B	79	BG
55	B	49	BG

Side 2 av 4

Seksjon	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
56	B	101	BG
57	B	51	BG
58	B	113	B
59	B	95	B
60	B	48	B
61	B	79	B
62	B	49	B
63	B	101	B
64	B	54	B
65	B	114	B
66	B	95	B
67	B	48	B
68	B	79	B
69	B	49	B
70	B	101	B
71	B	54	B
72	B	97	B
73	B	95	B
74	B	48	B
75	B	79	B
76	B	49	B
77	B	101	B
78	B	54	B
79	B	128	B
80	B	112	B
81	B	43	B
82	B	70	BG
83	B	93	BG
84	B	78	BG
85	B	96	BG
86	B	49	BG
87	B	101	BG
88	B	51	BG
89	B	74	B
90	B	93	B
91	B	78	B
92	B	96	B
93	B	49	B
94	B	101	B
95	B	54	B
96	B	74	B
97	B	93	B
98	B	78	B
99	B	96	B
100	B	49	B
101	B	101	B
102	B	54	B
103	B	57	B
104	B	93	B
105	B	78	B
106	B	96	B
107	B	49	B
108	B	101	B
109	B	54	B
110	B	126	B

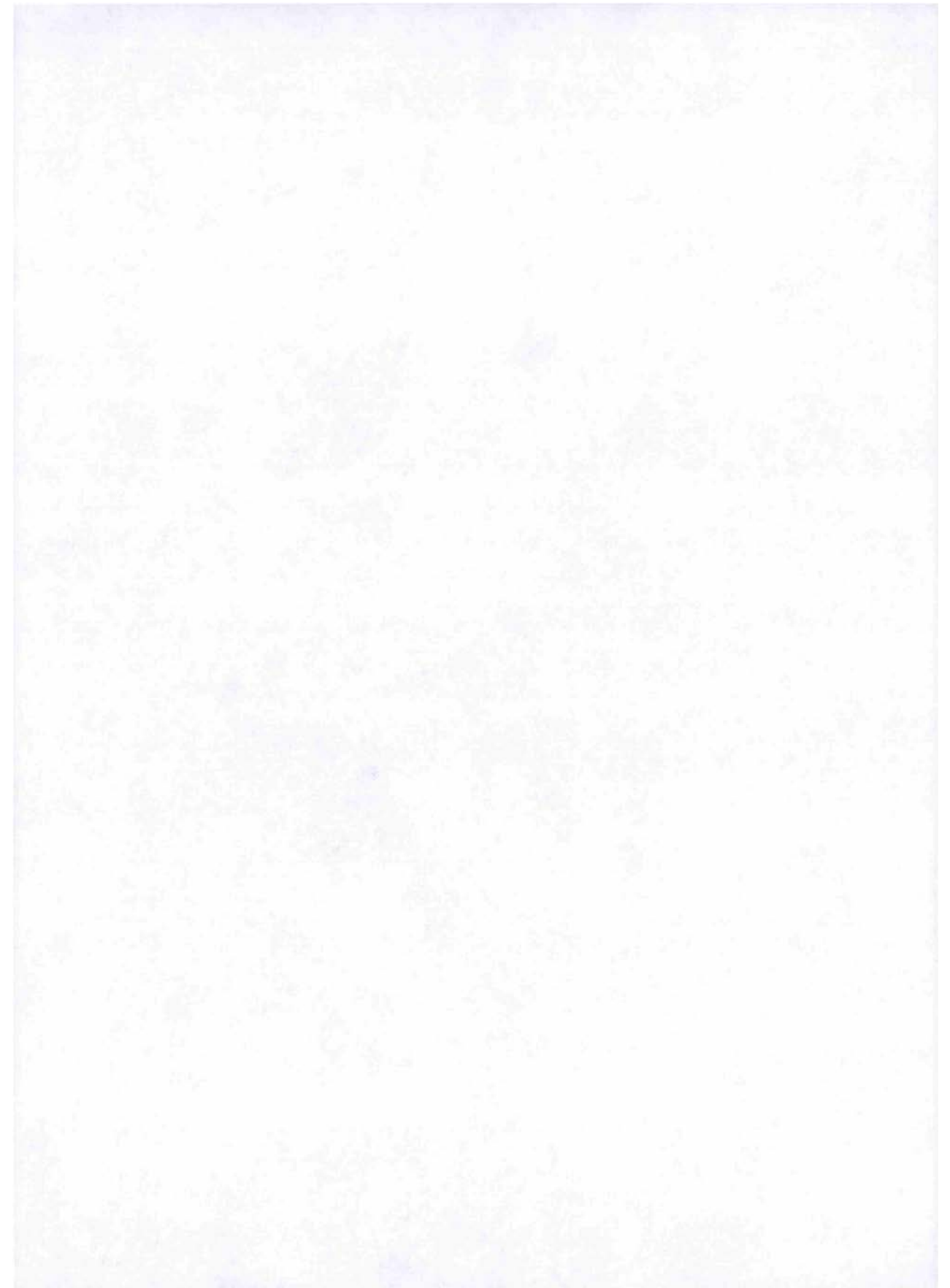
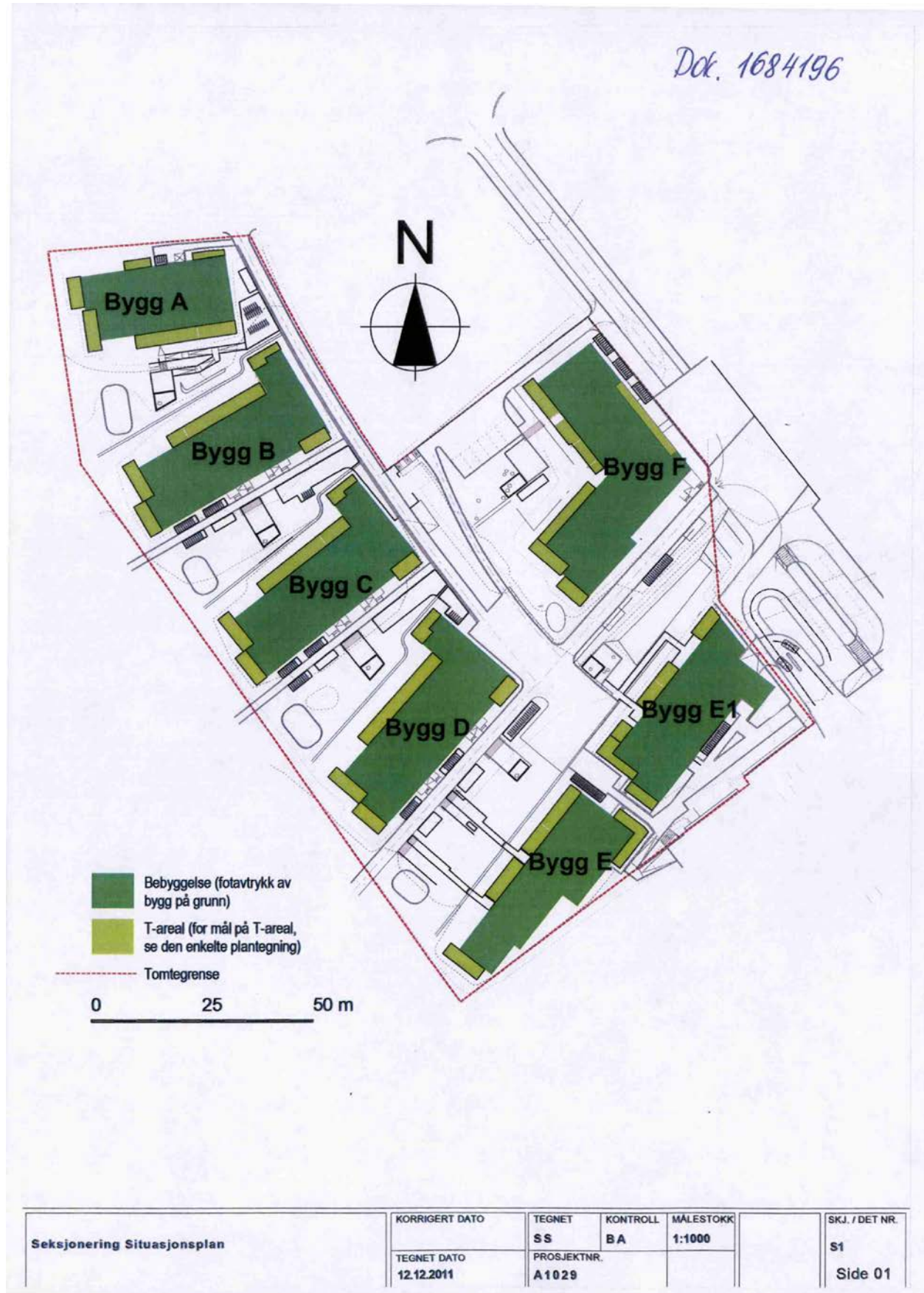
Sede 3 av 4

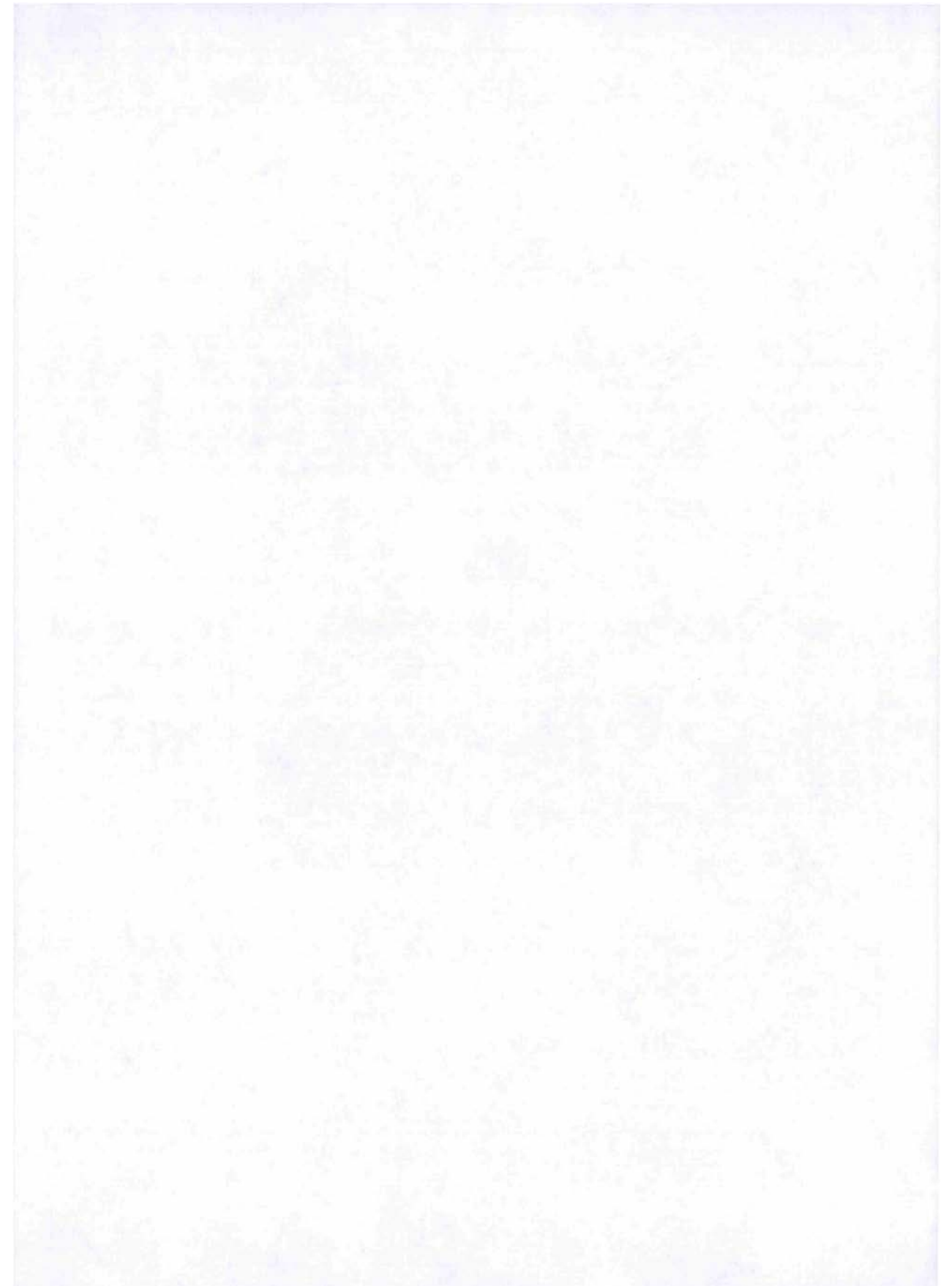
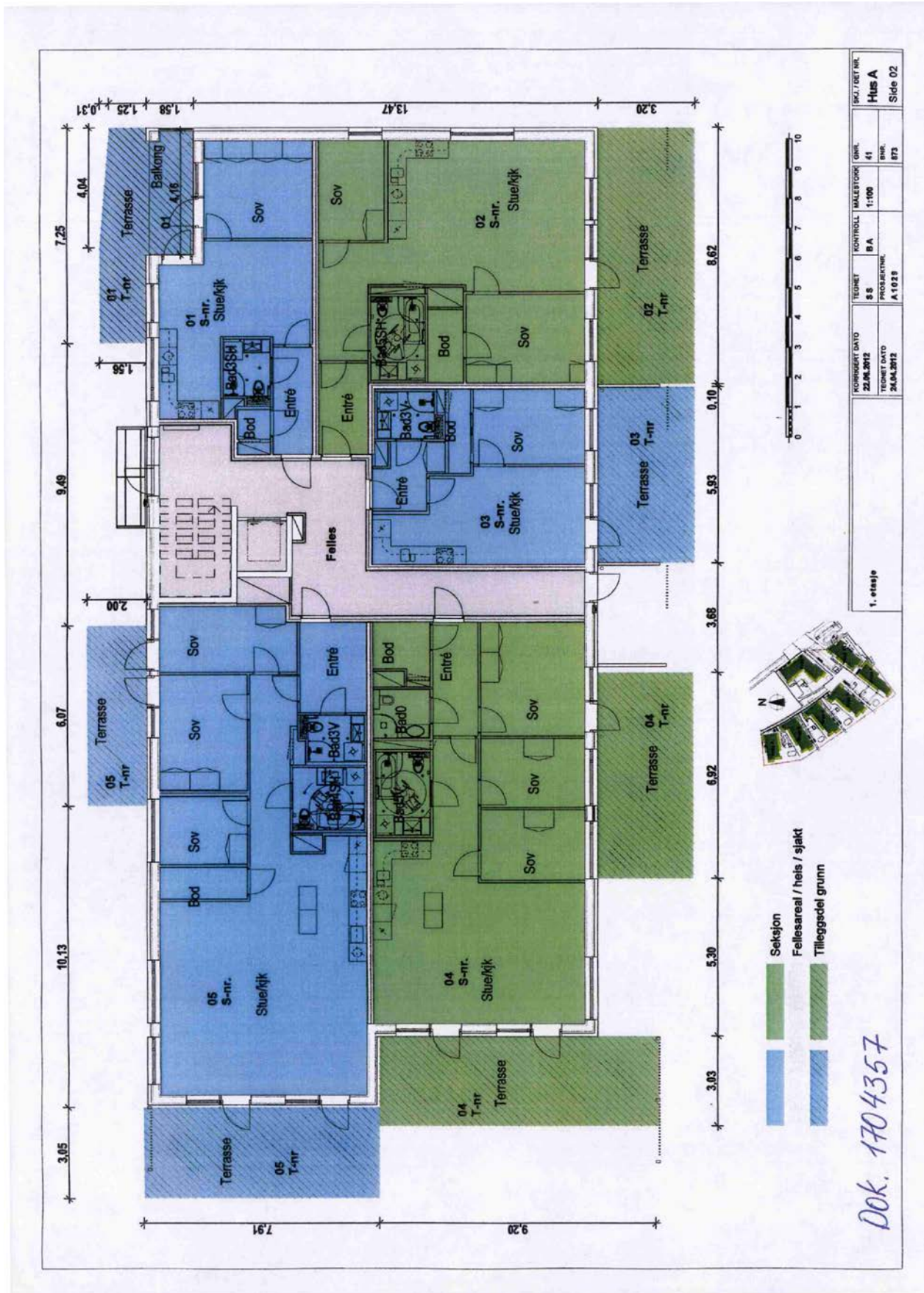
Seksjon	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
111	B	111	B
112	B	43	B
113	B	99	BG
114	B	81	BG
115	B	48	BG
116	B	53	BG
117	B	53	BG
118	B	79	BG
119	B	99	B
120	B	81	B
121	B	62	B
122	B	52	B
123	B	52	B
124	B	92	B
125	B	99	B
126	B	81	B
127	B	62	B
128	B	52	B
129	B	52	B
130	B	92	B
131	B	99	B
132	B	81	B
133	B	62	B
134	B	52	B
135	B	52	B
136	B	92	B
137	B	160	B
138	B	92	B
139	B	93	B
140	B	60	BG
141	B	46	BG
142	B	45	BG
143	B	65	BG
144	B	69	BG
145	B	72	B
146	B	99	B
147	B	73	B
148	B	81	B
149	B	90	B
150	B	74	B
151	B	72	B
152	B	99	B
153	B	73	B
154	B	81	B
155	B	90	B
156	B	74	B
157	B	72	B
158	B	99	B
159	B	73	B
160	B	81	B
161	B	90	B
162	B	74	B
163	B	55	B
164	B	84	B
165	B	62	B

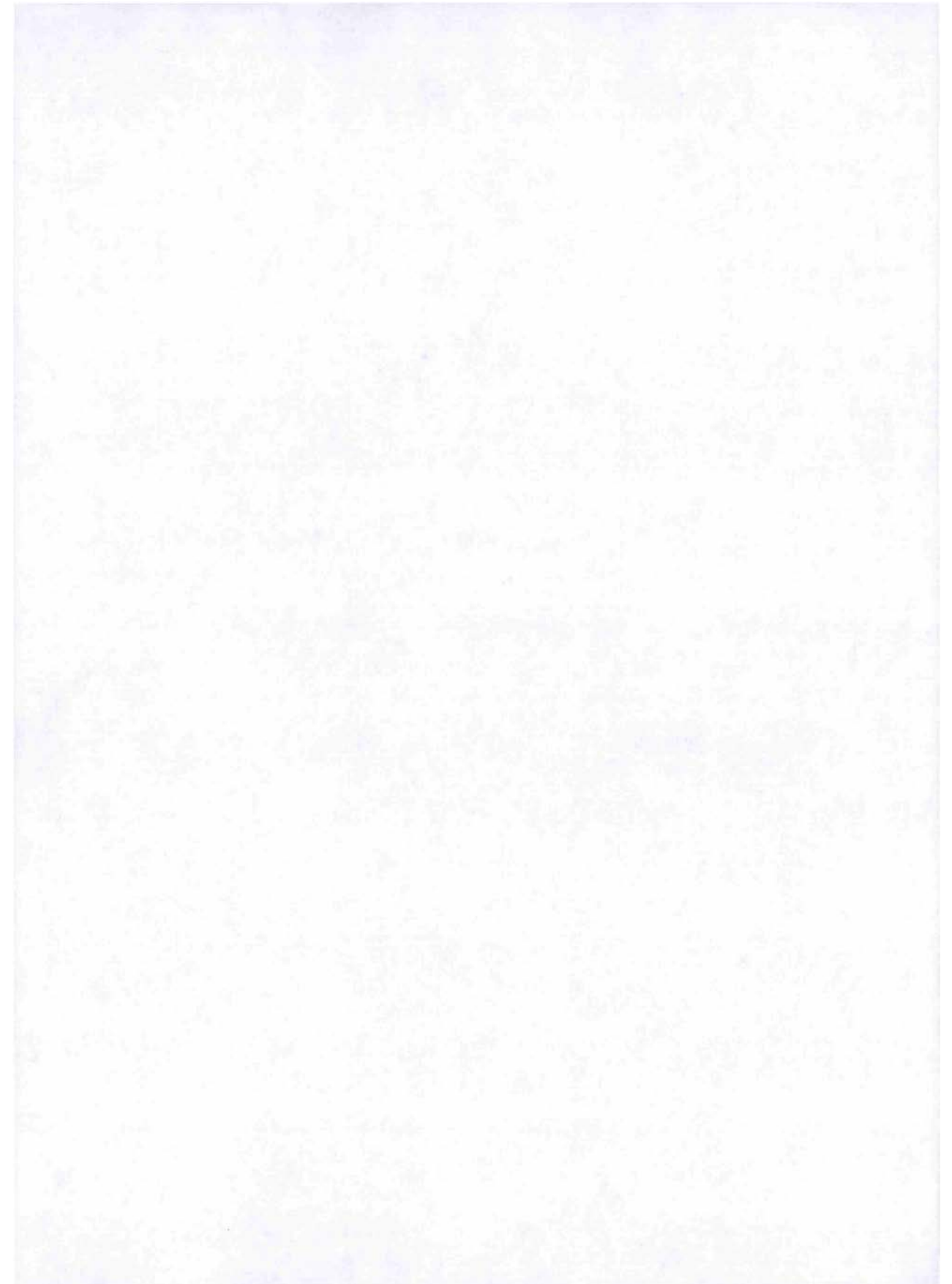
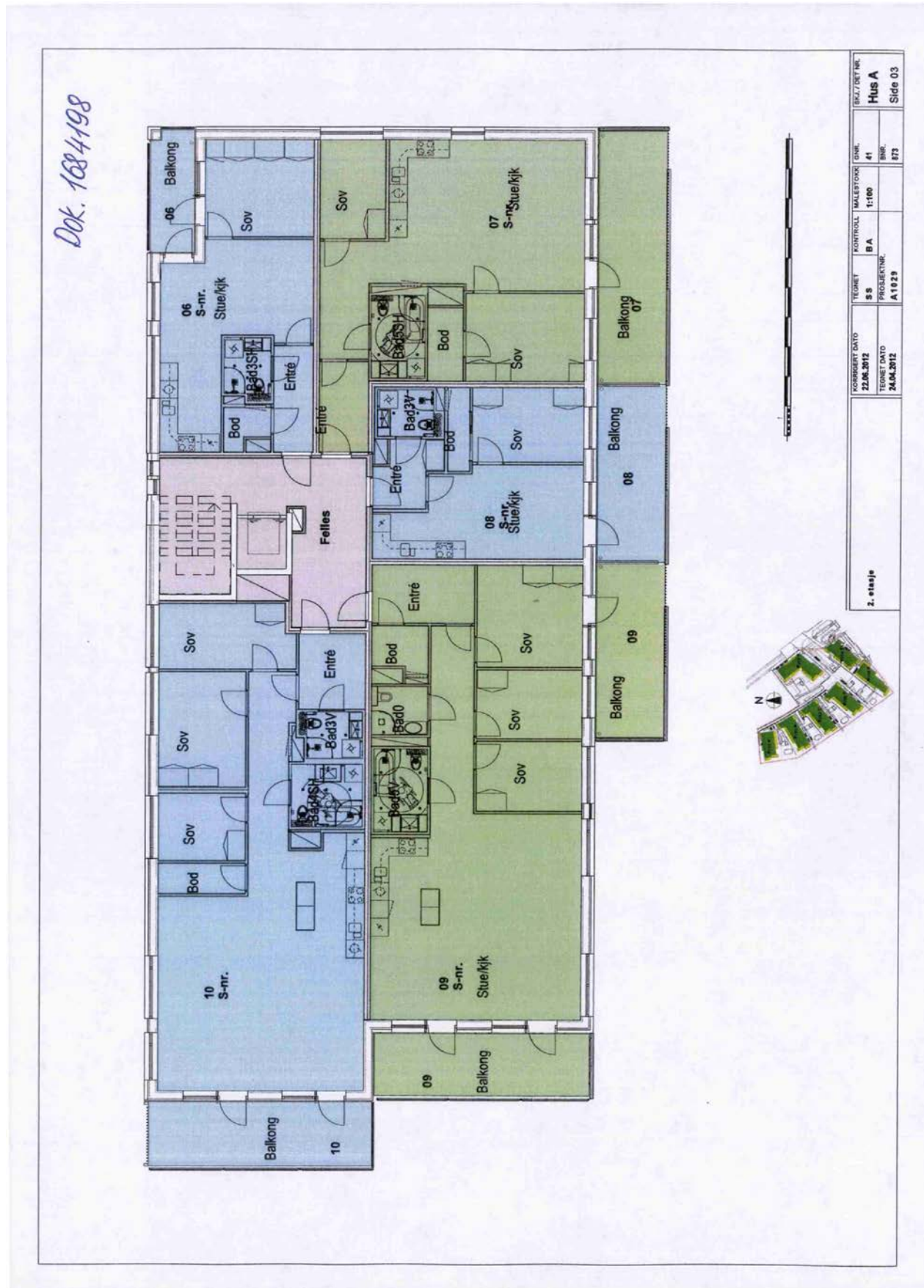
Side 4 av 4

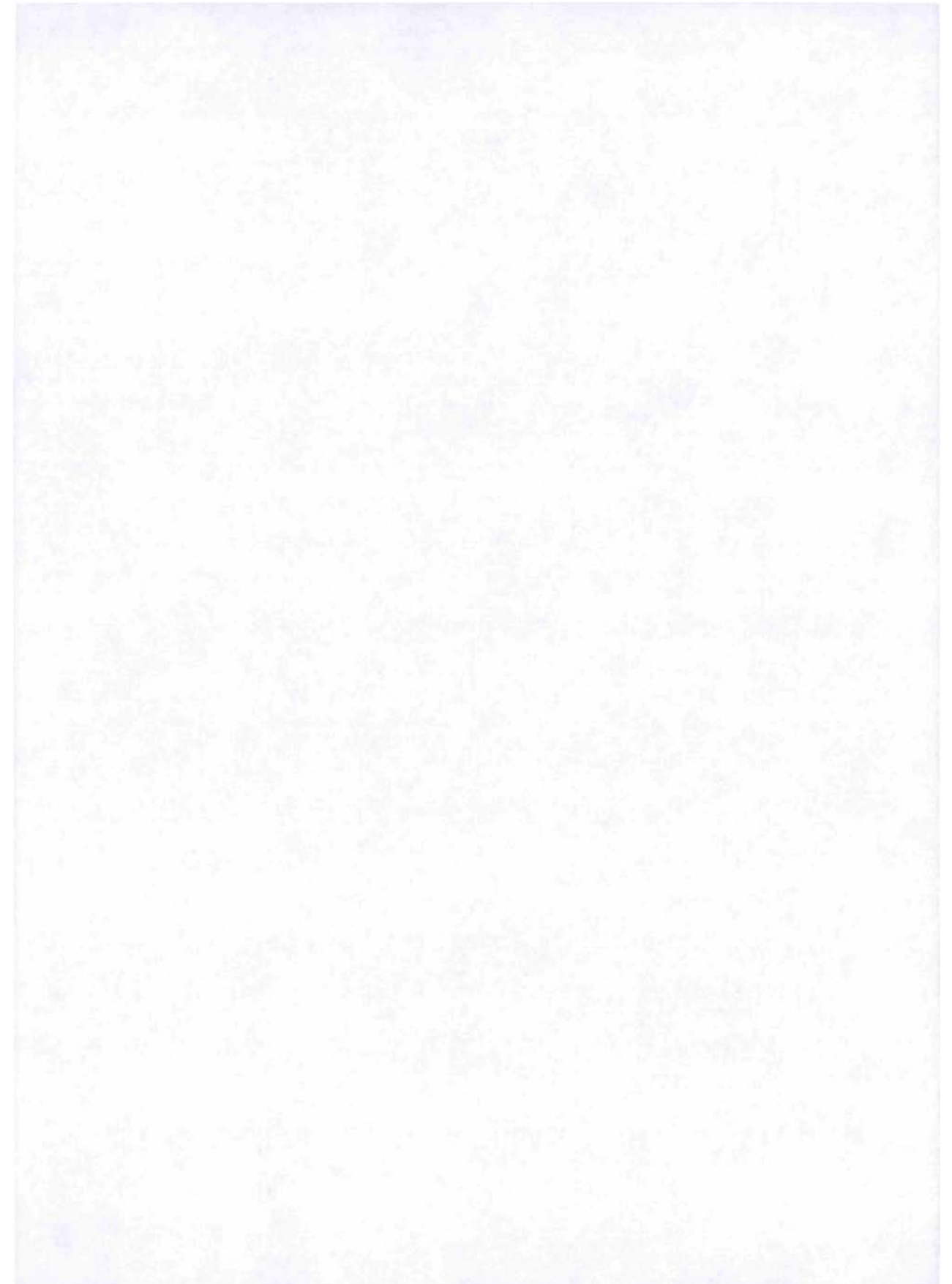
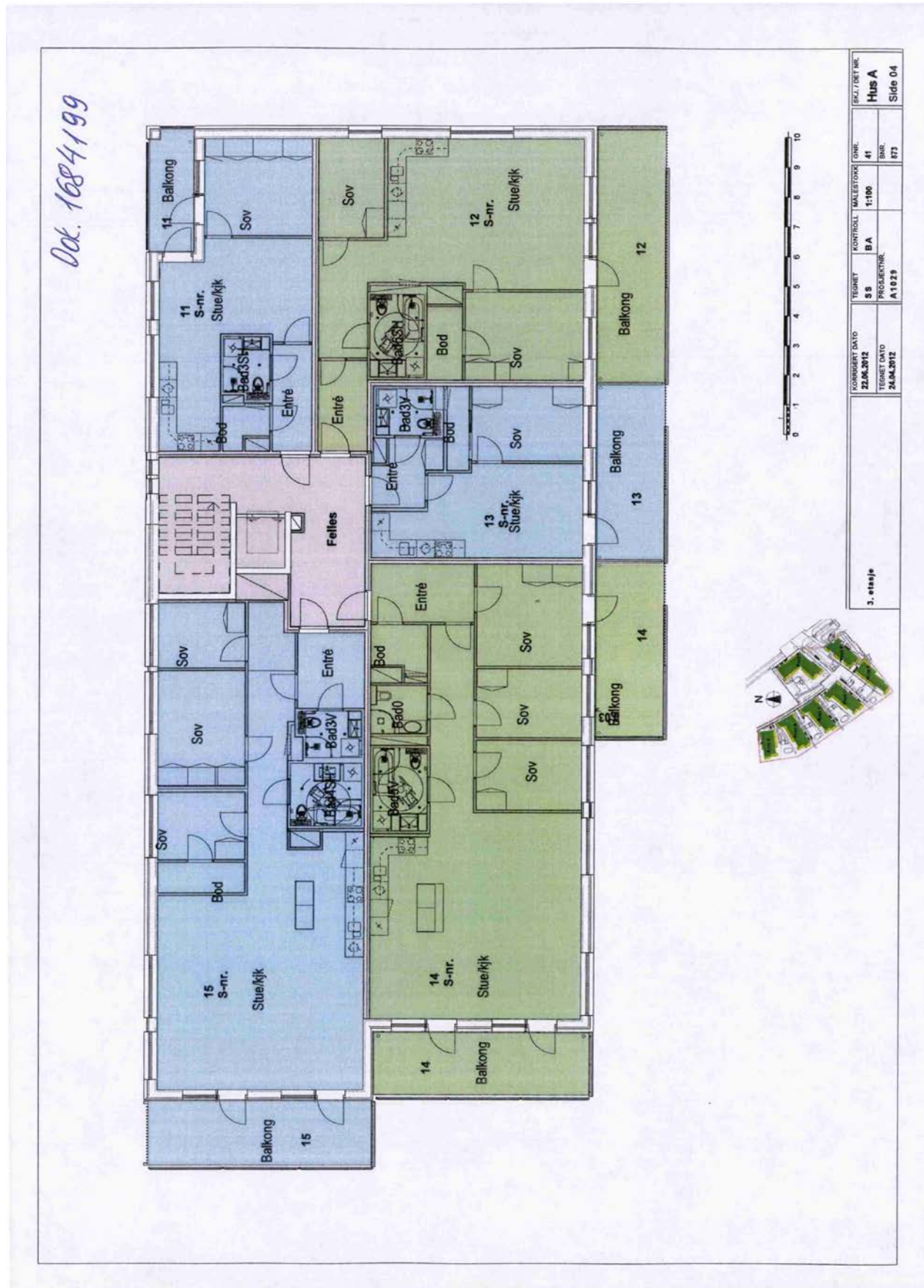
Seksjon	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
166	B	71	B
167	B	50	B
168	B	74	B
169	B	106	BG
170	B	91	BG
171	B	106	BG
172	B	63	BG
173	B	91	BG
174	B	88	BG
175	B	108	BG
176	B	106	B
177	B	91	B
178	B	106	B
179	B	106	B
180	B	91	B
181	B	89	B
182	B	107	B
183	B	106	B
184	B	91	B
185	B	106	B
186	B	106	B
187	B	91	B
188	B	89	B
189	B	107	B
190	B	135	B
191	B	106	B
192	B	95	B
193	B	78	B
194	B	124	B

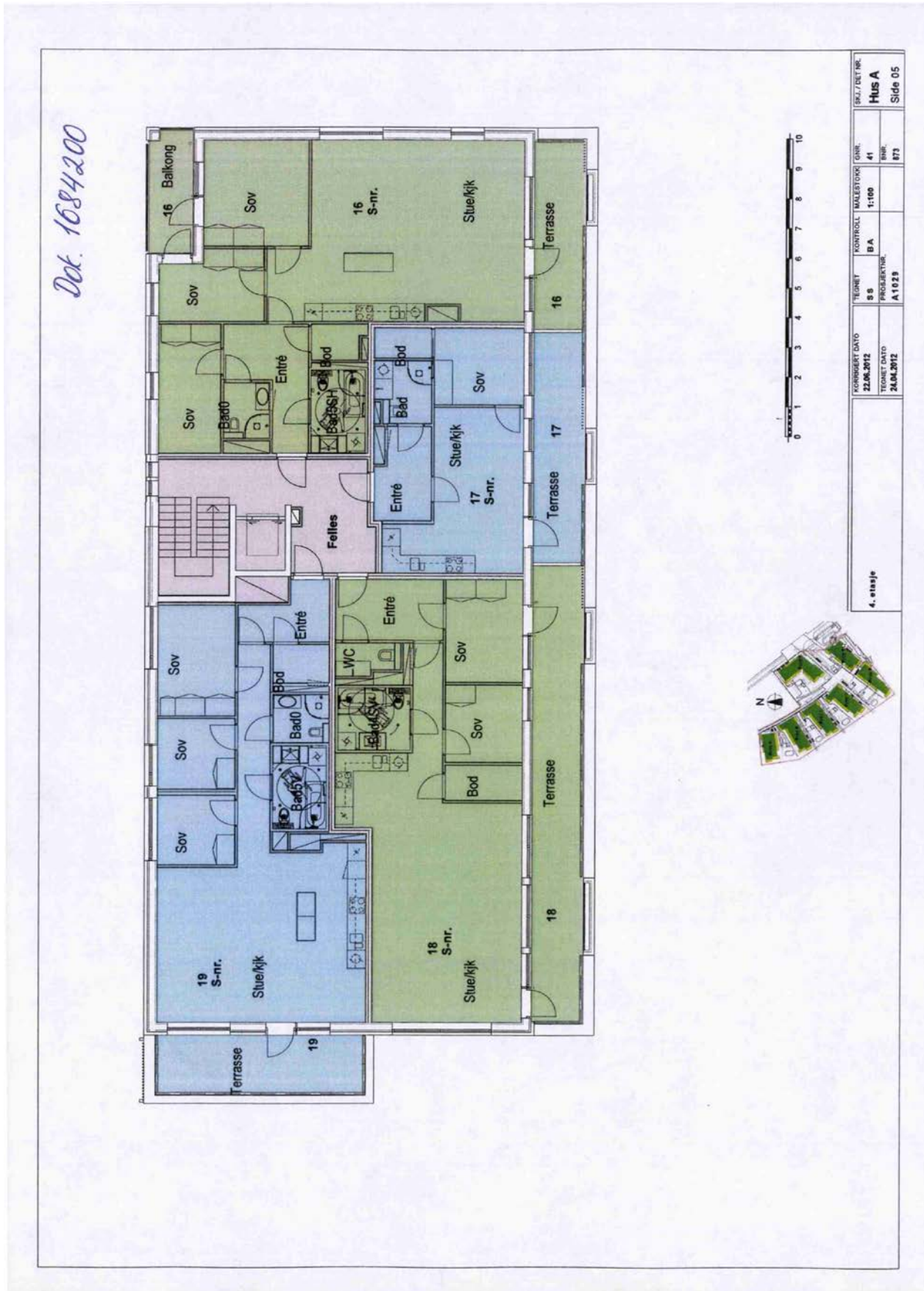
Sum tellere: 15520
Nevner: 15520

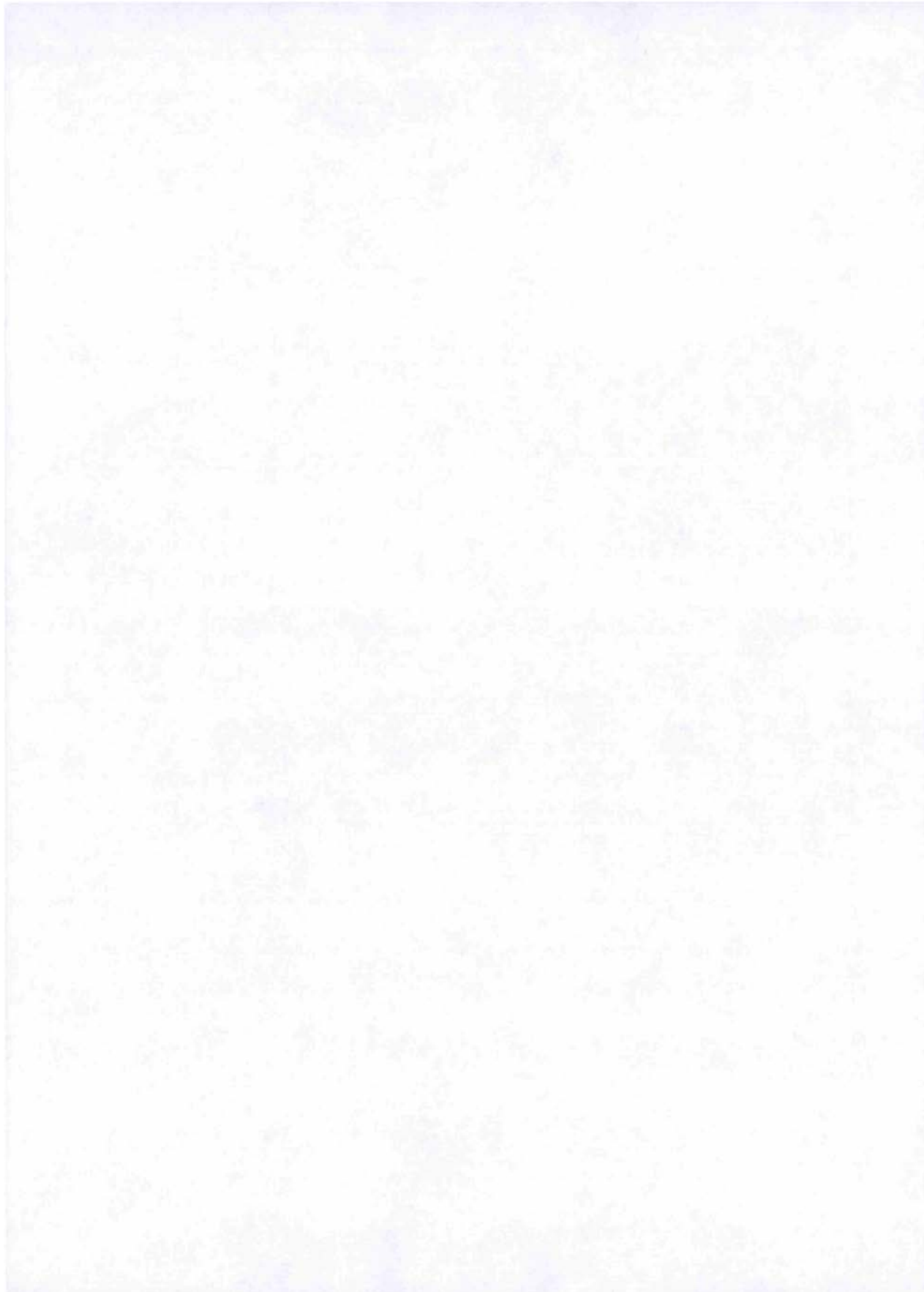


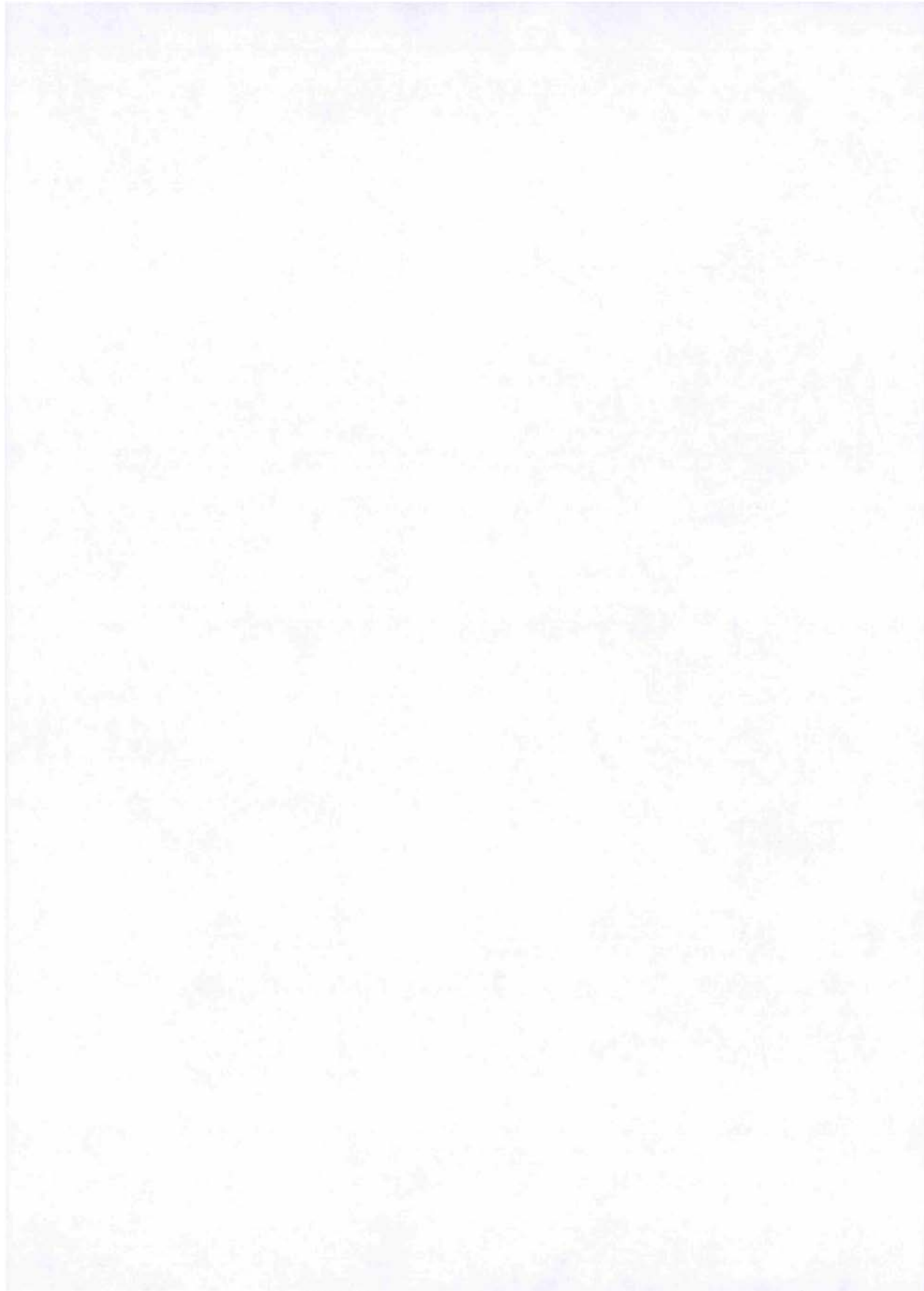


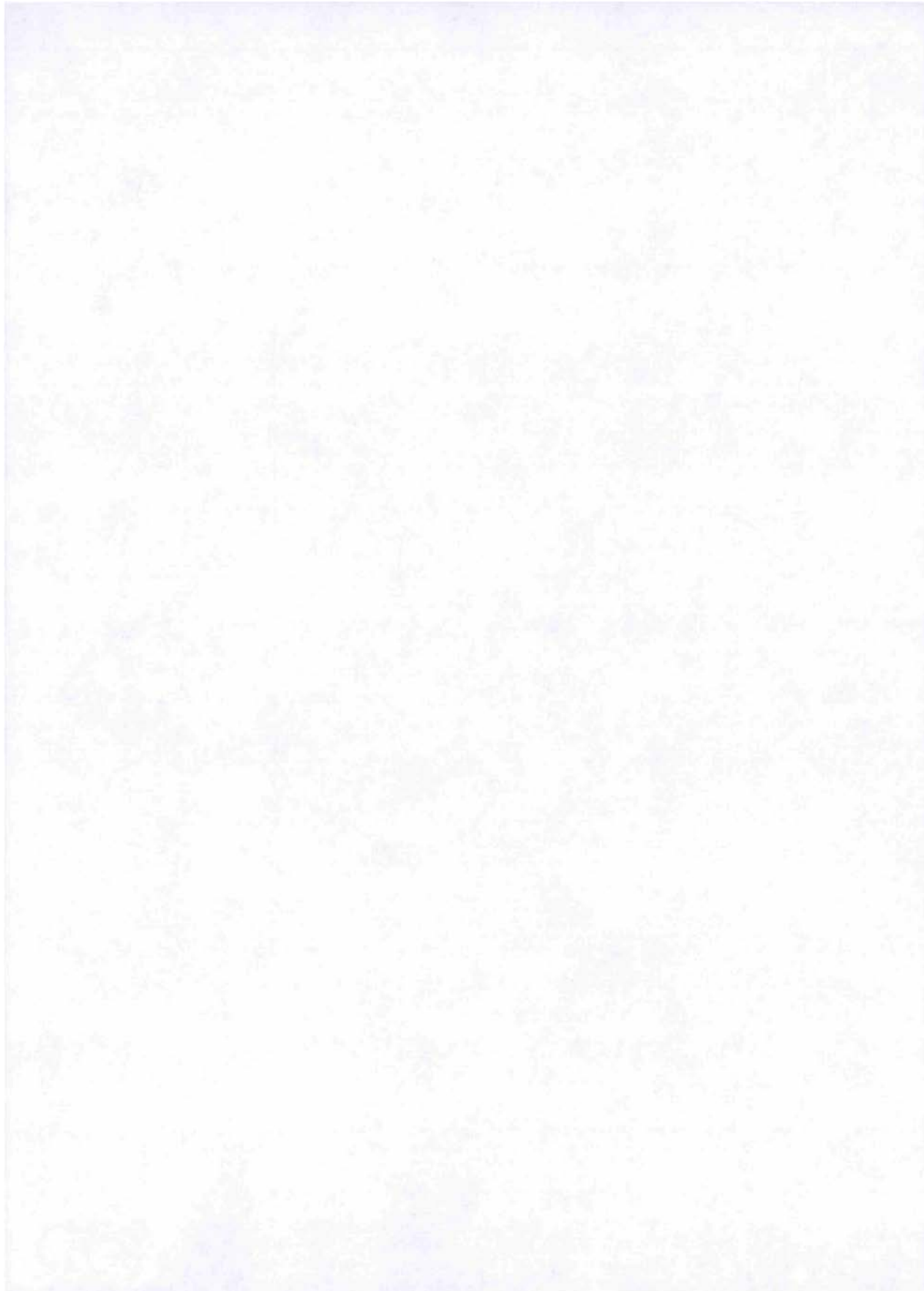


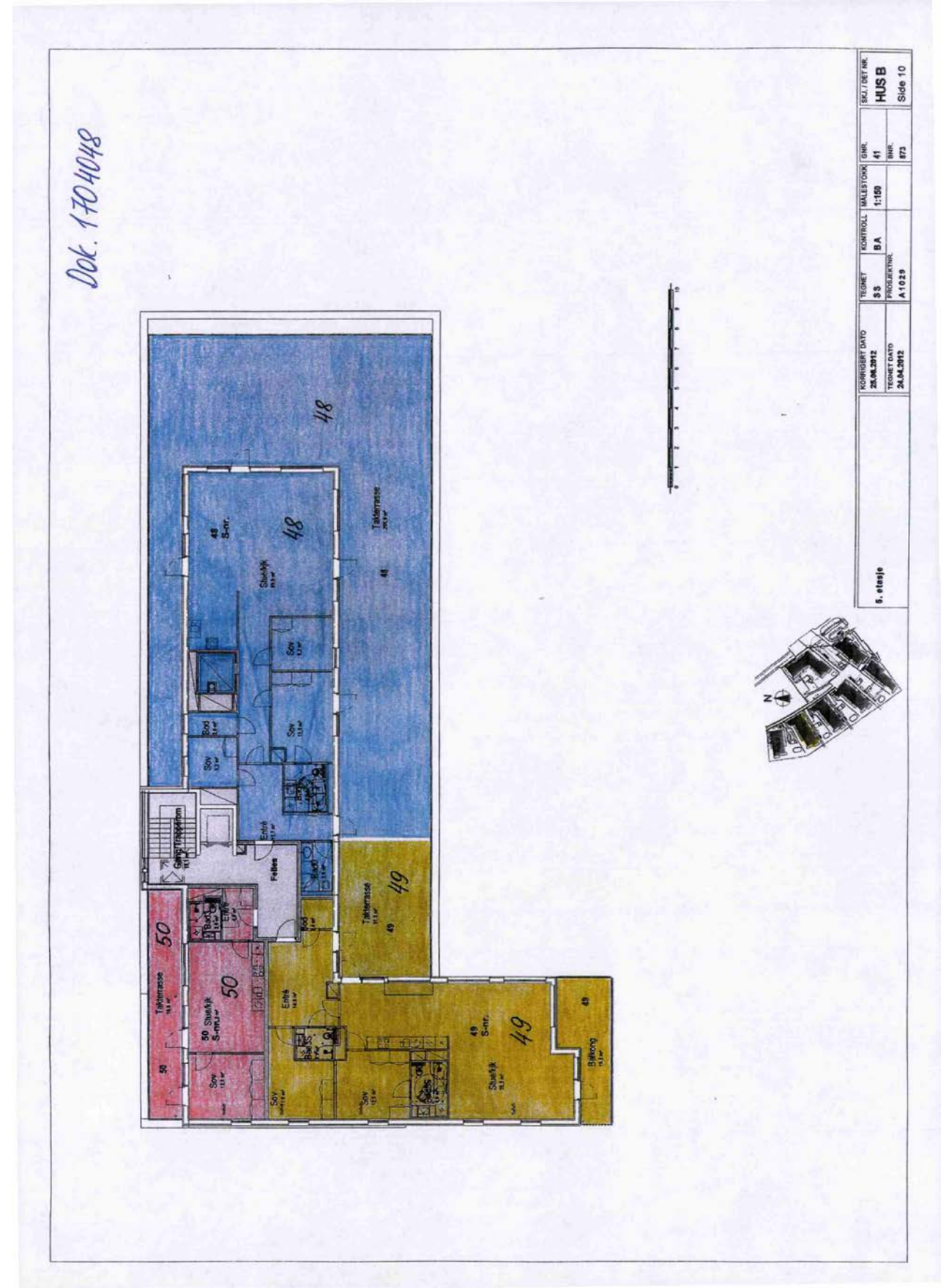
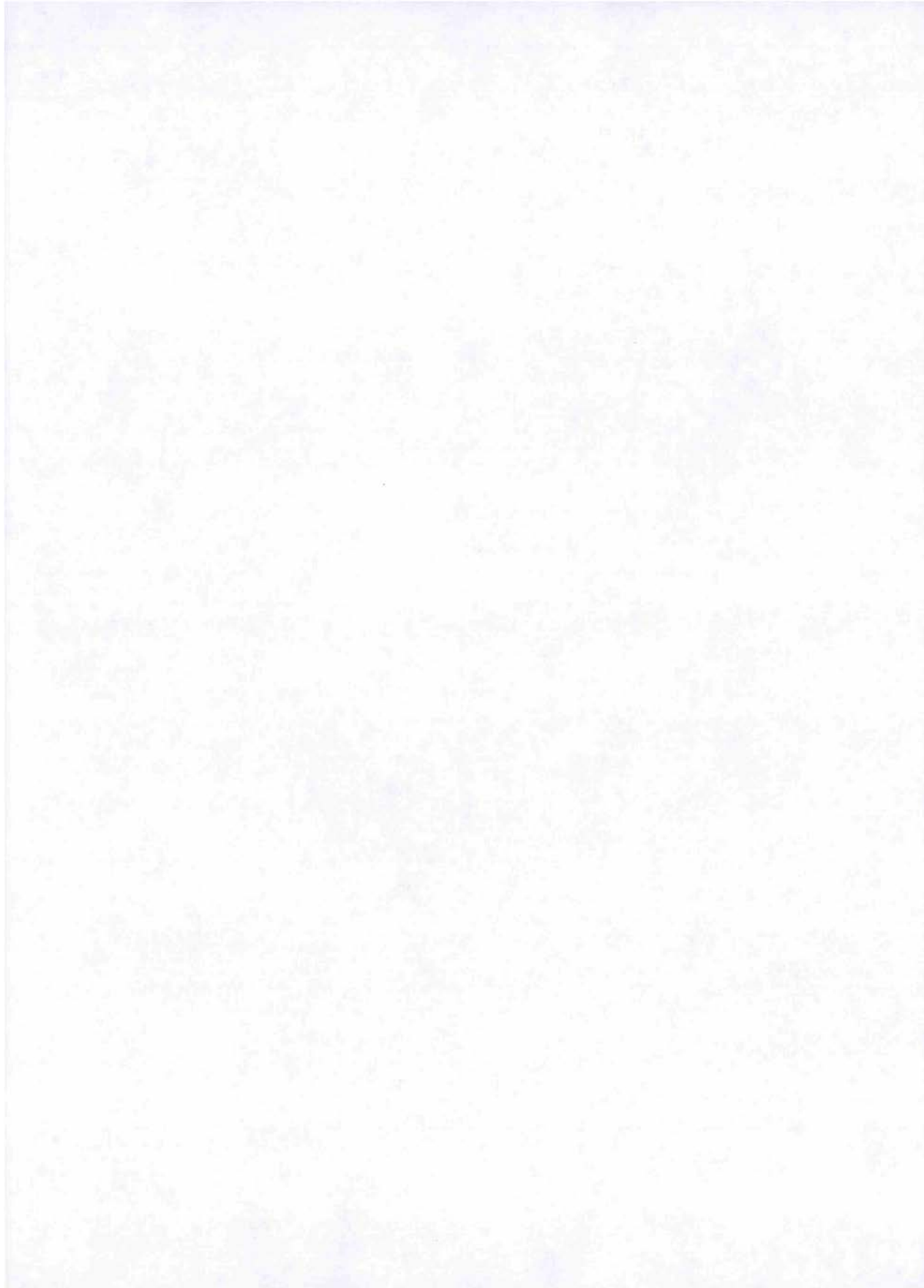


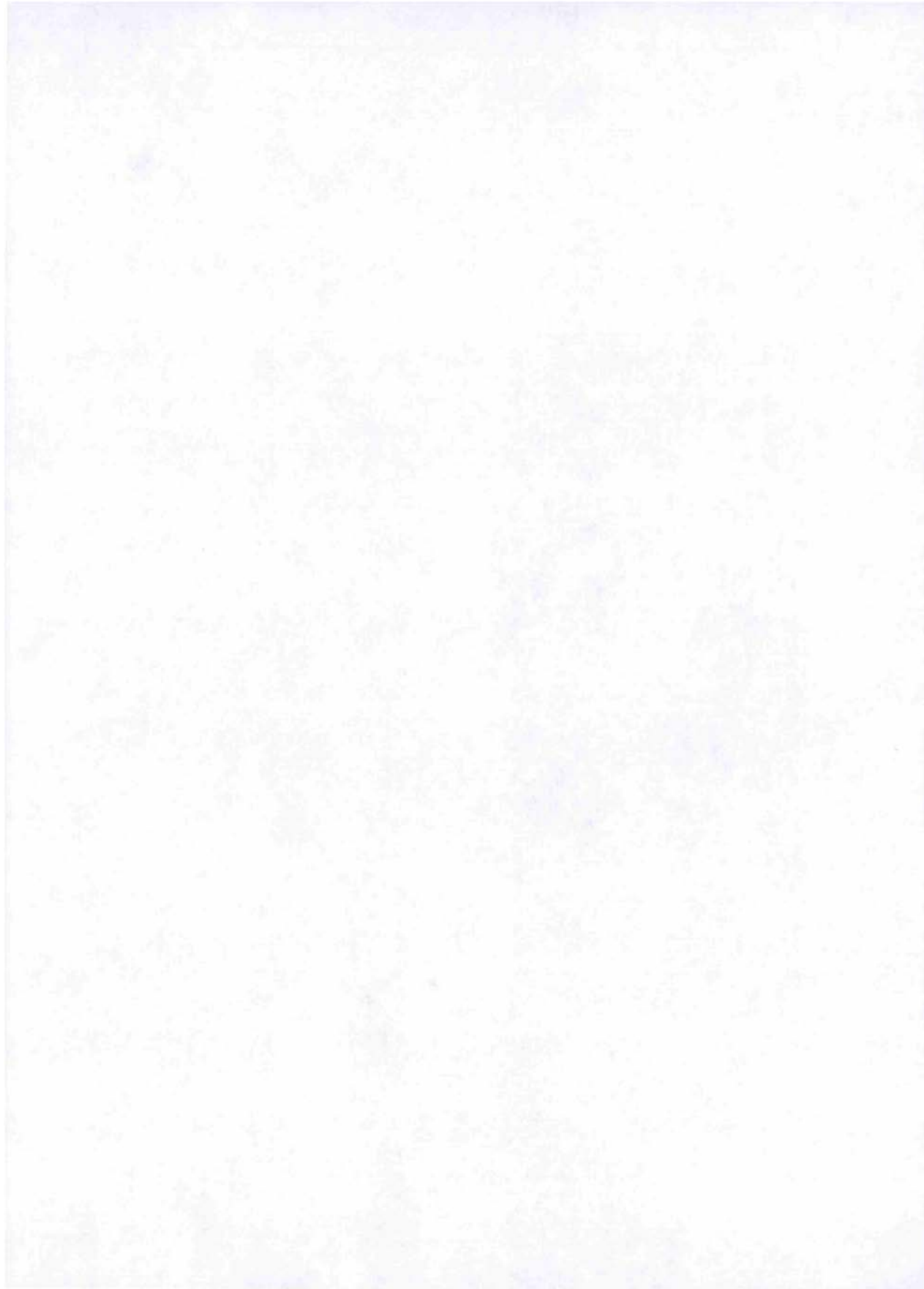


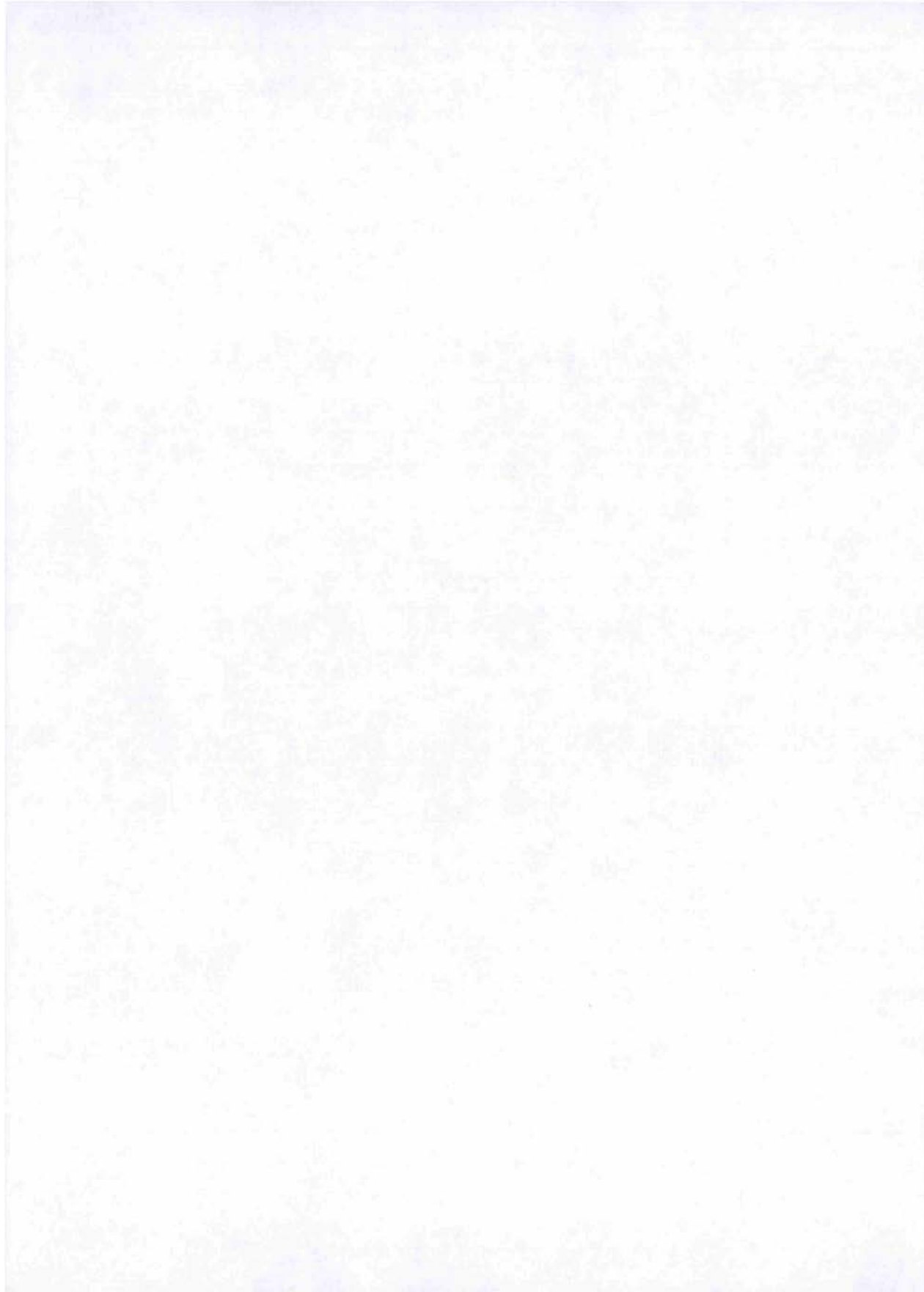


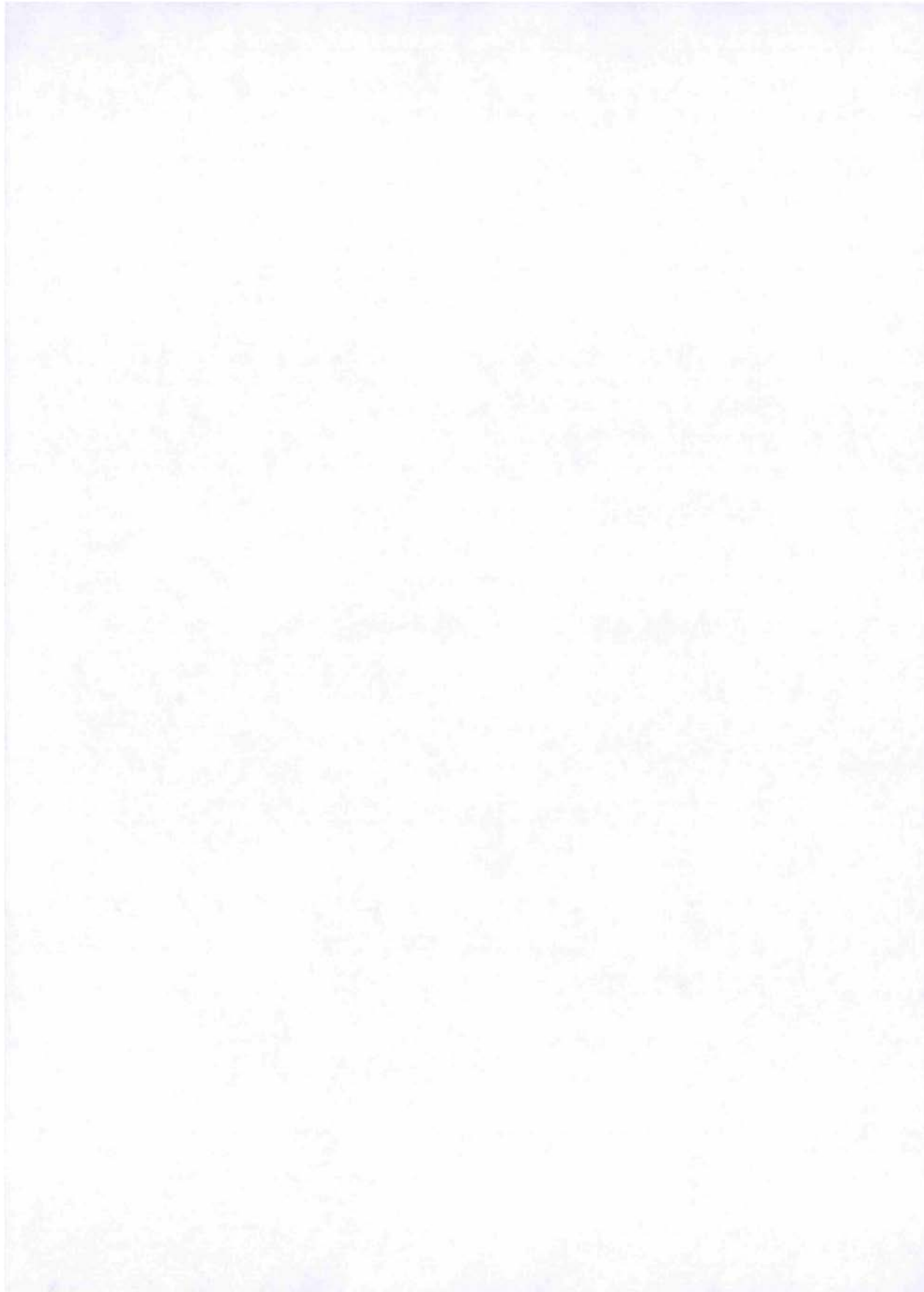


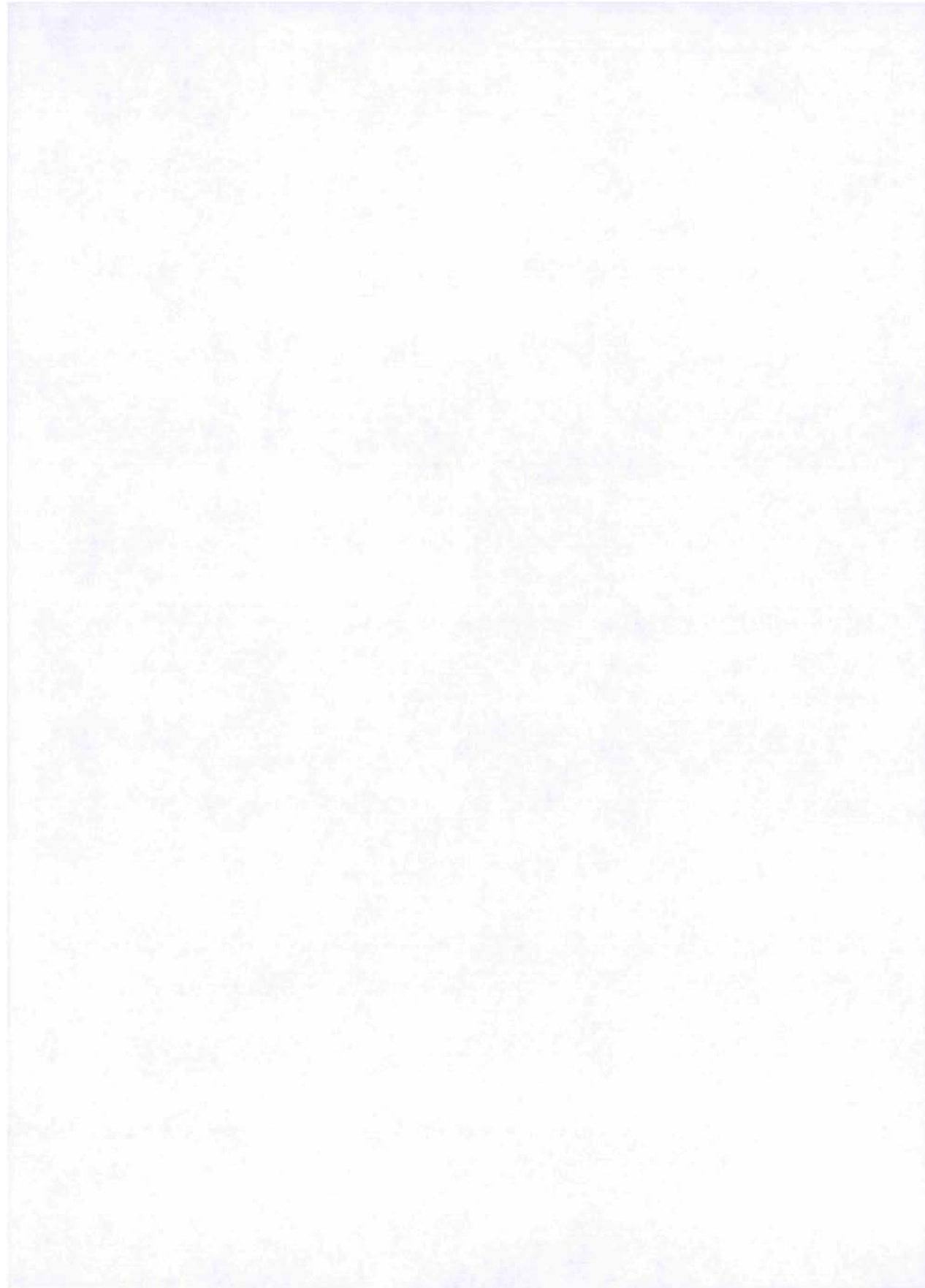


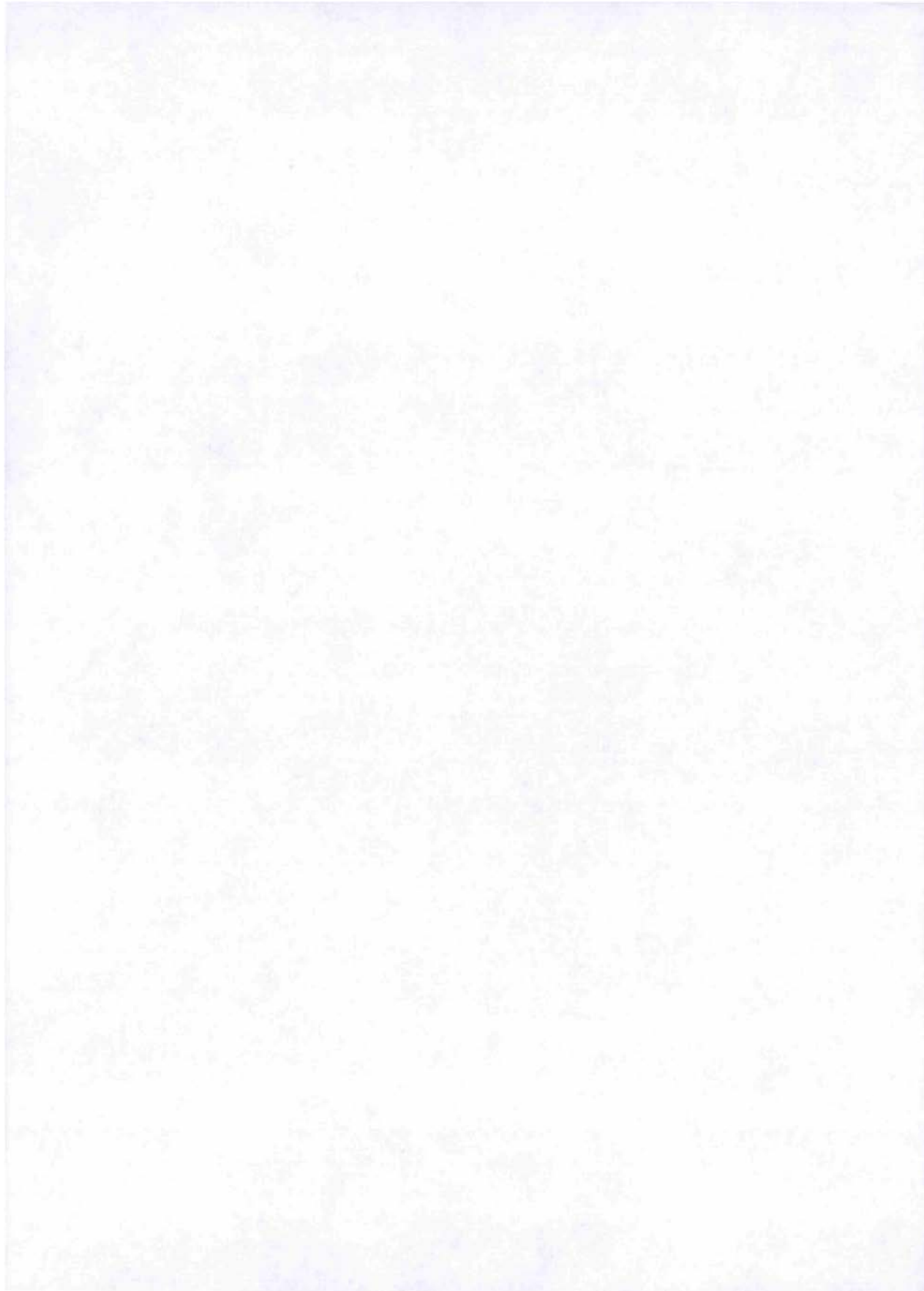








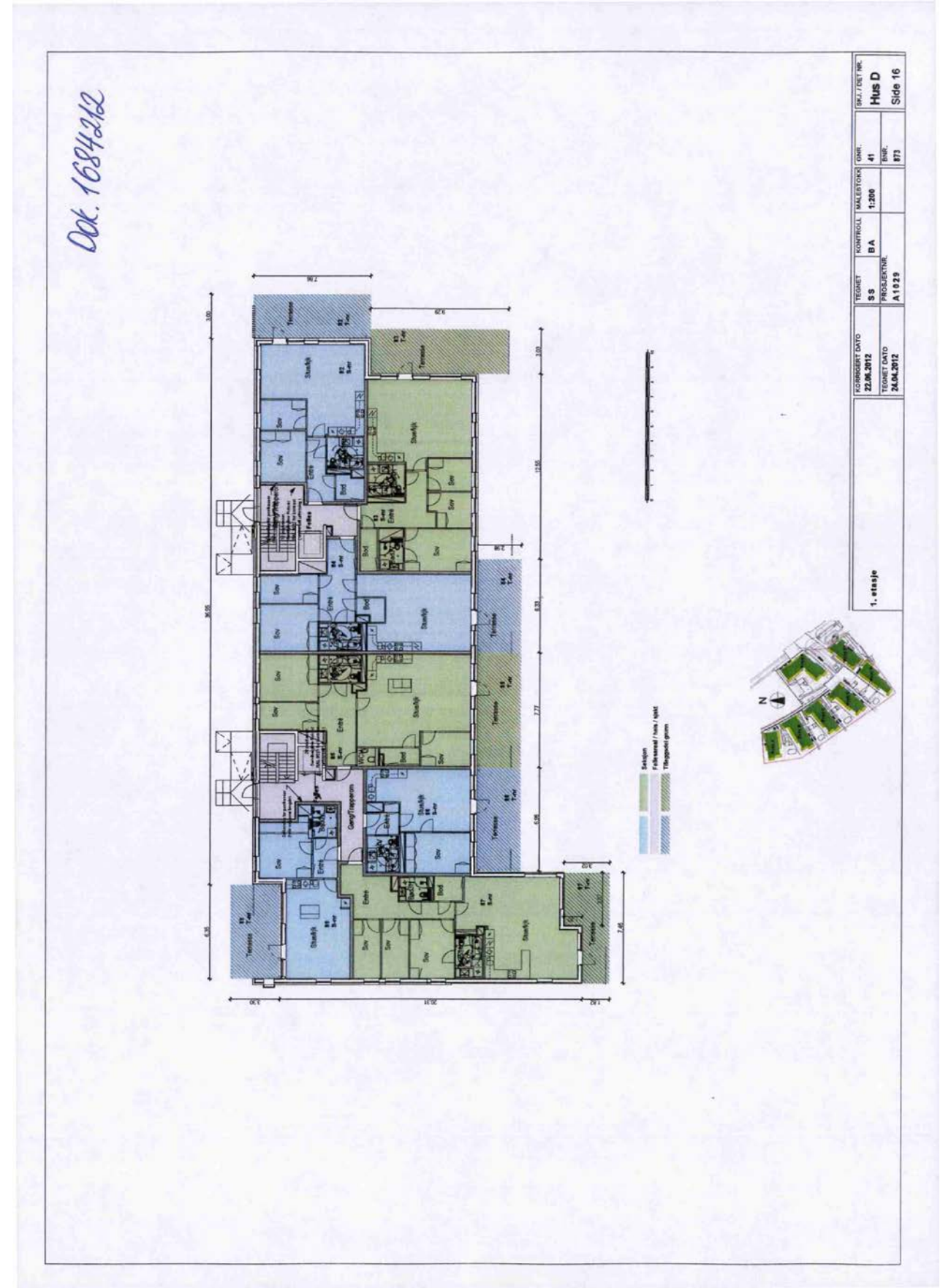
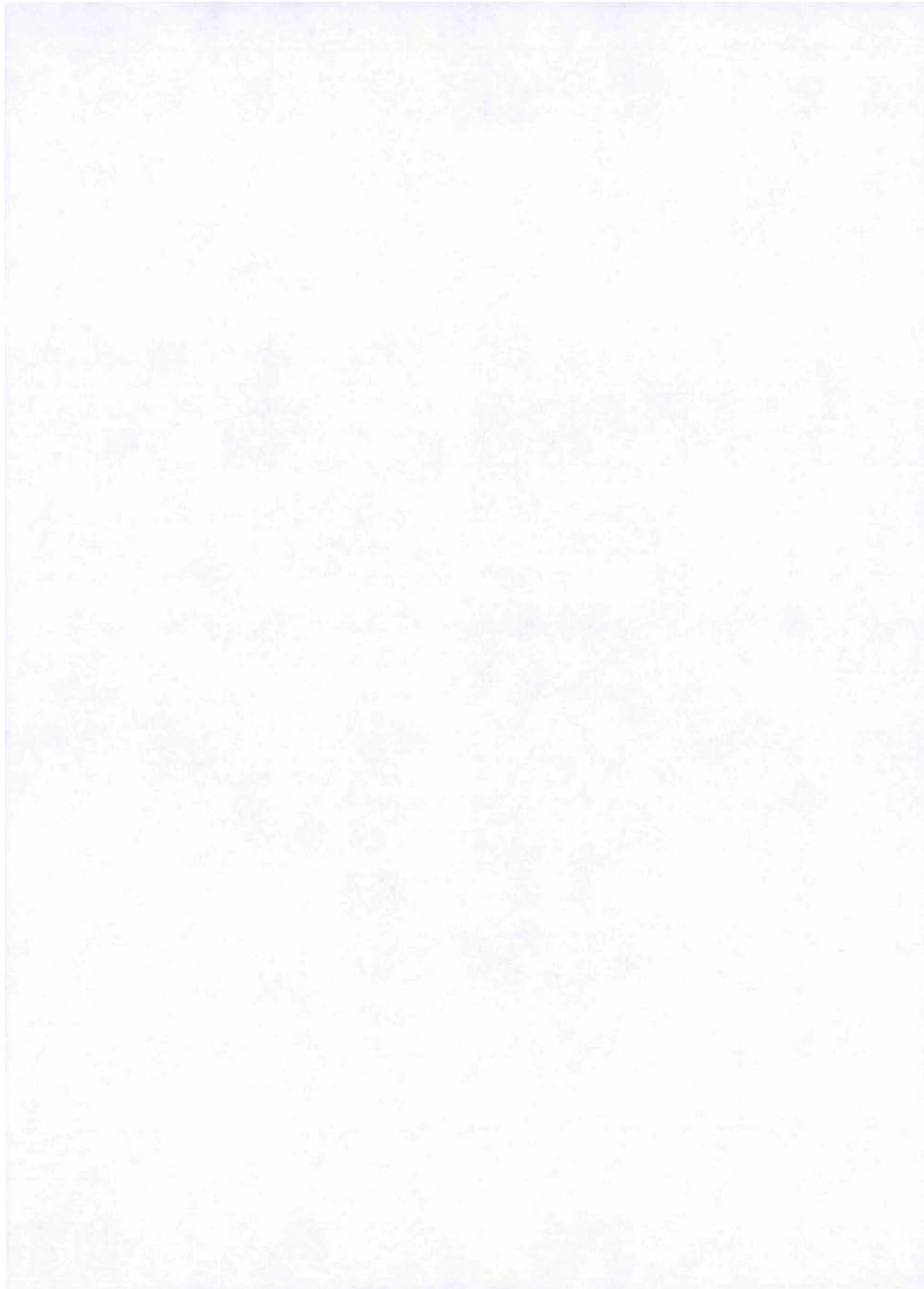


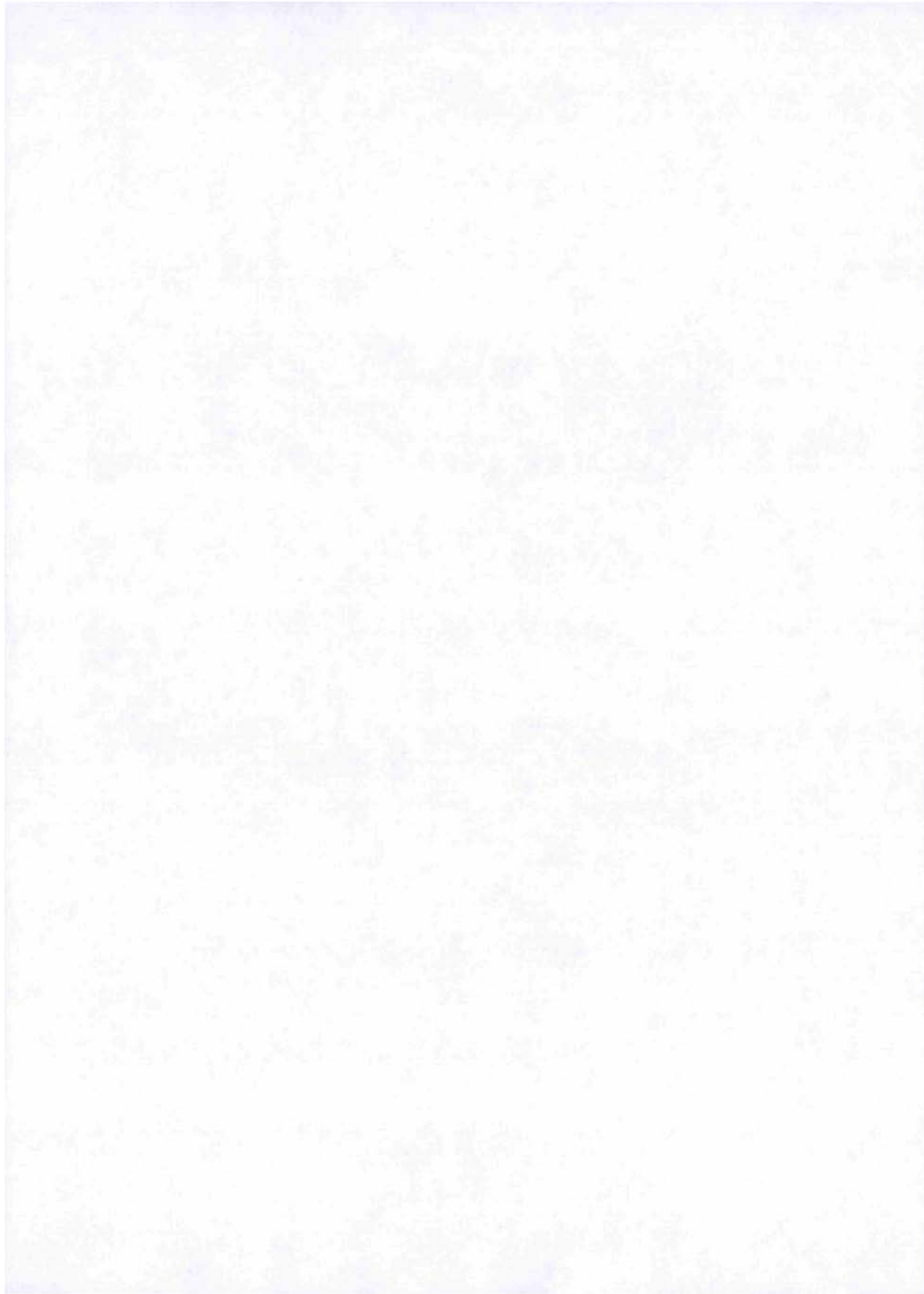


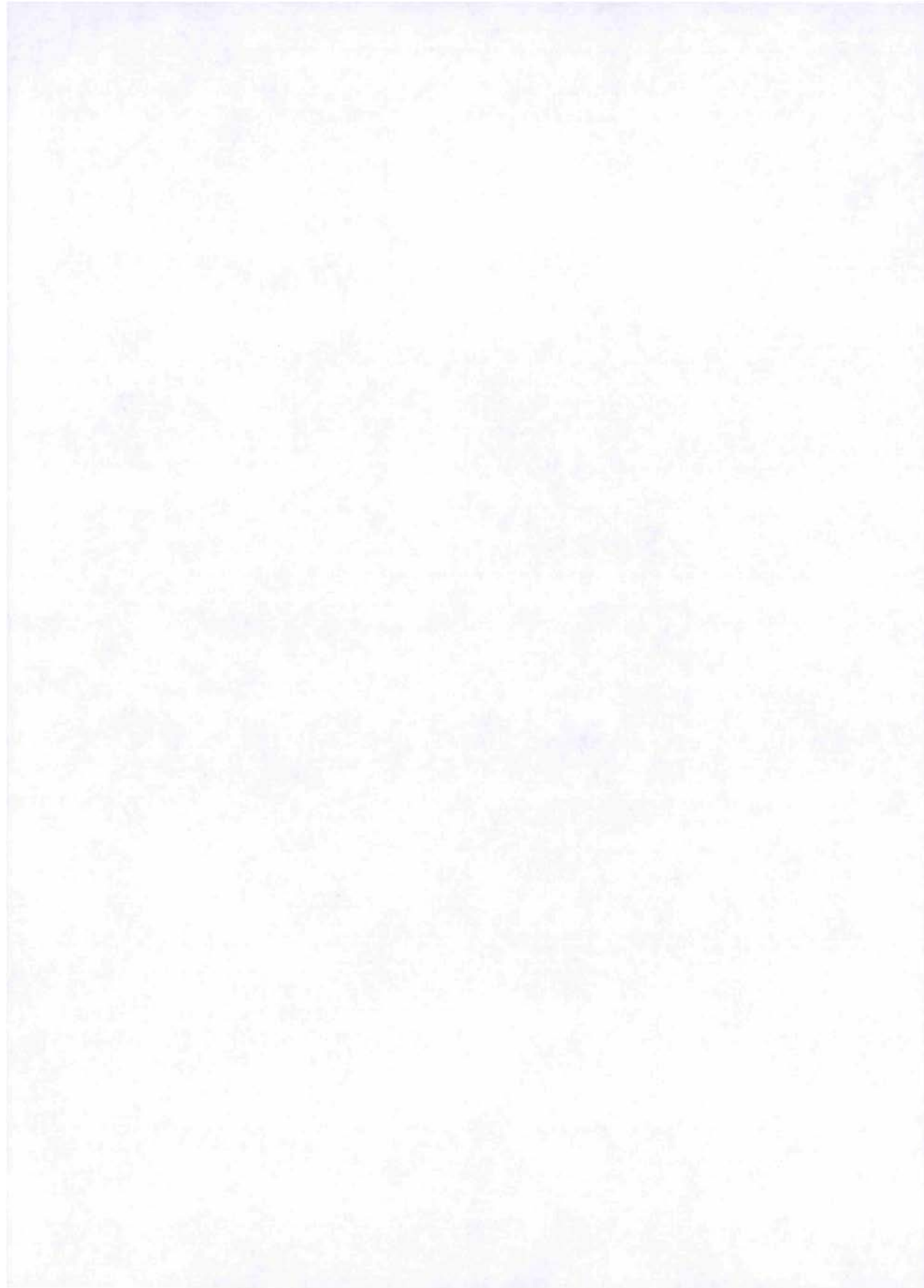
Dok. 1704049

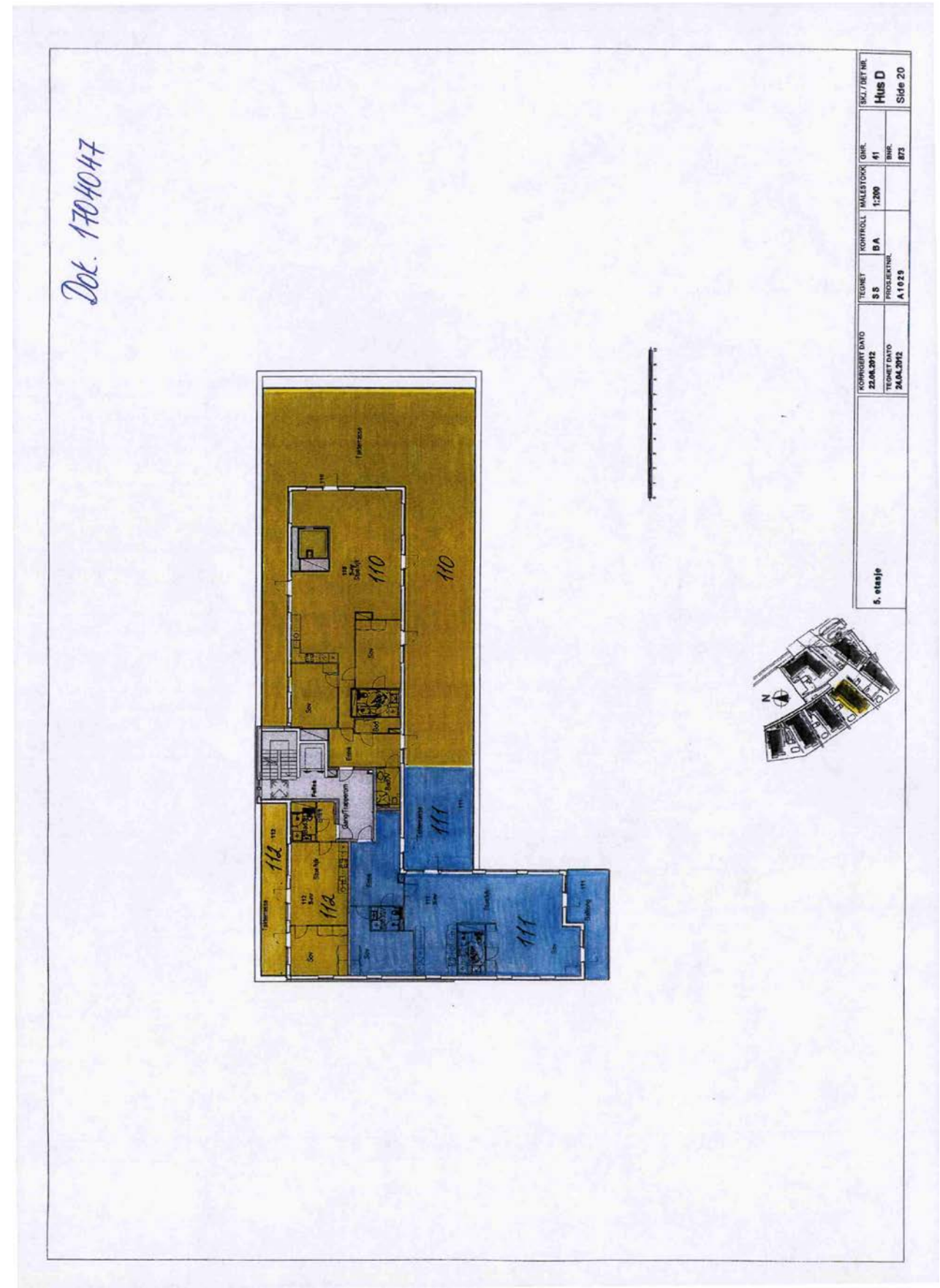
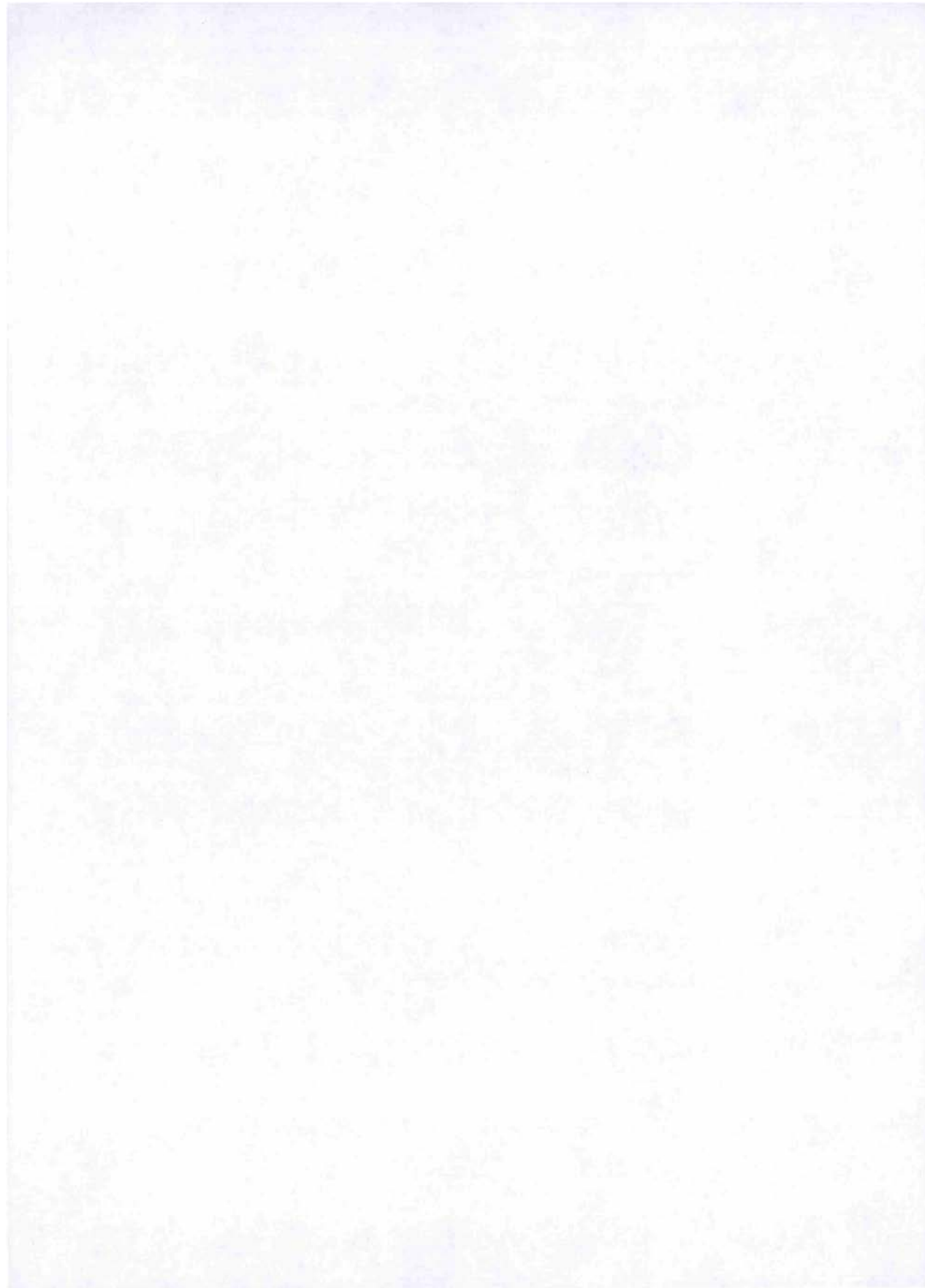
FORBEREDET DATO	23.06.2012	TEGNET	S.S.	KONTROLL	B.A.	MALETTORNO	1:200	DMR	41	BLZ/DEL NR.	HUB C
TEGNET DATO	24.06.2012	PROSJEKTOR	A.1029					BYR	873		Side 15

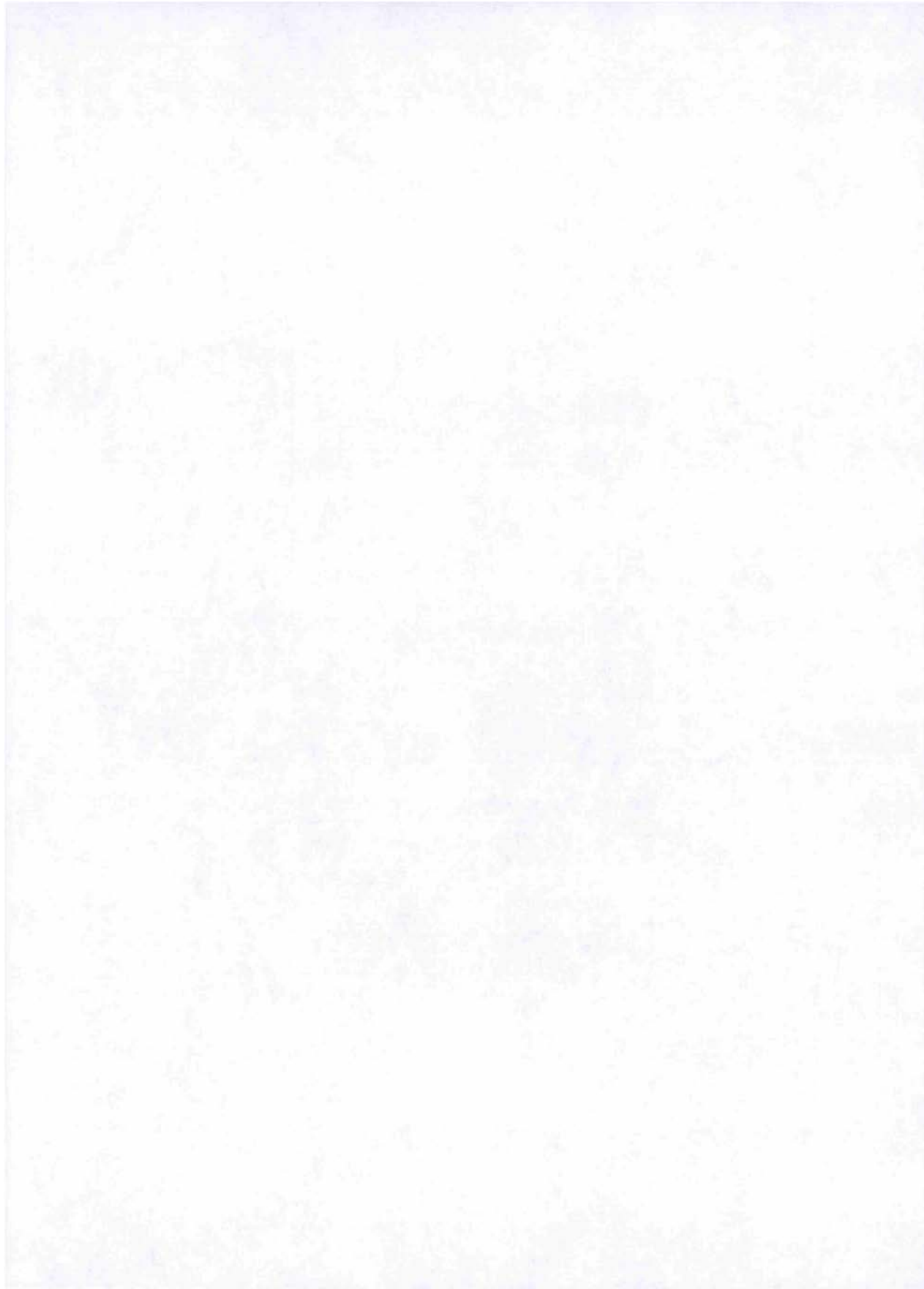
8. etasje

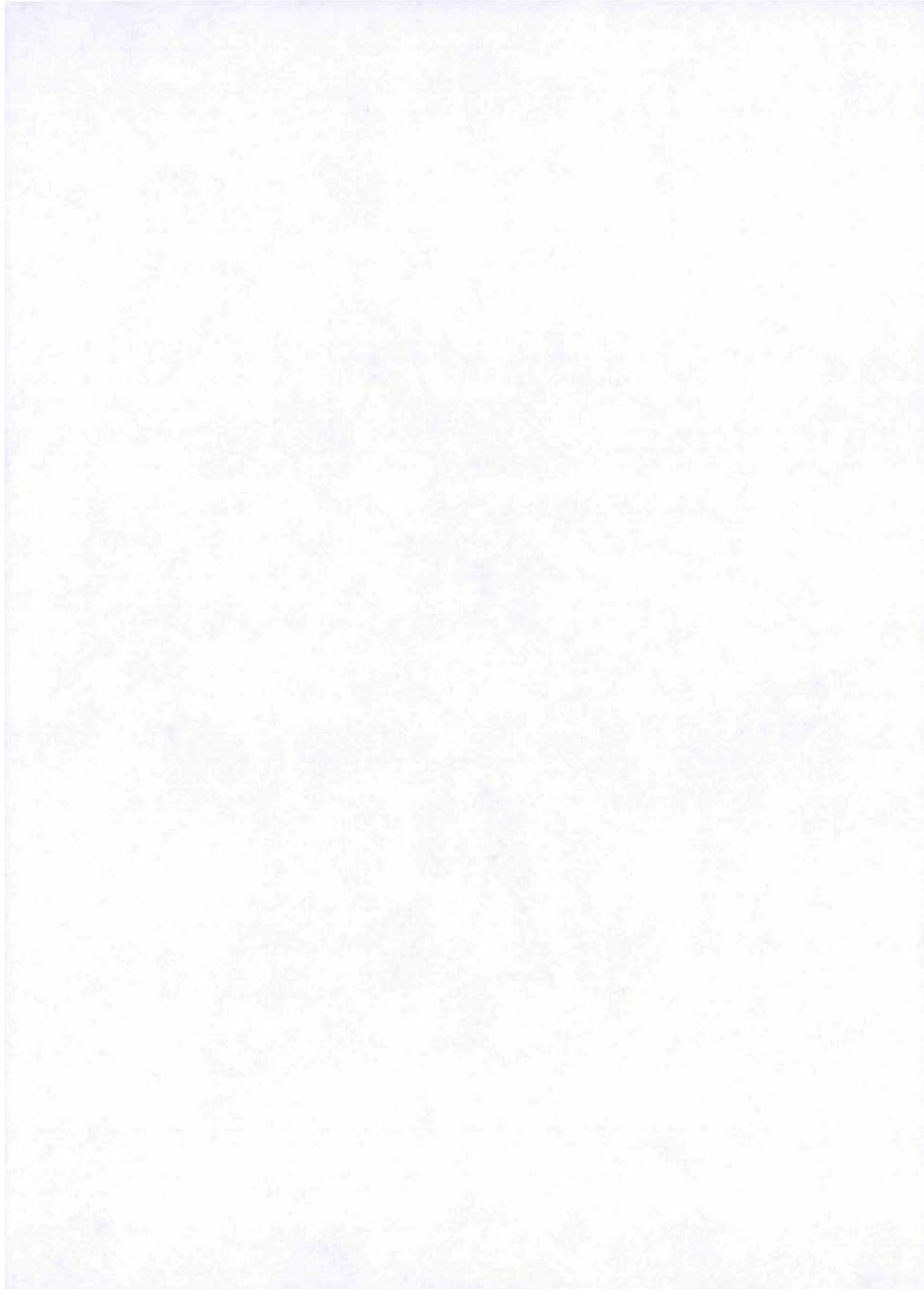








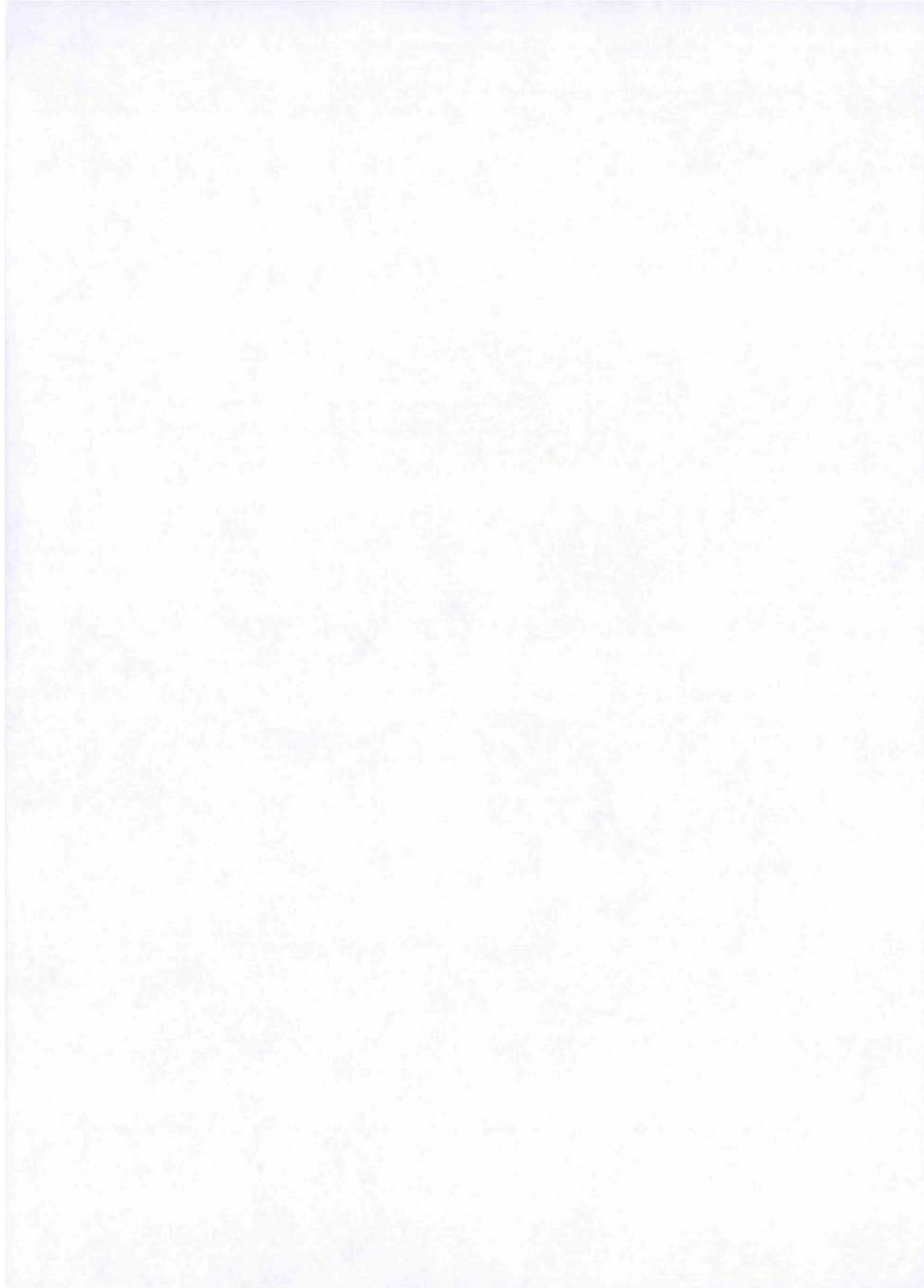




Dok. 1684218

KORREKT DATO	TEKNET	KONTROLL	MALETTID	GNR.	BL./DET. NR.
22.06.2012	S S	B A	1:200	41	Hus E
TEKNET DATO	PROSJEKTNR.	BNR.			Side 22
24.04.2012	A 1029	873			

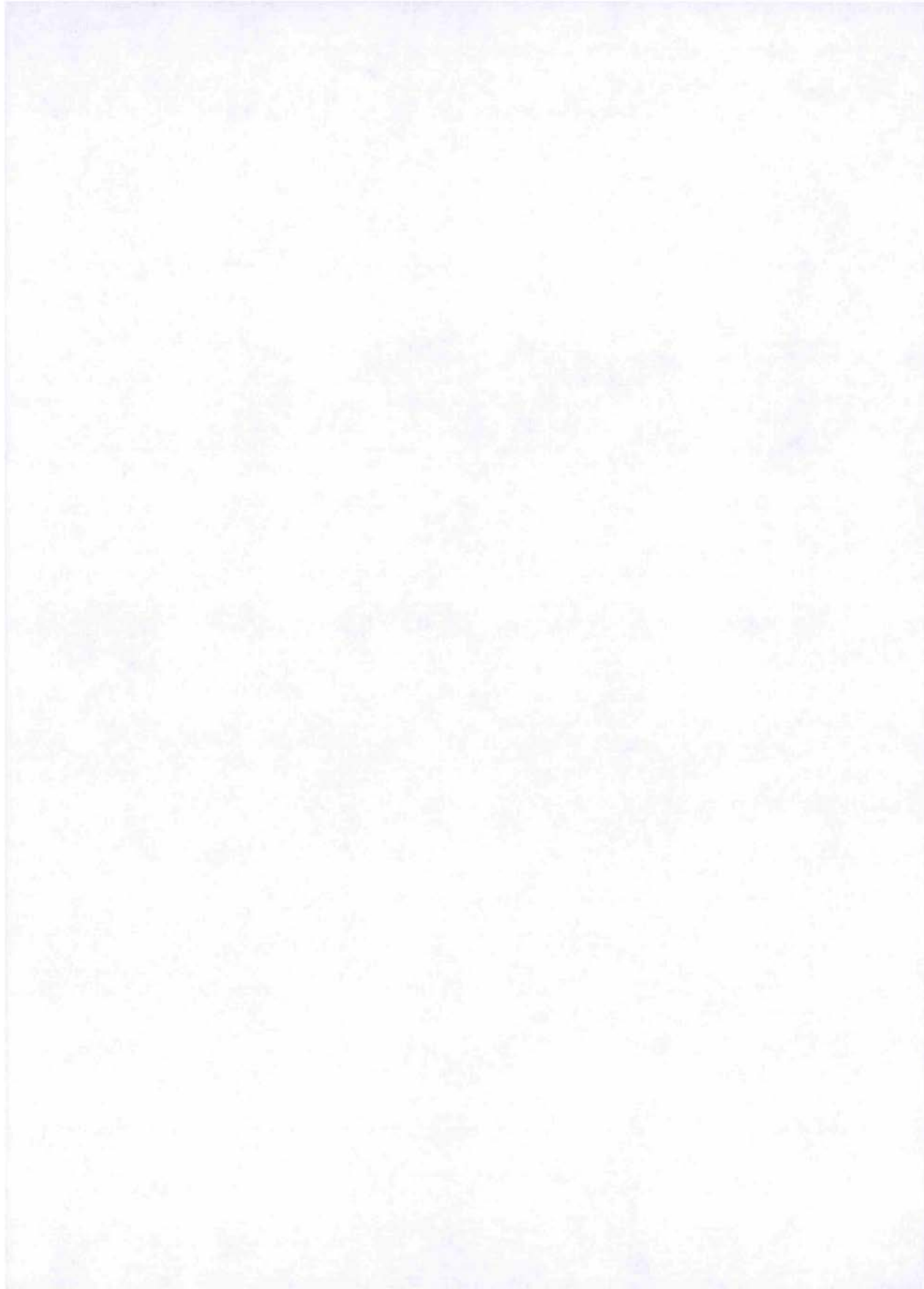
2. etasje



Dok. 1684220

FORBEREDET DATO	22.04.2012	TEGNET	S/S	KONTROLL	MAJLETTOR	ORIG.	SKAL/STYKKE NR.
TEGNET DATO	24.04.2012	PROJEKTERING	A 1023	BA	1:200	41	Hus E
							Side 24

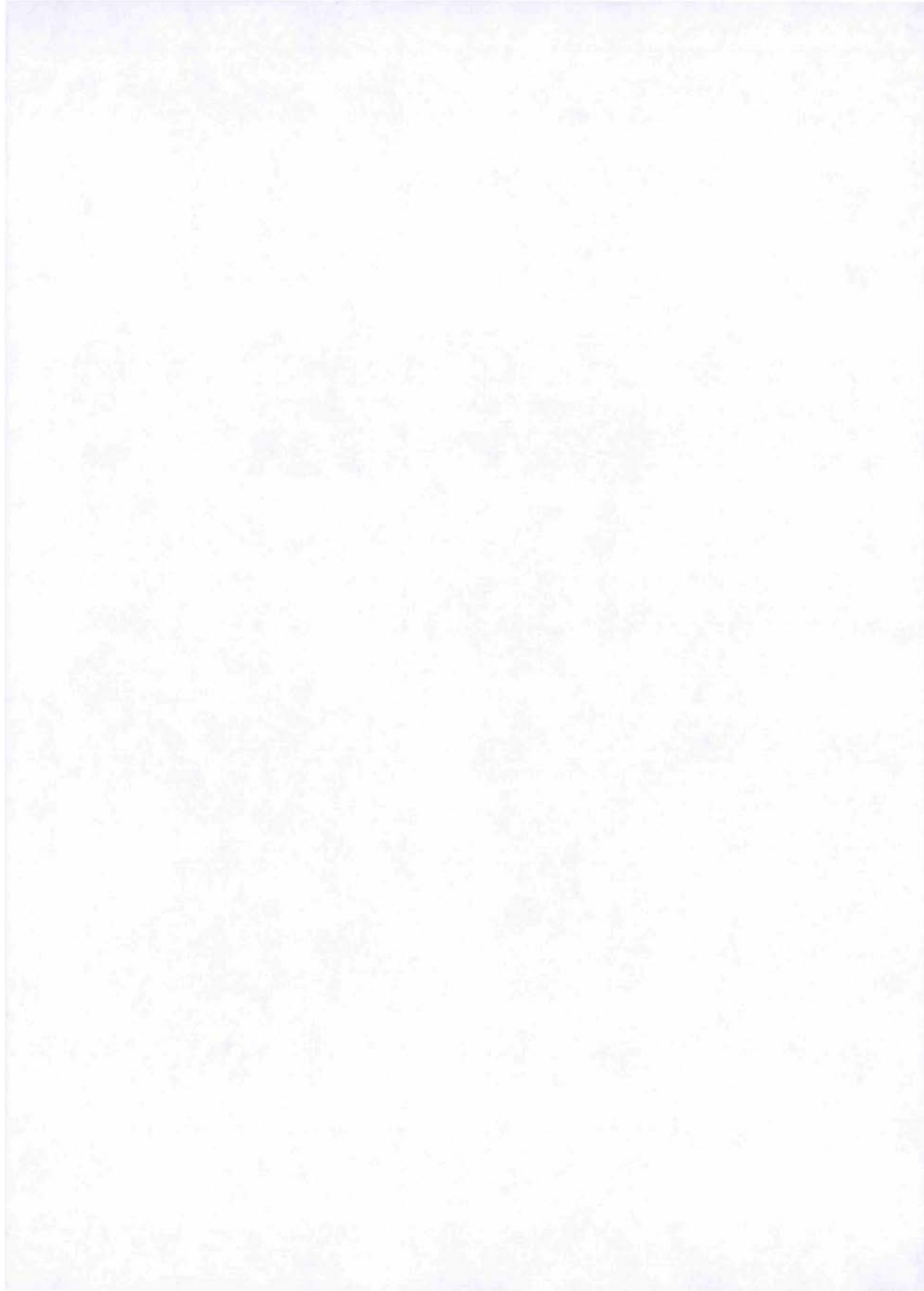
4. etasje

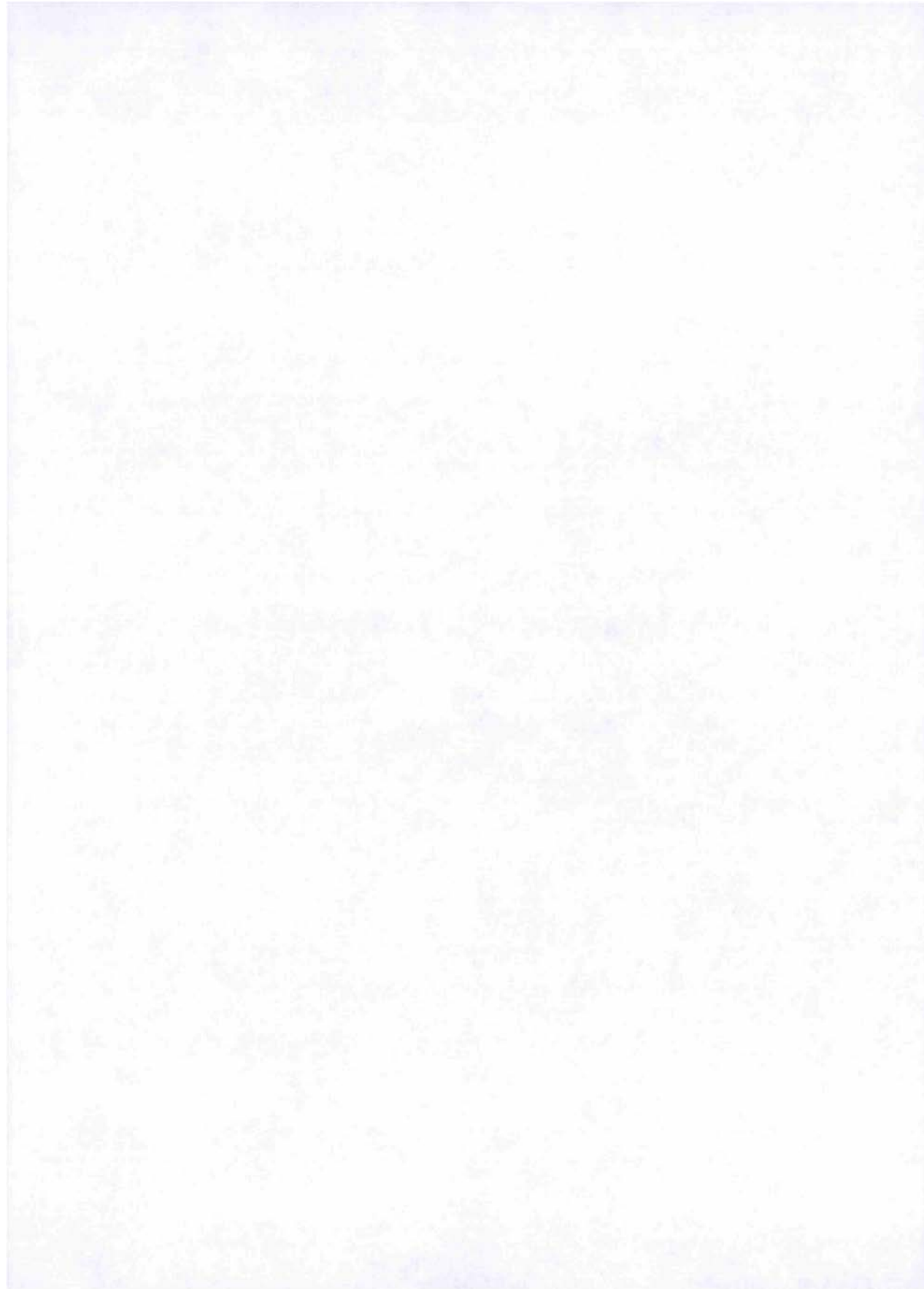


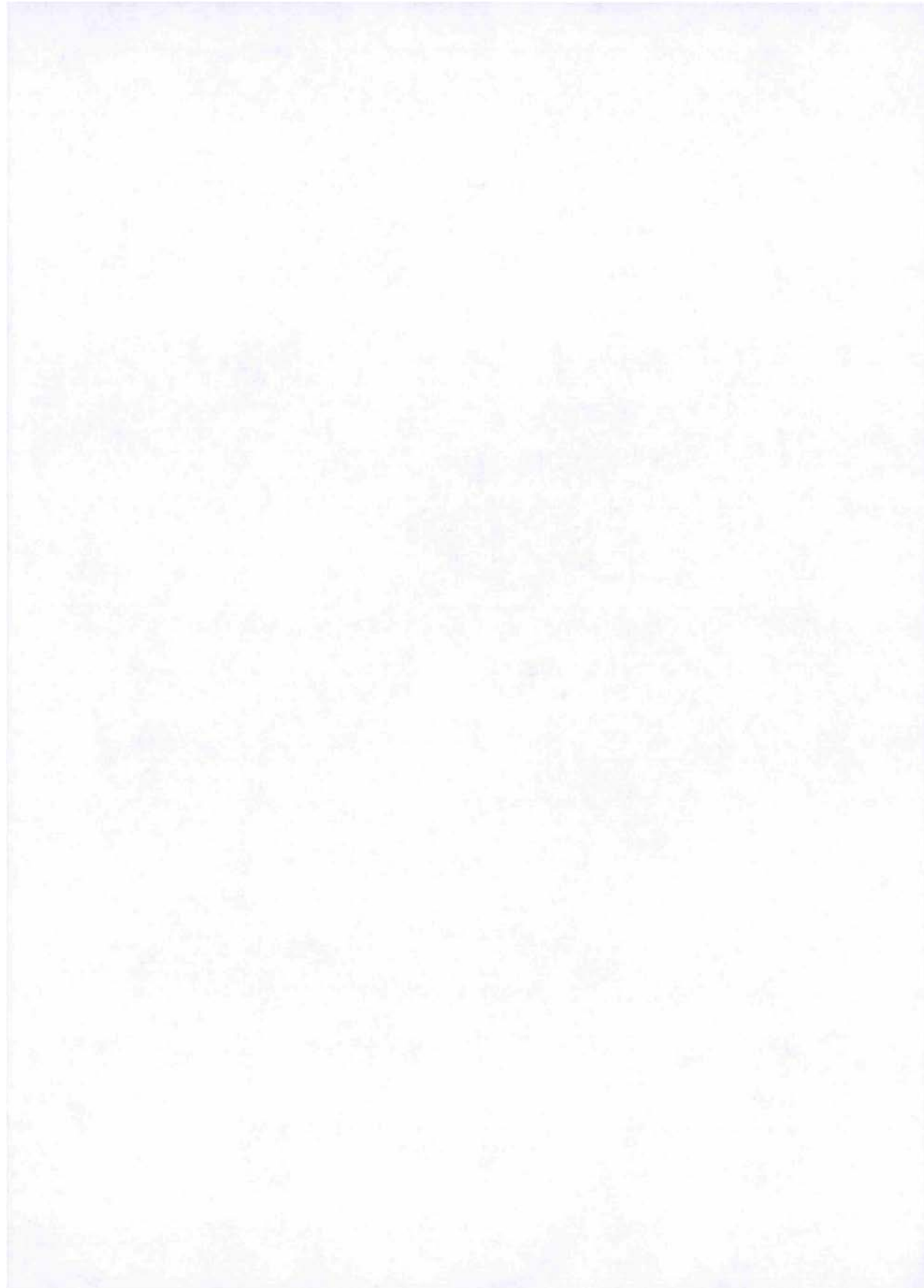
Dok. 1684221

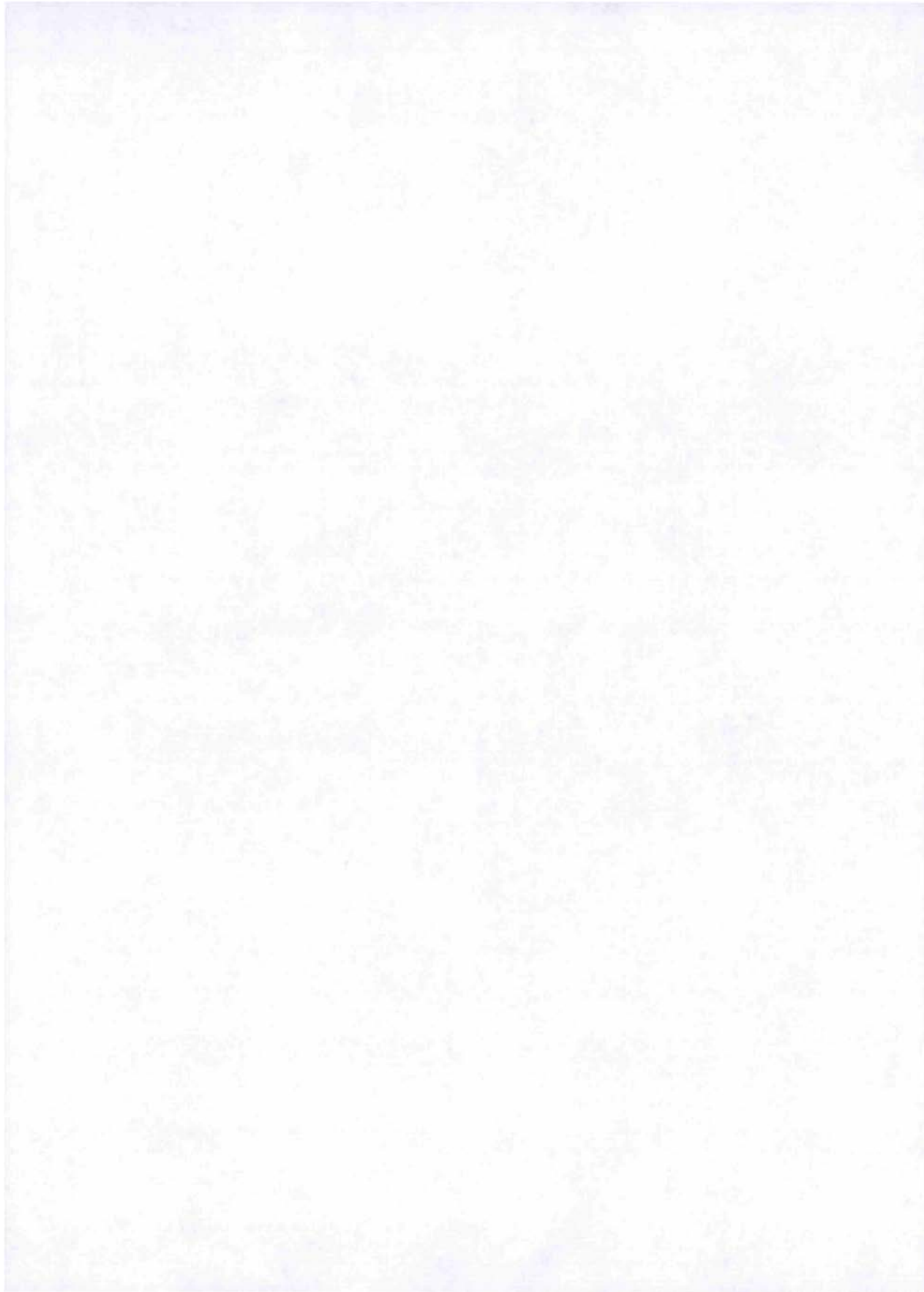
KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MALETTID	DMR.	BLZ/DET NR.
22.06.2012	S S	B A	1:200	41	HMS E
TEGNET DATO	PROJEKTNR.			BYR.	SIDE 25
24.04.2012	A1029			073	

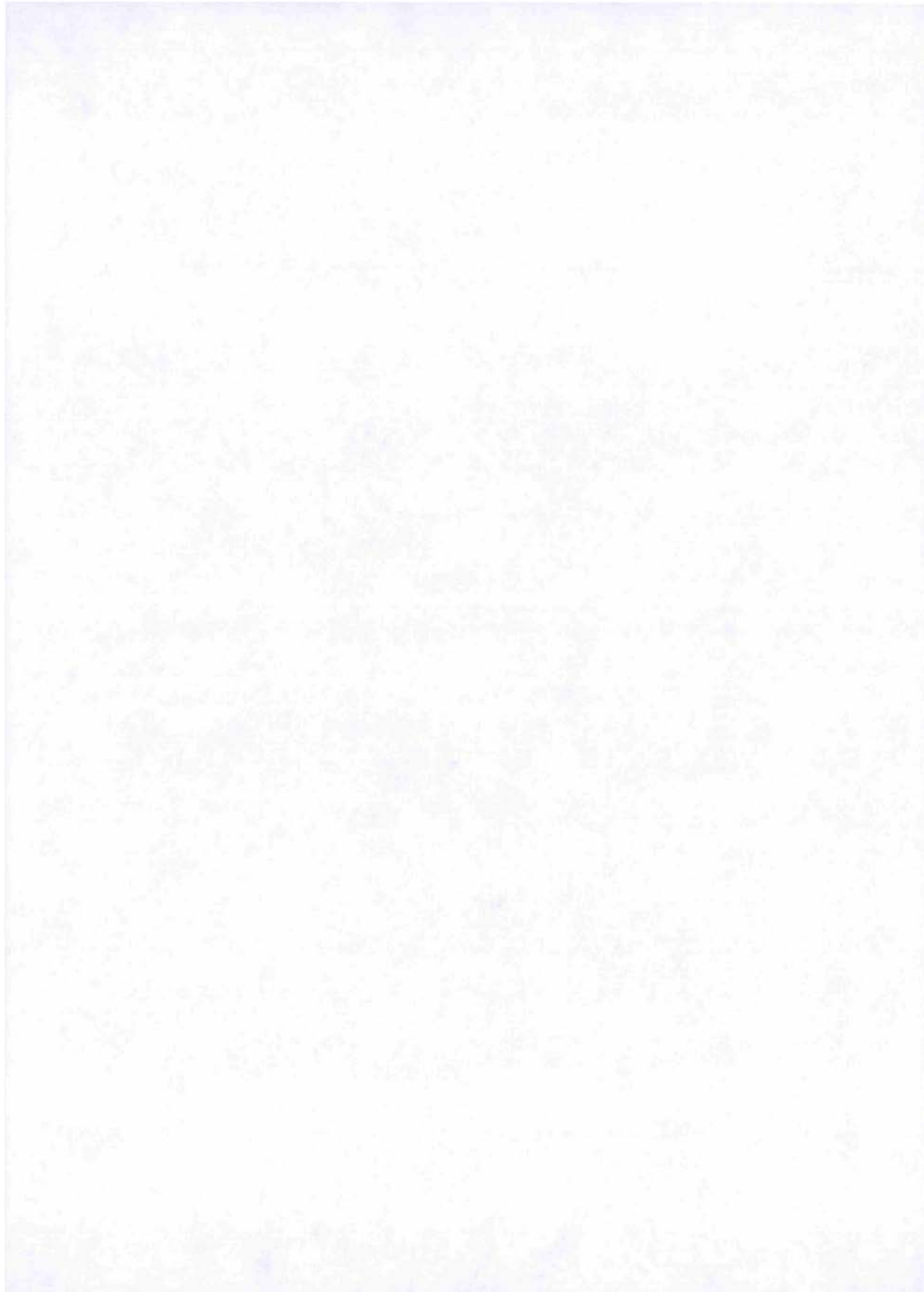
5. etasje









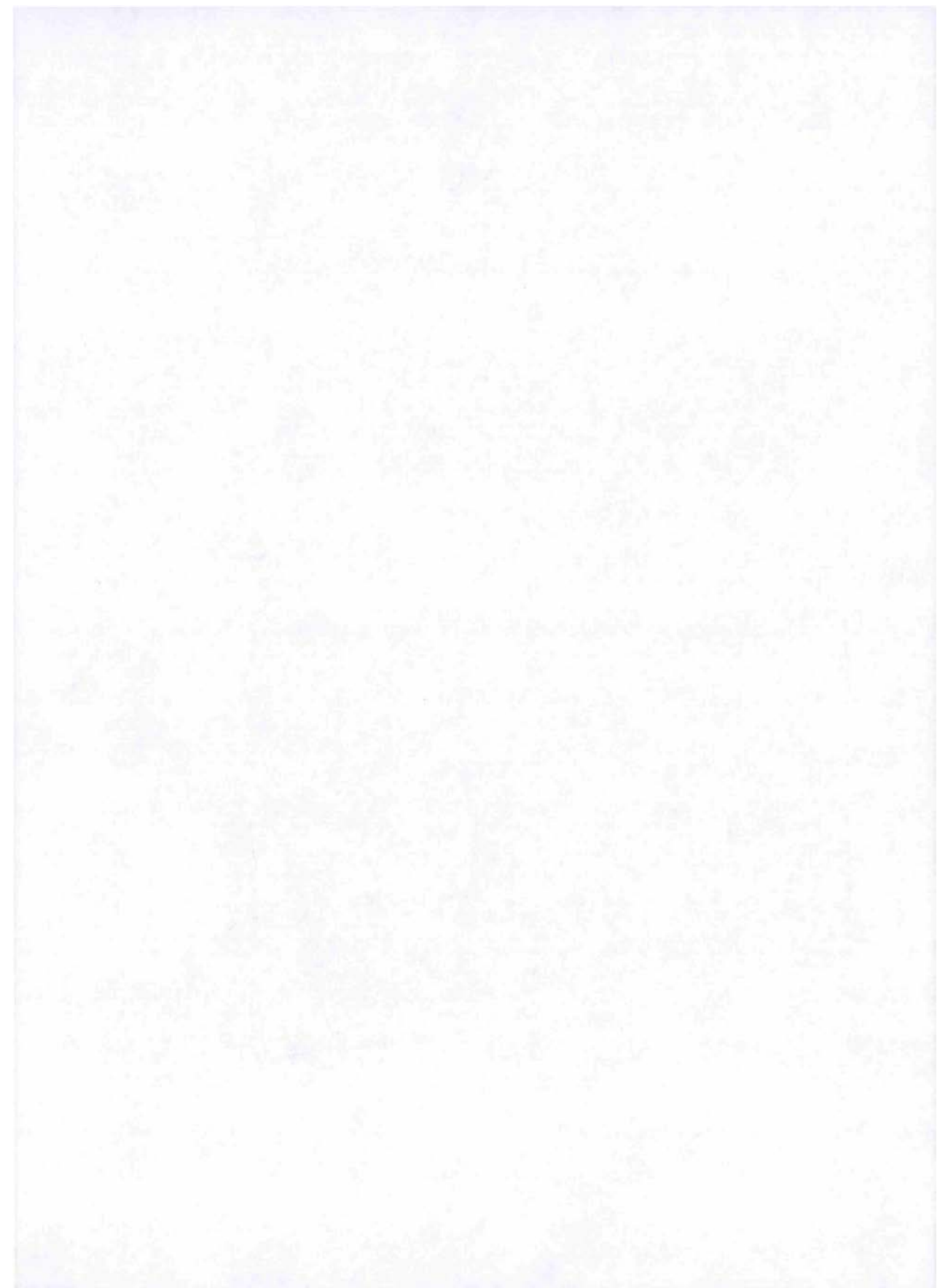


Dok. 1084226

KORRIGERT DATO	22.06.2012	TEGNET	SS	KONTROLL	B A	MALESTOKK	1:200	SNR.	41	BK/TEGNET NR.	HUS E1
TEGNET DATO	24.04.2012	PROJEKTHR.	A1029					SNR.	873		Side 30

K. Steeje

Dok. 1684227



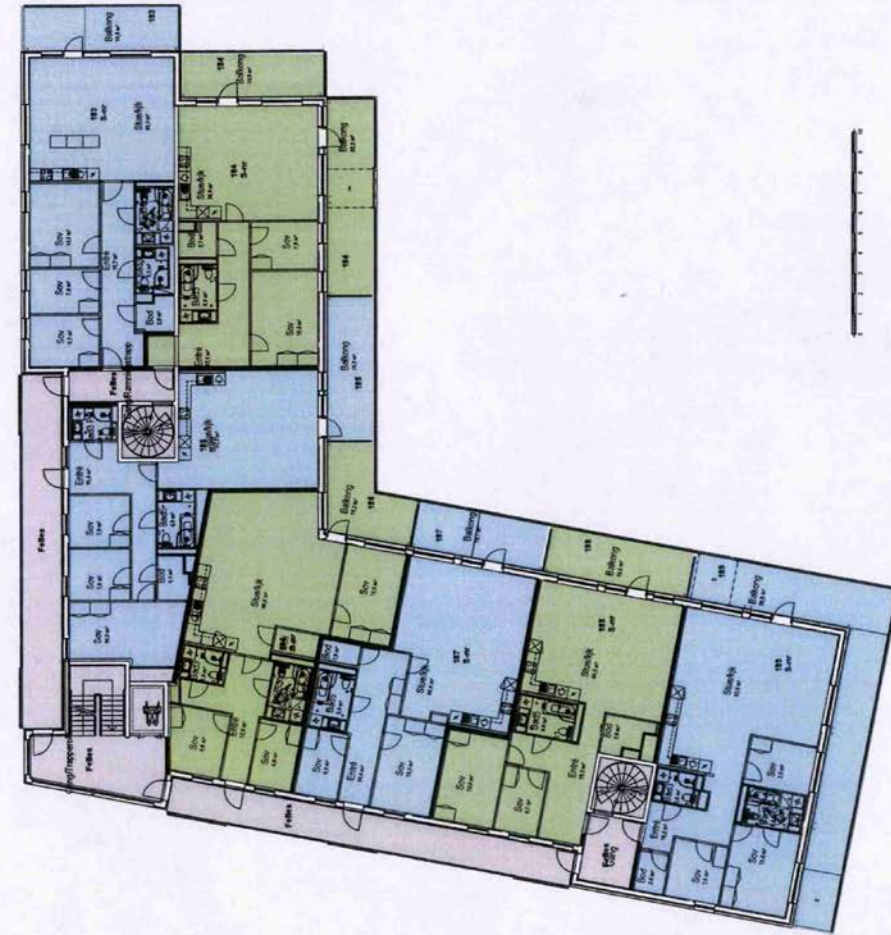
Dot. 1684228



KORRIGERT DATO		TEGNET	KONTROLL	MALESTOKK	DMR.	SKJEMATIKK NR.
22.04.2012		S 9	WR	1:200	41	Hus F
TEGNET DATO		PROJEKTYRNER				Side 32
24.04.2012		A.1029				873

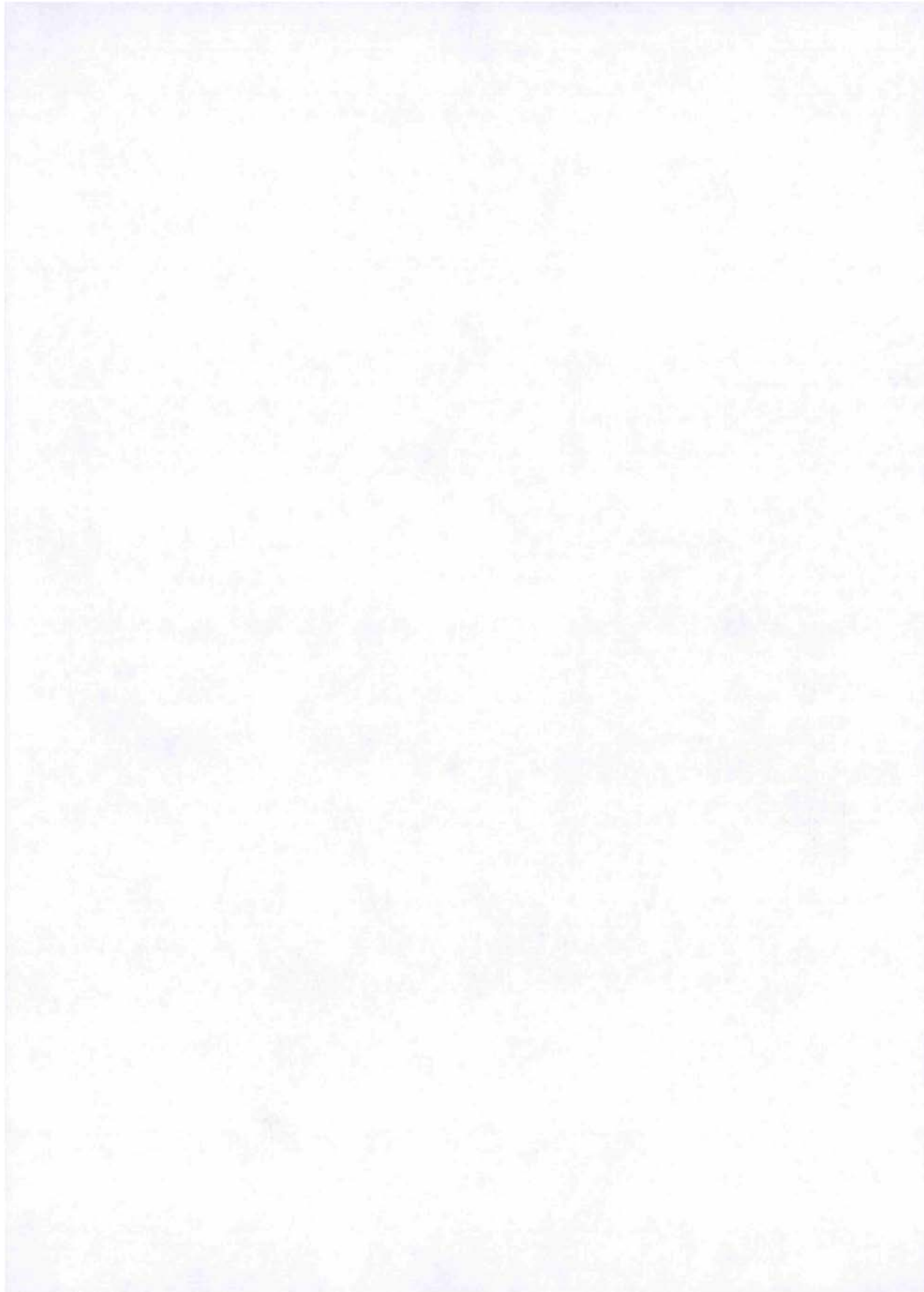
2. etasje

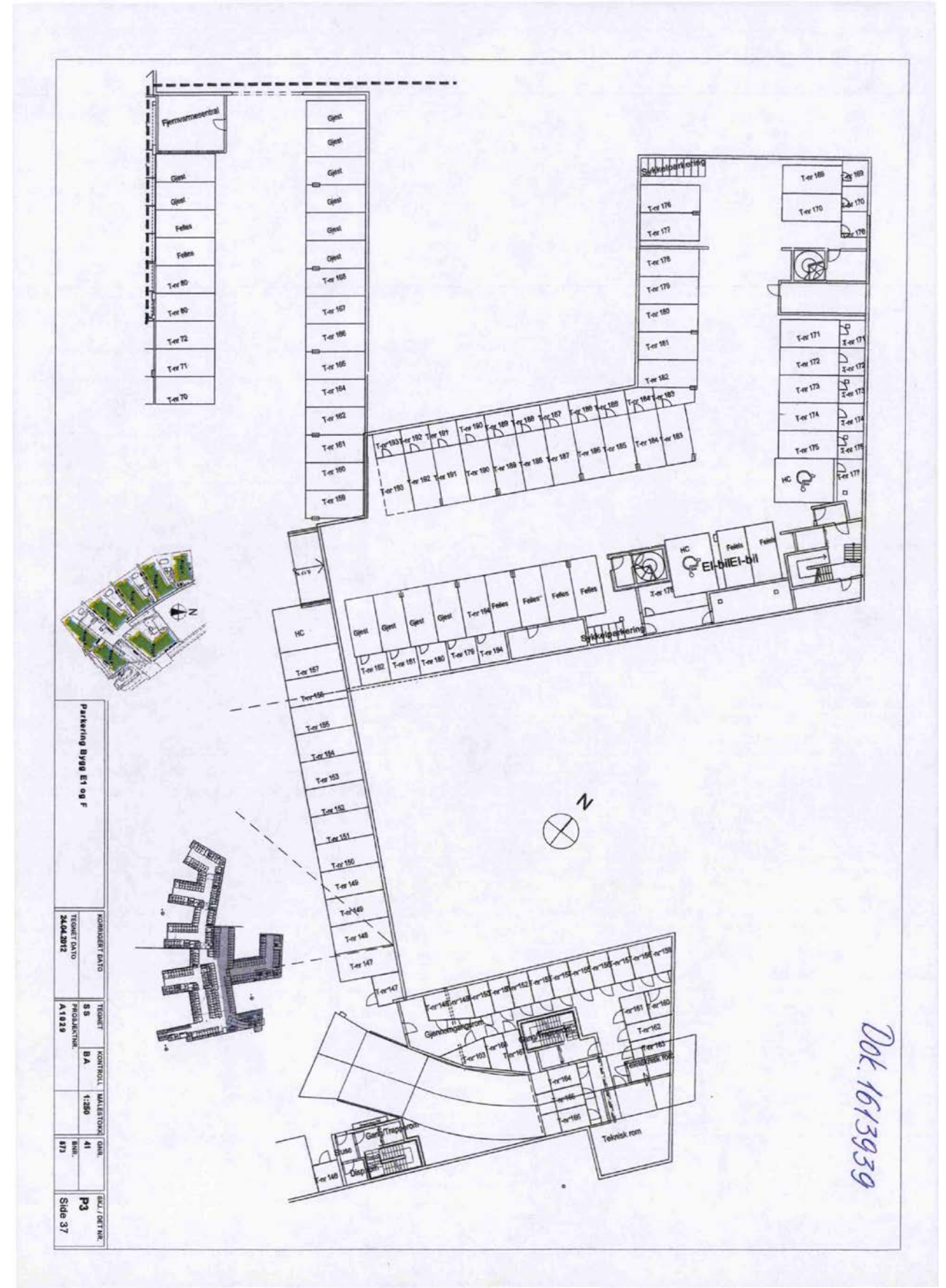
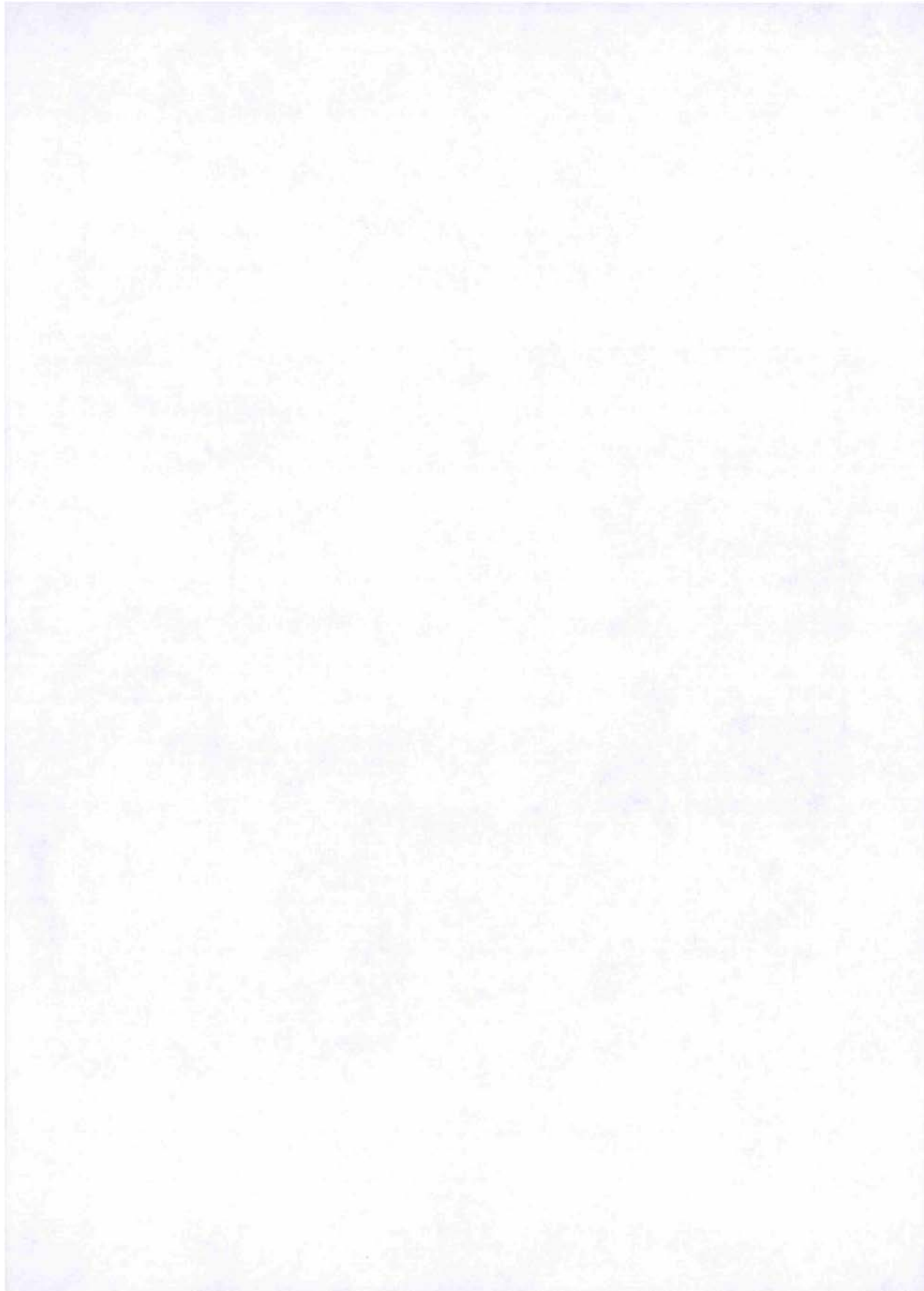
Dot. 1684229

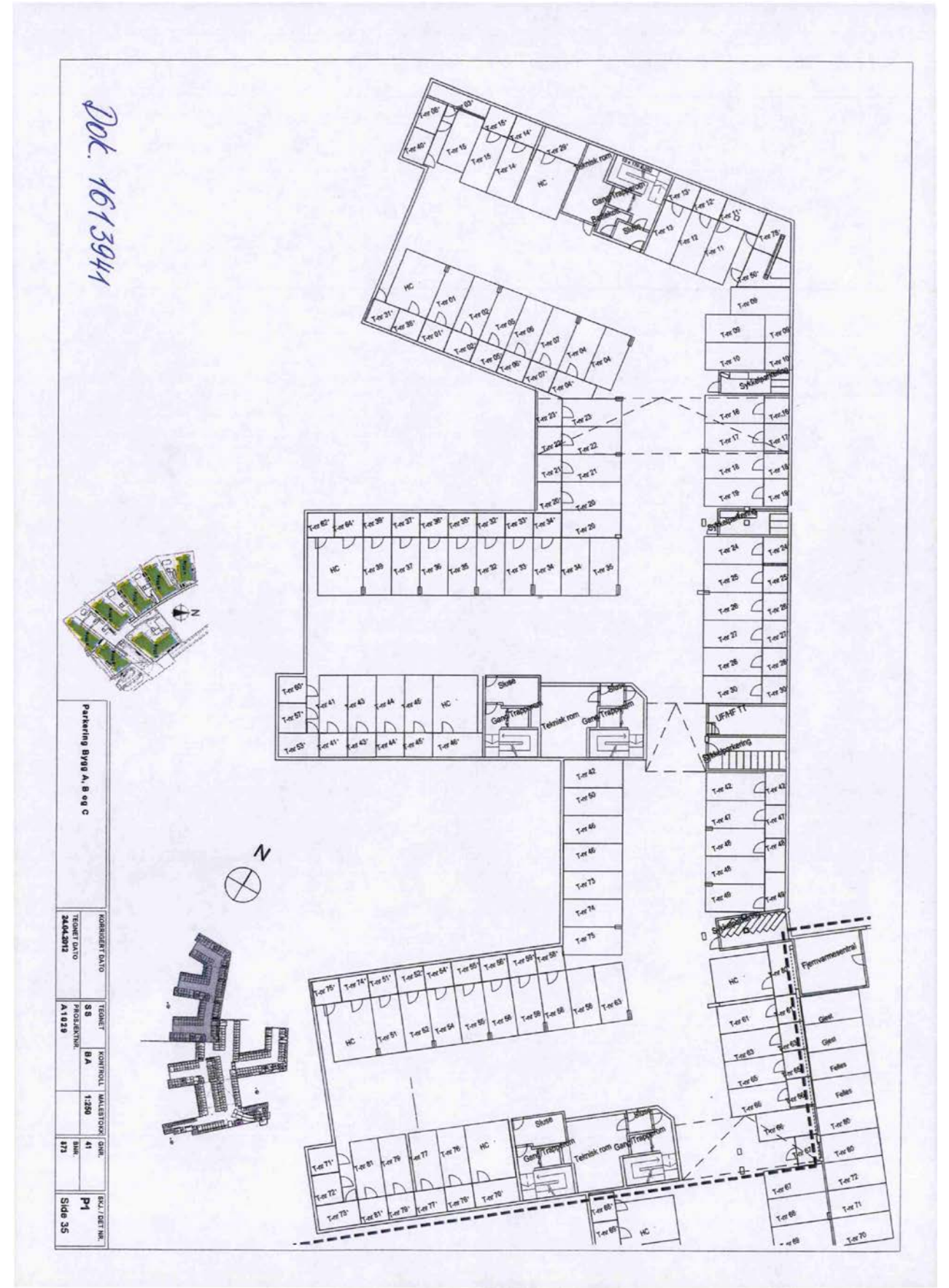
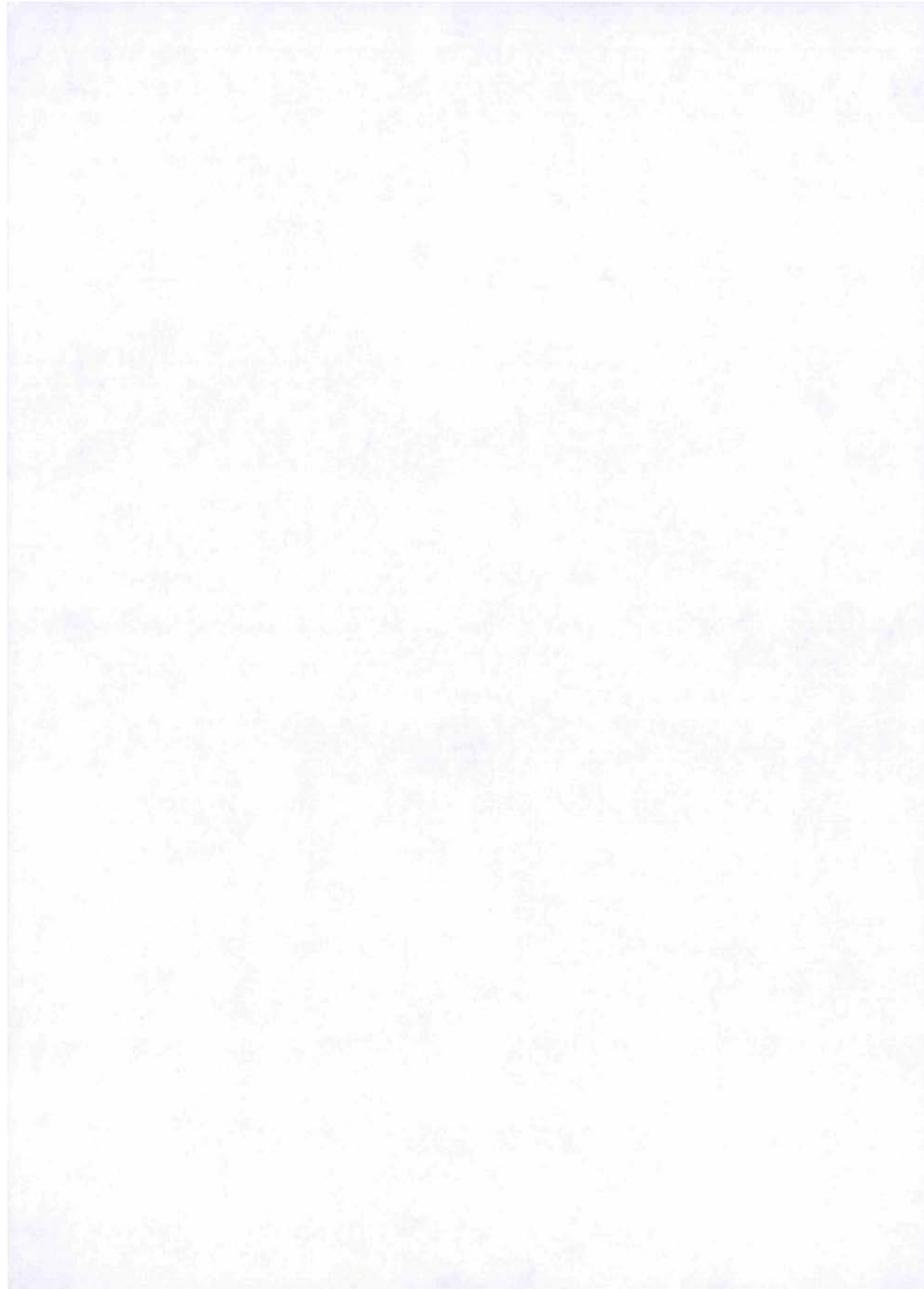


KORRIGERT DATO		TEGNET	KONTROLL	MALESTOKK	DMR.	SKJEMATIKK NR.
22.04.2012		S 9	WR	1:200	41	Hus F
TEGNET DATO		PROJEKTYRNER				Side 33
24.04.2012		A.1029				873

2. etasje

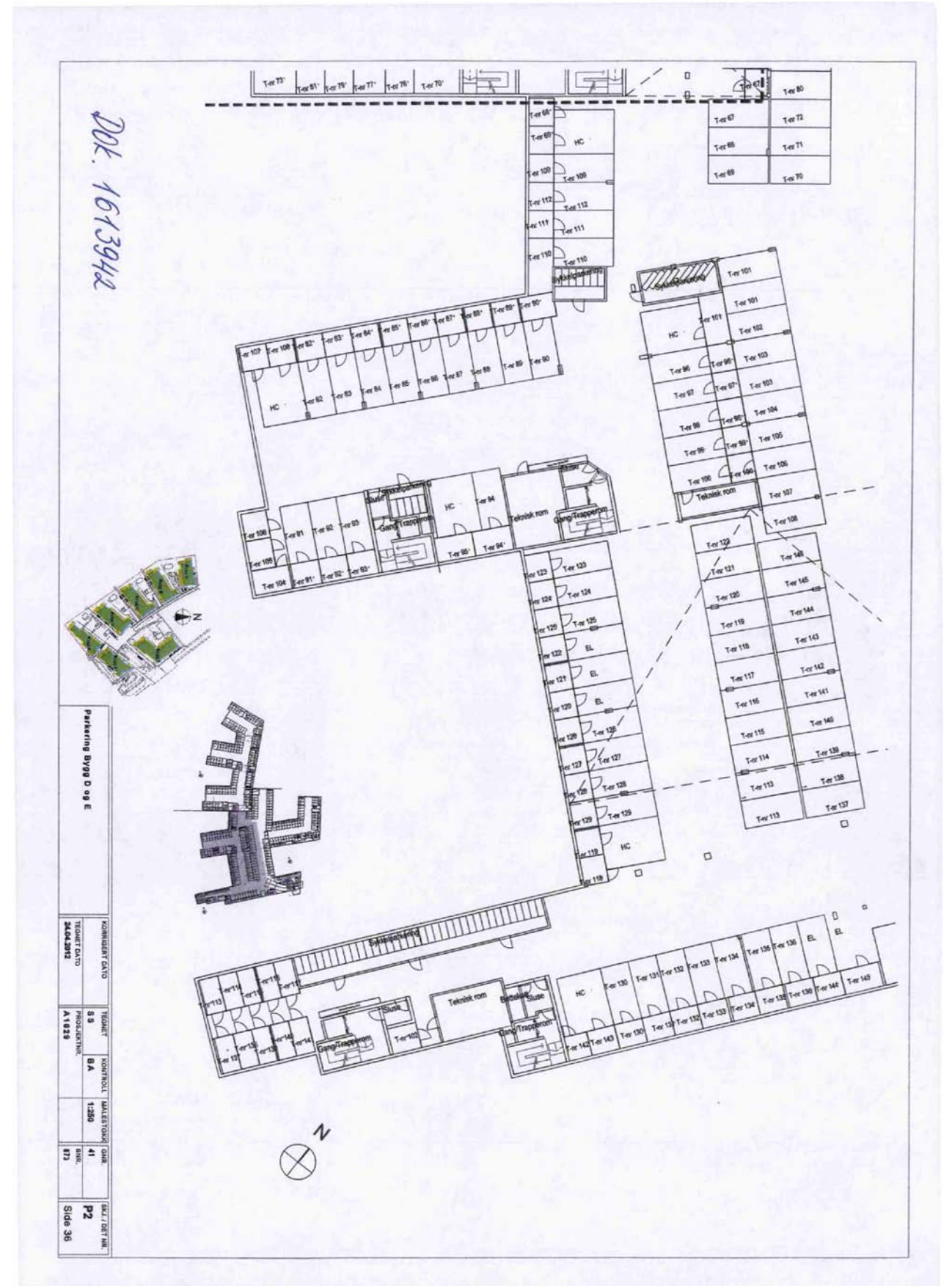
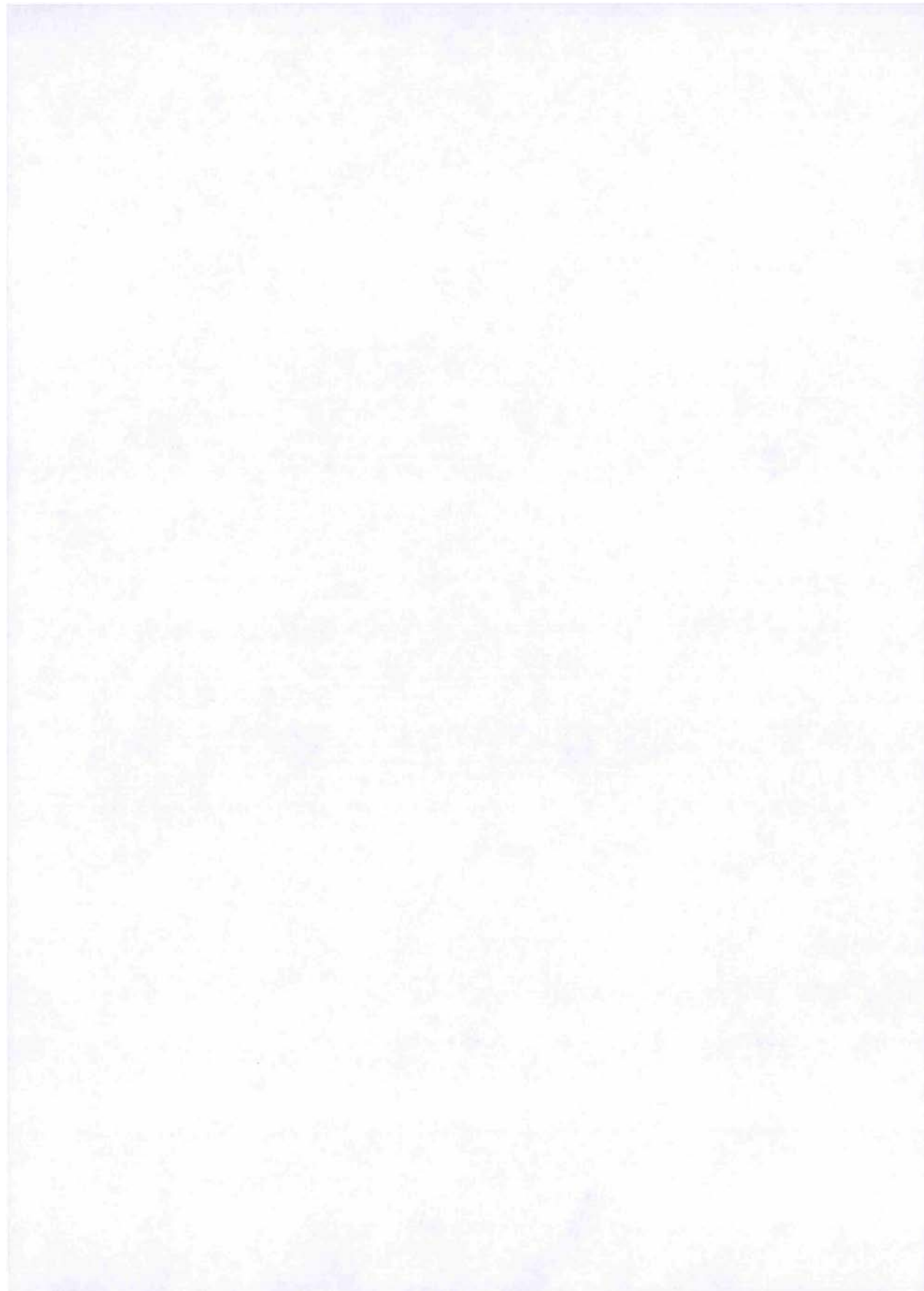


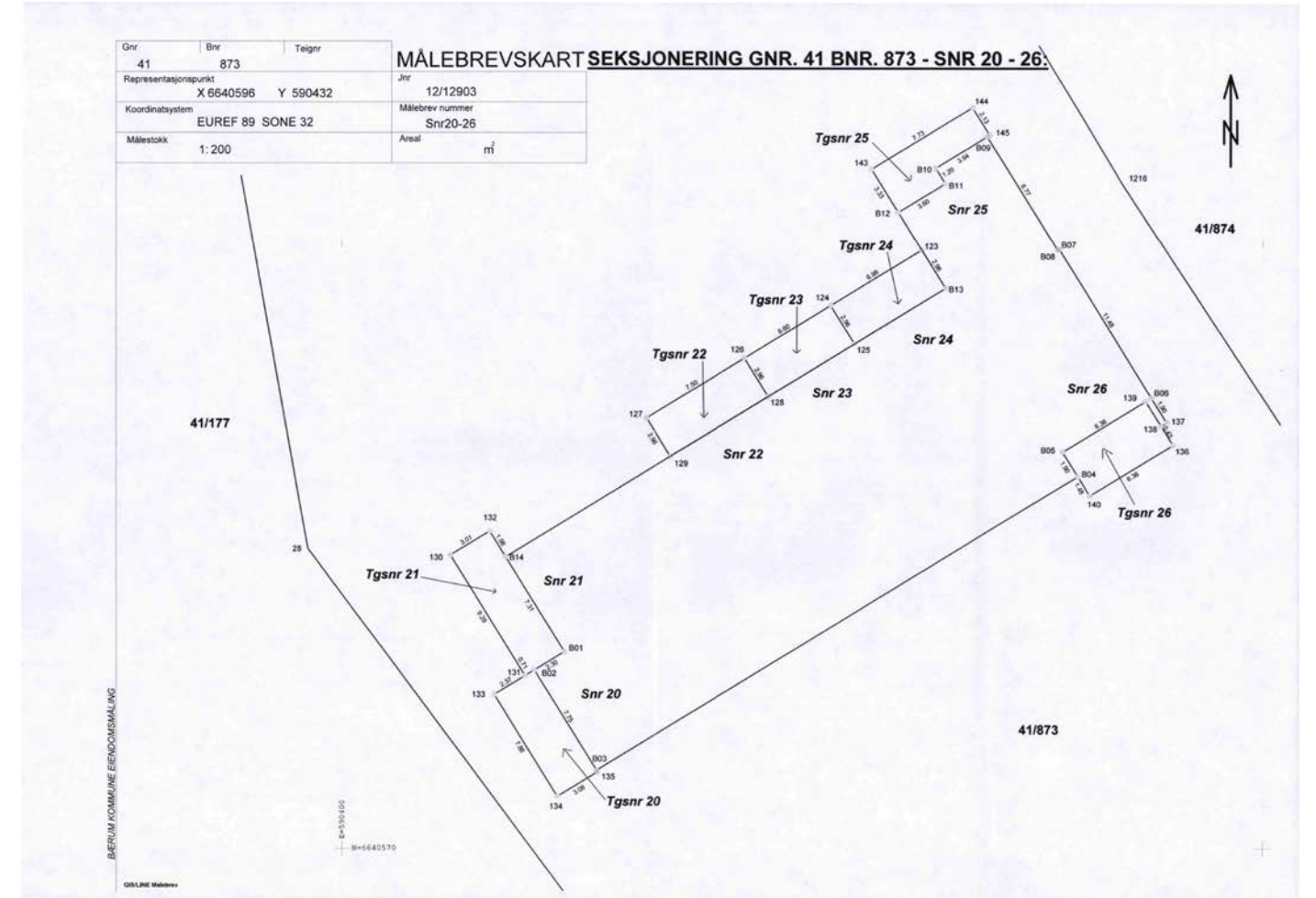
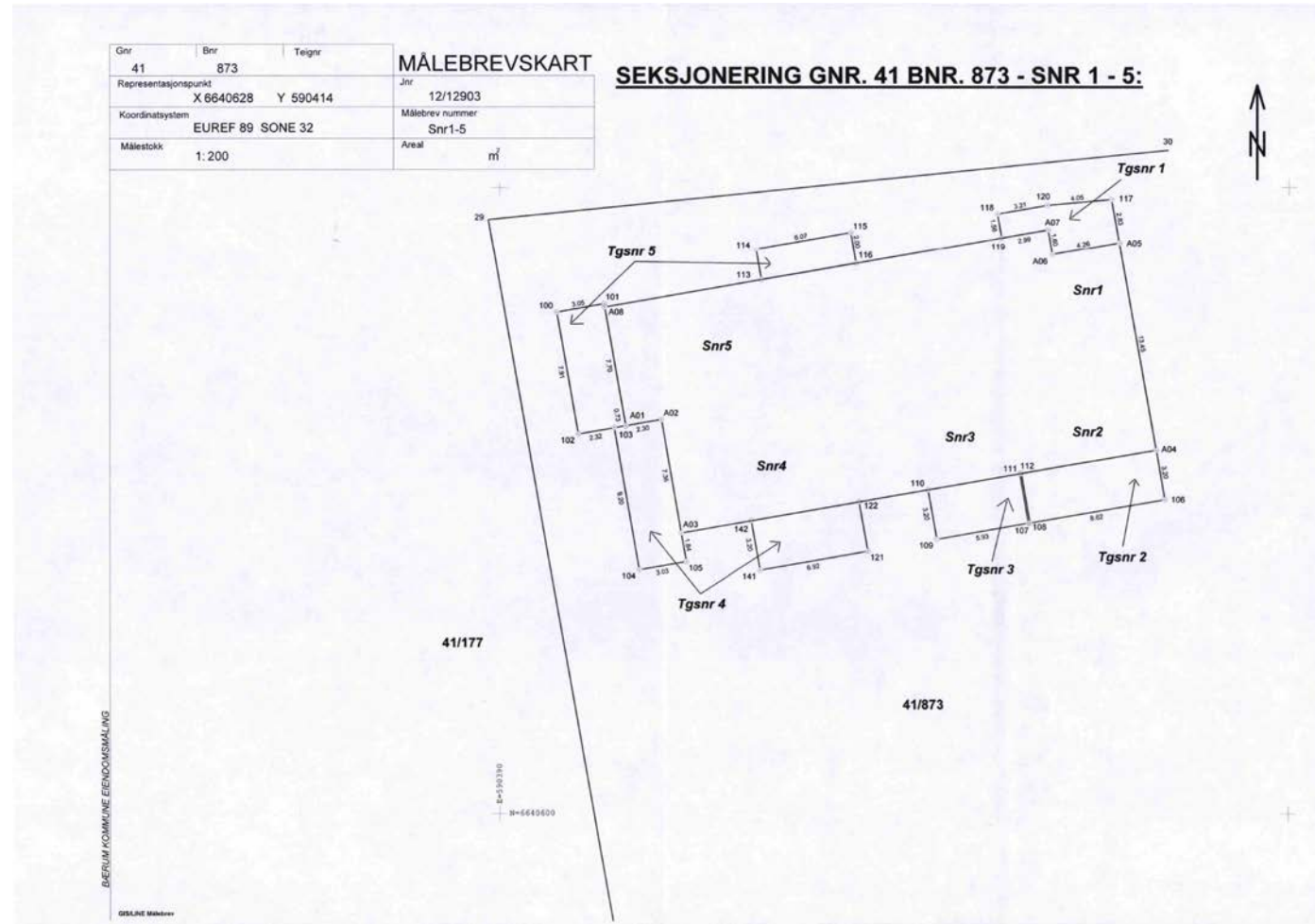


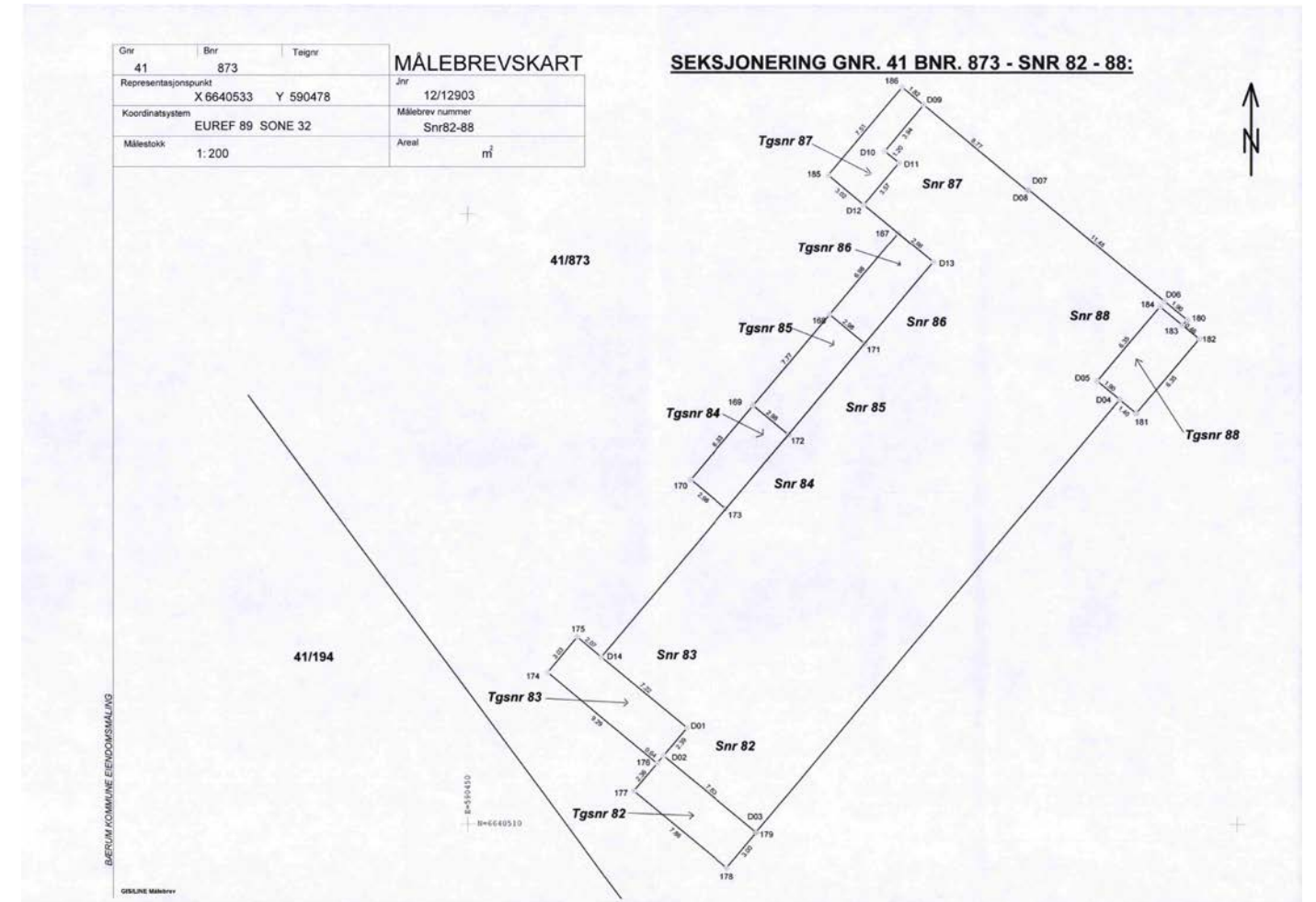
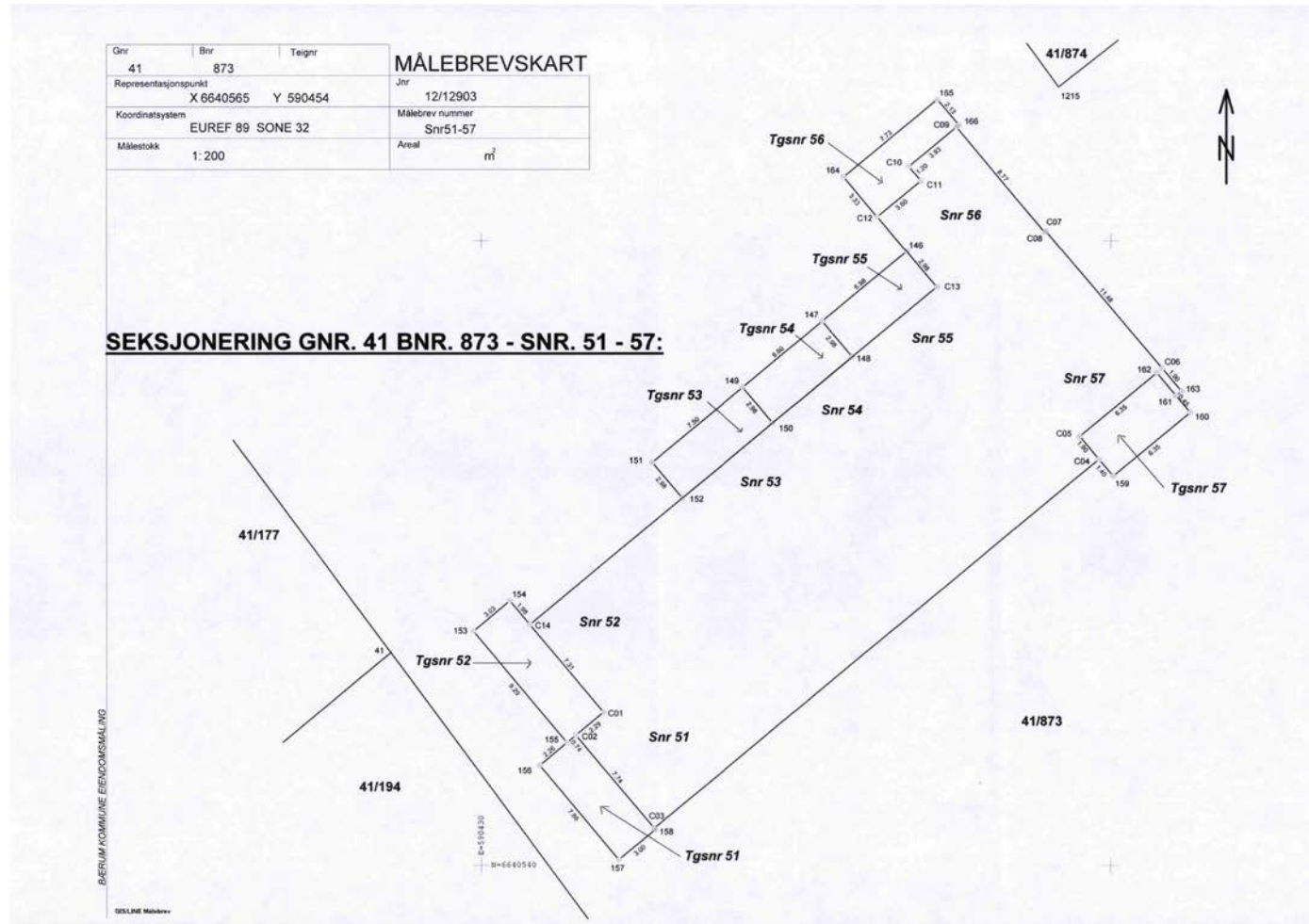


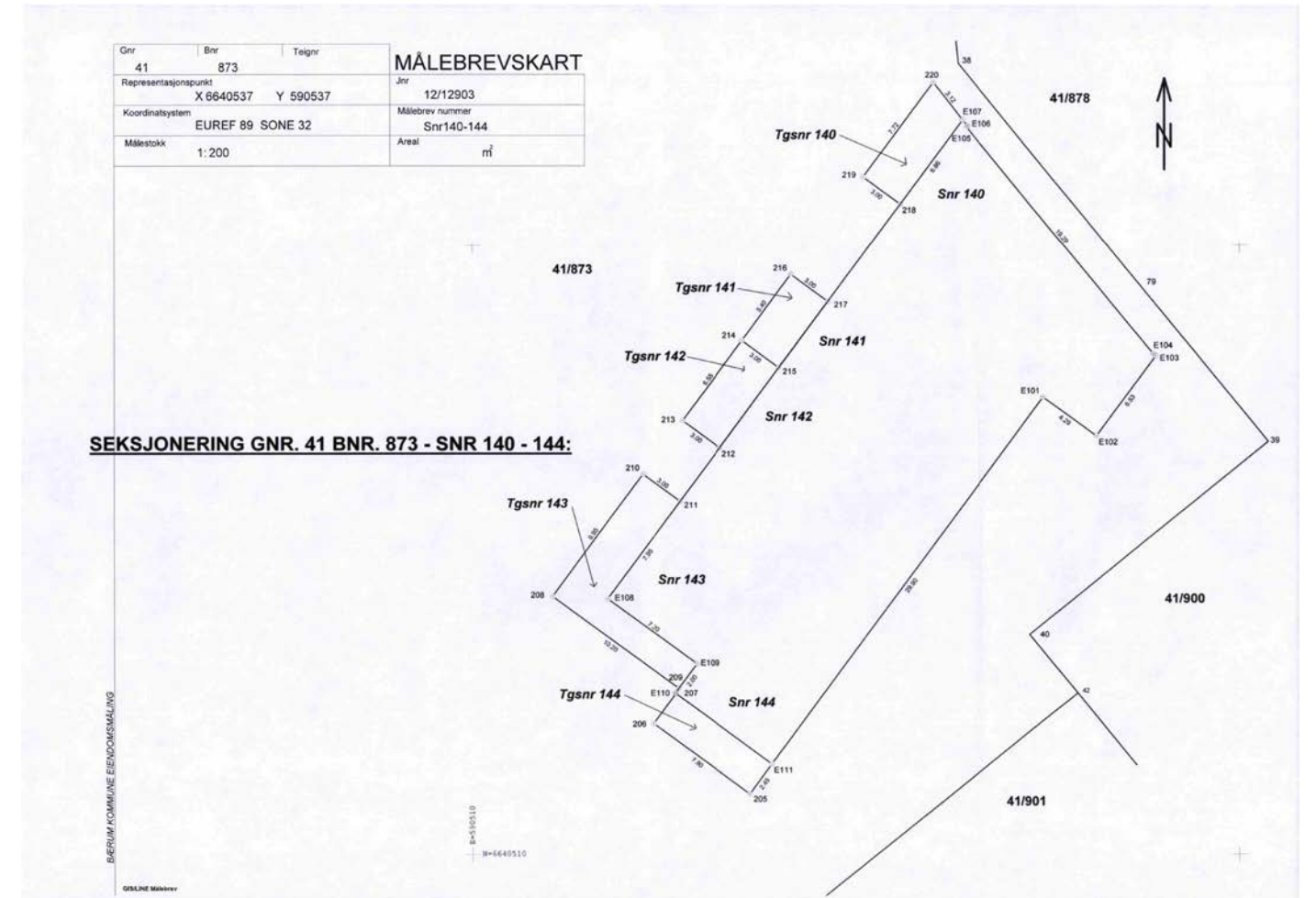
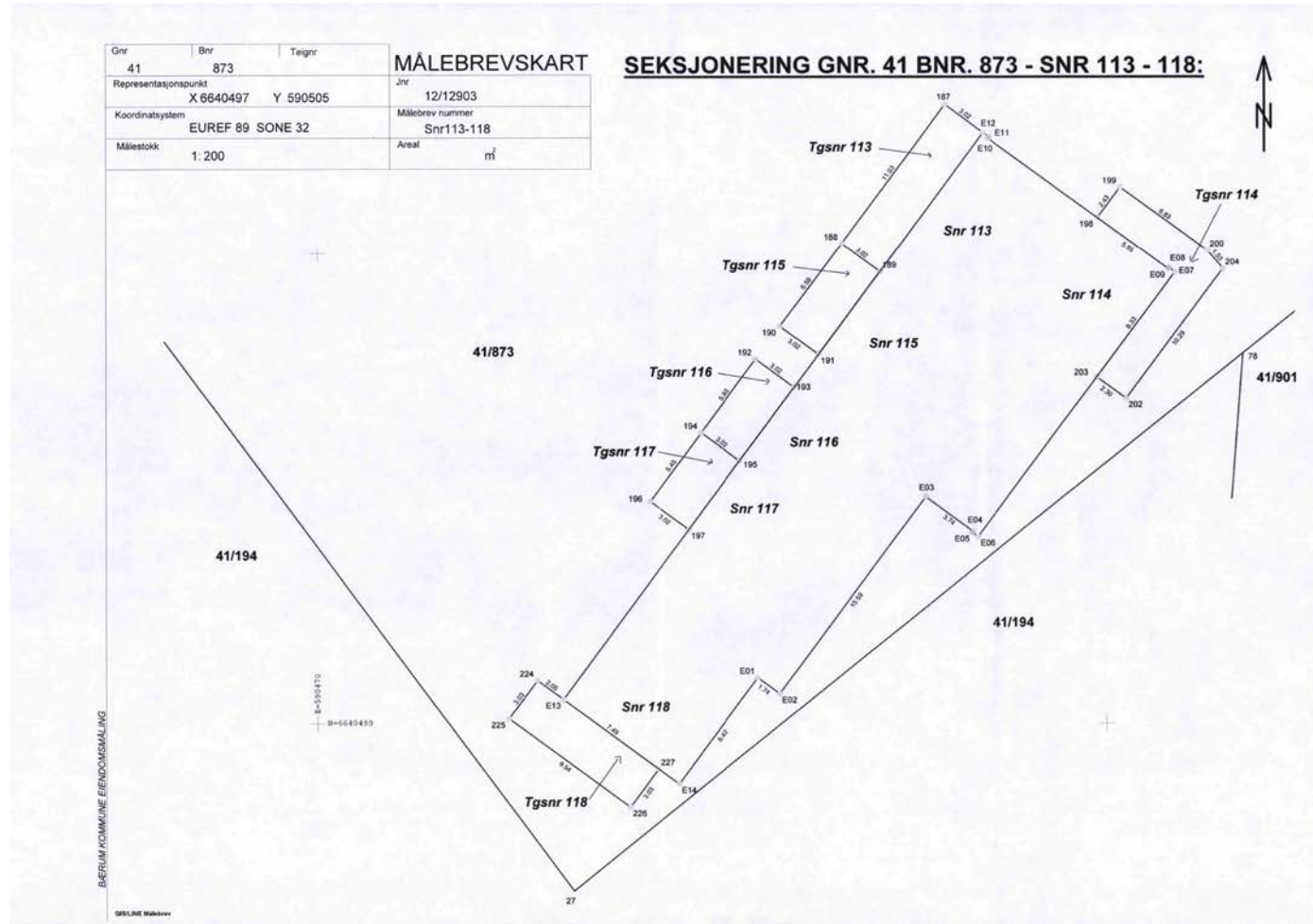
Parkering BYGN A, B og C

KOMPLEKSET FOLIO	TEGNET DATO	TEGNET	KONTROLL	MAKERTID	SKALA
SB	13.08.12	SB	BA	1:250	4:1
PROSJEKTNR.	11329	PROSJEKTNR.	BA	1:250	4:1
BYGN	11329	BYGN	BA	1:250	4:1
BYGN	11329	BYGN	BA	1:250	4:1
BYGN	11329	BYGN	BA	1:250	4:1
BYGN	11329	BYGN	BA	1:250	4:1
BYGN	11329	BYGN	BA	1:250	4:1
BYGN	11329	BYGN	BA	1:250	4:1
BYGN	11329	BYGN	BA	1:250	4:1
BYGN	11329	BYGN	BA	1:250	4:1









Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004251	16.12.2024	1110240418

Om dokumentet

Ident
2012/457866/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Doknr: 457866 Tinglyst: 11.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring / Avtale

Fornebu Boligspare AS, org. nr. 982366879, er eier av gnr. 41, bnr. 873 i Bærum kommune ("Eiendommen") og råder over Eiendommen i henhold til fullmakt fra staten v/ Statsbygg, som hjemmelshaver til Eiendommen.

Det bekreftes herved at Fornebu Boligspare AS, org. nr. 982366879 skal ha vederlagsfri og overdragelig bruksrett til åtte parkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg i Eiendommen, slik som vist med stiptet markering på vedlagt kart. Bruksretten har en varighet på inntil ti år.

Nærværende erklæring blir å tinglyse som en heftelse på Eiendommen.

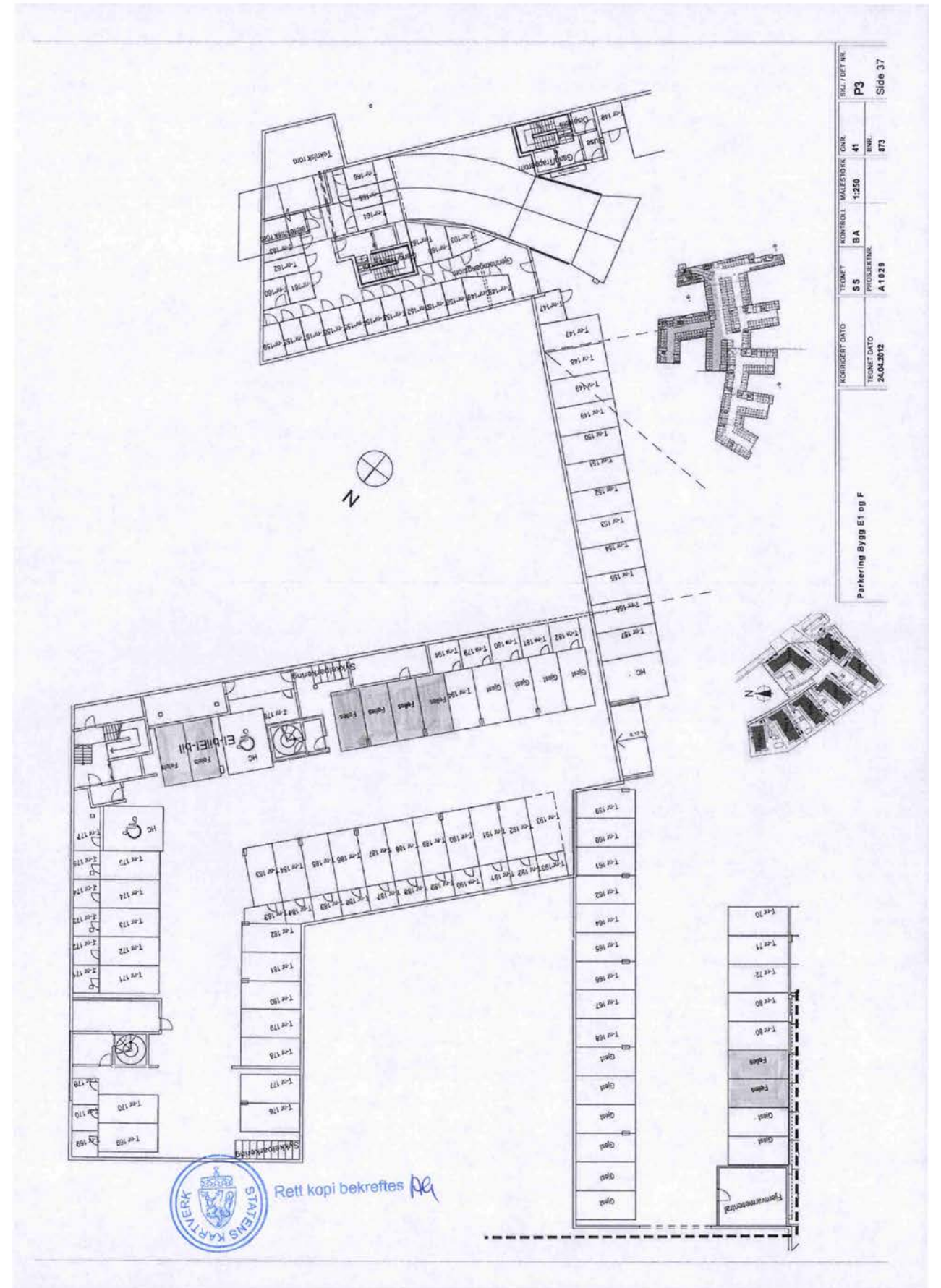
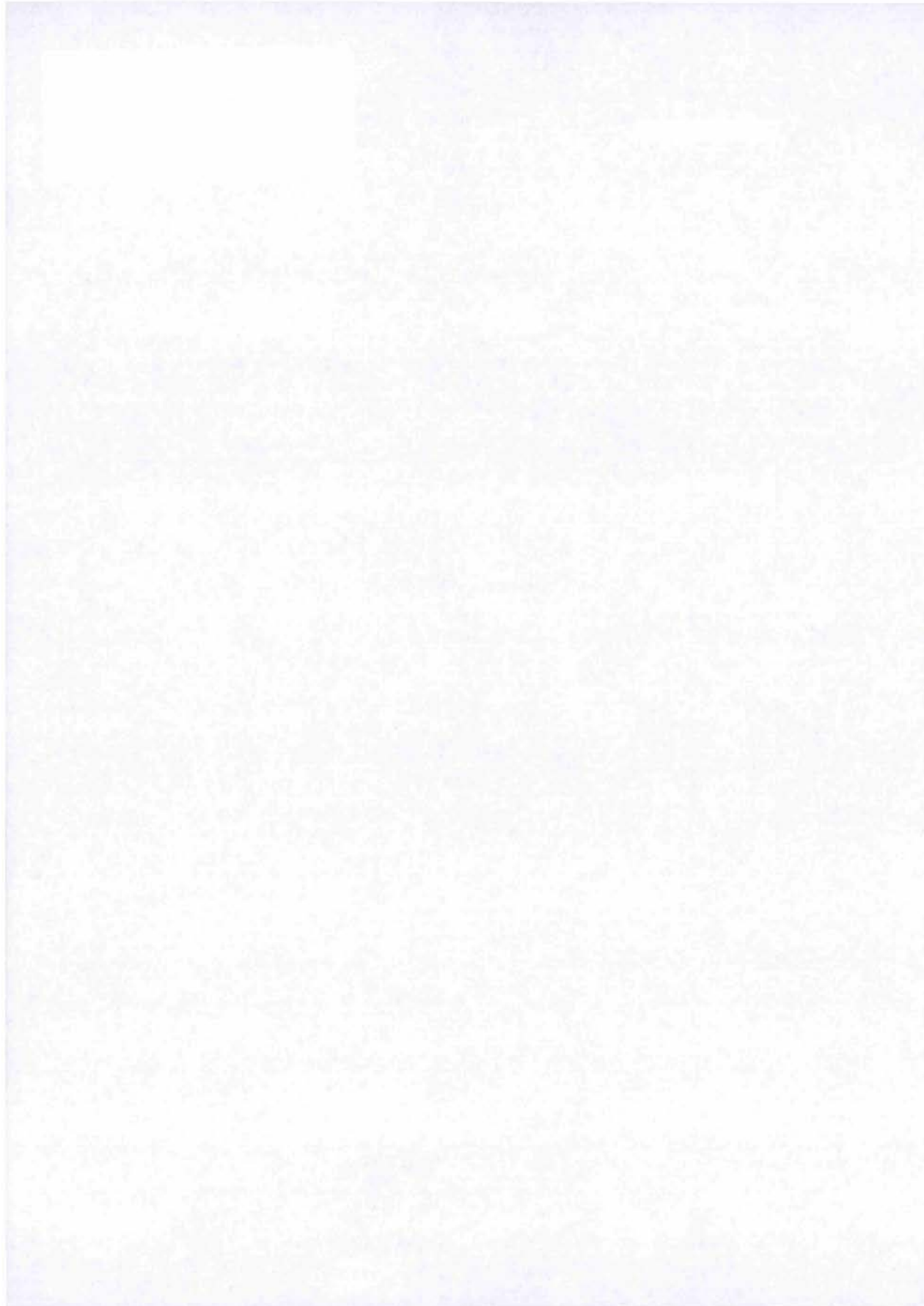
Oslo, 24 mai 2012

For Fornebu Boligspare AS, org nr 982 366 879


Jørgen Stavrum



Rett kopi bekreftes *Ad*



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004250	16.12.2024	1110240418

Om dokumentet

Ident
2011/925131/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

F 2435733

103

Org.nr: 980 489 698

**OVERENSKOMST OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV
NETTSTASJON I MINDRE FRITTLIGGENDE BYGG.
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)Doknr: 925131 Tinglyst: 09.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og

Statsbygg, org.nr. 971278374
(nedenfor kalt Grunneier)

som eier av gnr. 41 og bnr. 873 i Område 8.9, Fornebu i Bærum kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. B0092, adr.: Område 8.9, Fornebu, på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte kart datert 2011-05-18

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER**1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse**

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon i bygg, samt tilhørende kabelanlegg over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg. Nettstasjonsrommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig vedlikehold av nettstasjonen.

Grunneier besørger oppføring av bygg og innvendig nettstasjon. Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon og kabelanlegg, eller medfører svekkede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler må ikke foretas. Installasjoner som er Netteier uvedkommende tillates ikke ført gjennom nettstasjonen.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER**2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget**

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjonen

Dersom Grunneieren, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneieren kan ikke kreve flytting av nettstasjonen før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å skaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, eller Netteier ikke ser behov for annet bruk av nettstasjonen, kan Grunneier vederlagsfritt overta rommet for nettstasjonen i ryddet stand. Dersom grunneier ikke ønsker å overta rommet for nettstasjonen og heller ikke har behov for bygningen, skal Netteier fjerne bygget og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING**3.1 Netteiers erstatningsplikt**

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr. 0.-

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er klar for tinglysing og underskrevet av partene.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

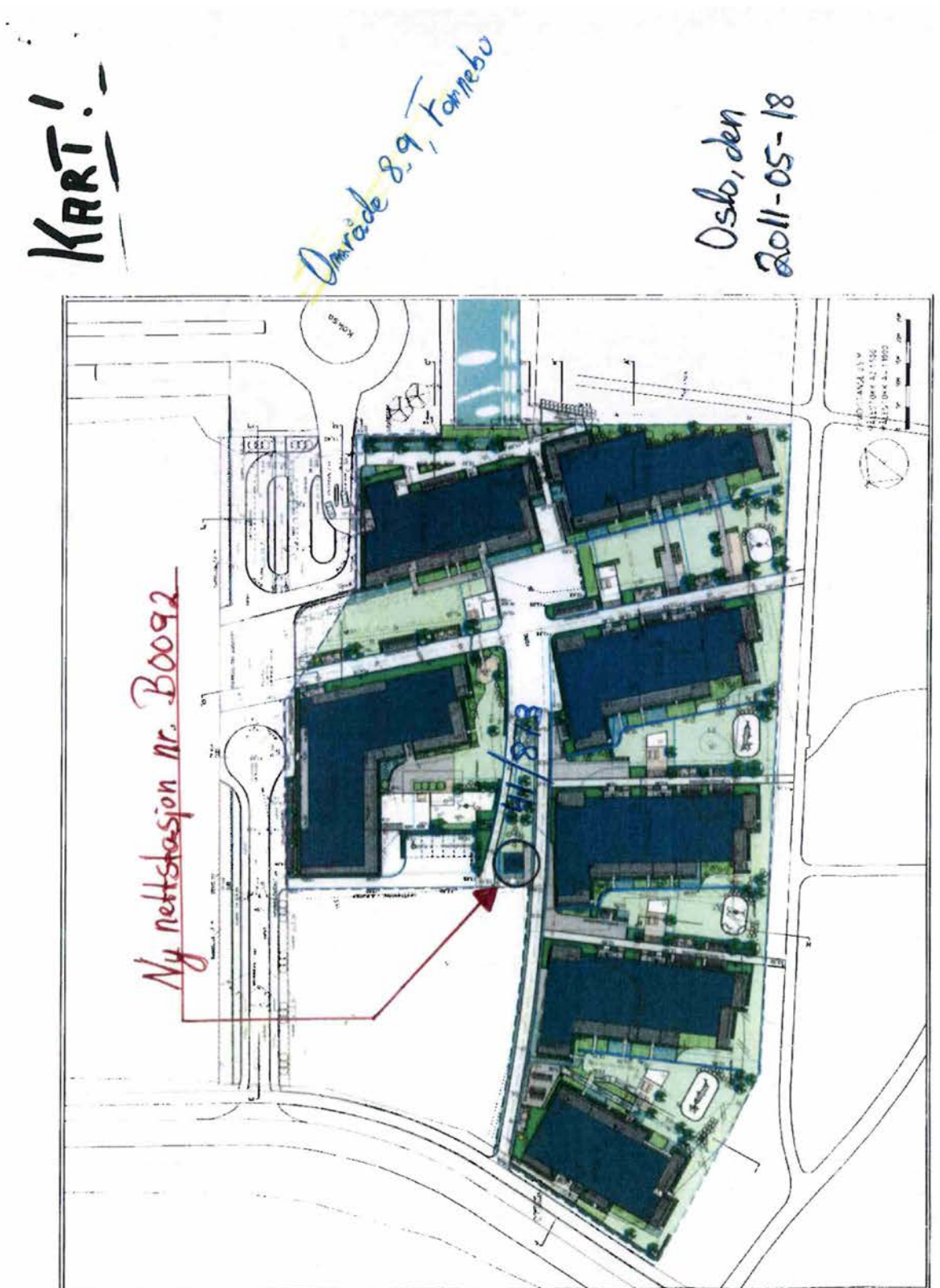
Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: Fornebu Dato: 25.5.11 Sted: Oslo Dato: 11/6-11

Grunneier 1 signatur:		Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA	
(Blokkbokst.):	<u>Ivar Bredeesen</u>		
Foretaksnr./ personnr.:	<u>982366579</u>		
Grunneier 2 signatur:		Leder signatur:	
(Blokkbokst.):			
Foretaksnr./ personnr.:		(Blokkbokst.):	Lars Davidsen
Gr.eier3 signatur:		Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	Ivar Bredeesen
Foretaksnr./ personnr.:			



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004249	16.12.2024	1110240418

Om dokumentet

Ident
2011/881529/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Doknr: 881529 Tinglyst: 27.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

94054
200100214-894

ERKLÆRING

Hjemmel innehaver til gnr. 41 bnr. 873, gnr. 41 bnr. 878 og gnr. 41 bnr. 901 i 0219 Bærum kommune, gir herved Bærum kommune VA- ansvarlig org. nr. 974553619 tillatelse til å ha liggende vann – og avløpsledningene som vist på vedlagte kart tegning XH-519, rev. C01. Tillatelsen gjelder også uhindret adkomst for senere ettersyn, drift, vedlikehold og reparasjoner av ledningene.

Mulige skader som måtte oppstå ved senere reparasjonsarbeider, erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller ved rettslig skjønn.

Hjemmelshaver forplikter seg til ikke å føre opp nye bygg eller konstruksjoner nærmere ledningene enn 4,0m eller foreta andre arbeider i umiddelbar nærhet som kan føre til at ledningene blir skadet.

Nærværende erklæring, herunder ansvarsovertagelse, gjelder også for de til enhver tid senere eiere av eller hjemmelshavere til gnr. 41 bnr. 873, gnr. 41 bnr. 878 og gnr. 41 bnr. 901.

Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommene gnr. 41 bnr. 873, gnr. 41 bnr. 878 og gnr. 41 bnr. 901 og kan ikke slettes uten etter samtykke av Bærum kommune, VA- ansvarlig.

Oslo den 28/4-2011

MARGRETHE FLØYSTAD

(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

 **STATSBYGG**

(tinglyst hjemmelshavers organisasjonsnr.)

Margrethe Fløystad

(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

971.278.374

(evt. navn og organisasjonsnr. til foretak med fullmakt)

Vedlegg:
Tegning nr. XH-519

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004248	16.12.2024	1110240418

Om dokumentet

Ident
2011/552282/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

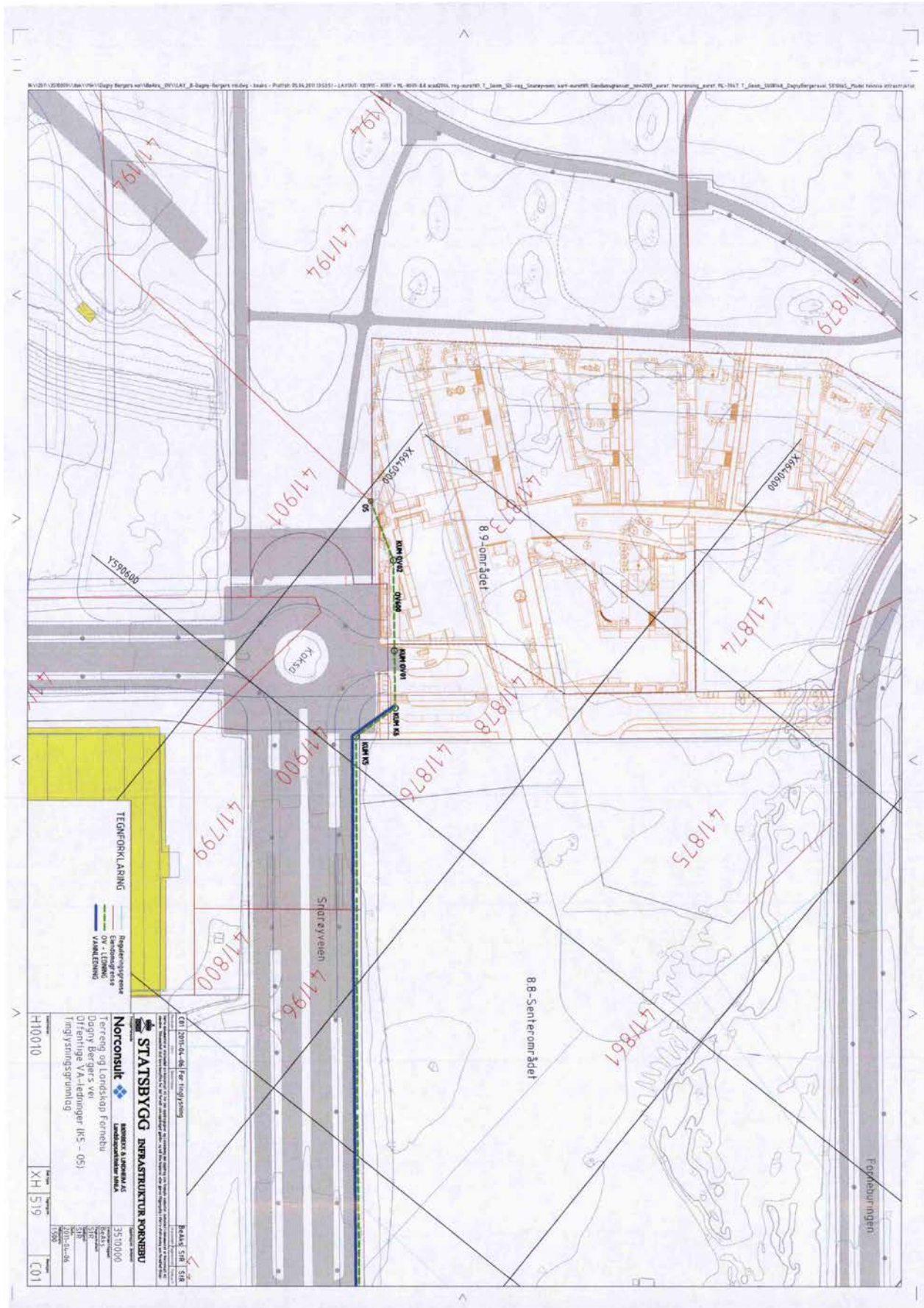
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

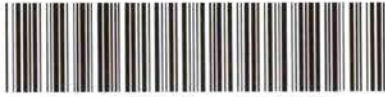
Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Dok. nr. 1178671

Til
Statsbygg



Doknr: 552282 Tinglyst: 13.07.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

**Vedrørende Vakuumanlegg for avfallshåndtering Fornebu
Område 8.9 i Bærum kommune, org.nr. 974 55 3619**

Bærum kommune gis herved rett til å ha liggende vakuumsrør med kummer for avfallshåndtering over eiendommene med gnr/bnr i Bærum kommune som følger; 41/873 og 41/874.

Vakuumsrørene ligger som vist på plantegning nr. H-201 rev. E07 datert 21.01.2011 fra Norconsult.

Grunneier forplikter seg til å i ettertid ikke føre opp byggverk nærmere vakuumsrørene enn 3 m, eller foreta andre arbeider i umiddelbar nærhet som kan føre til at rørene blir skadet.

Boligeierne/sameiet er kollektivt ansvarlige for renhold og vedlikehold av bygningstekniske installasjoner i tilknytning til avfallsrom og tekniske rom, mens Bærum kommune er ansvarlig for drift og vedlikehold av de vakuumsrørene.

Bærum kommune, ansvarlig for vakuumanlegget, gis rett til uhindret adgang for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon / utskifting av rørene og annet teknisk utstyr knyttet til vakuumanlegget. Dette gjelder også tilgang for drift og vedlikehold av tekniske rom, nedkast og vakuumsrør inne i byggene samt eventuelle utvendige nedkast.

Mulige skader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider, erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn. Dersom nødvendige vedlikeholdsarbeider omfatter oppigging av betong, skal de eventuelle meromkostnader (i forhold til graving i grøft) bekostes av eier.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommene med gnr/bnr 41/873 og 41/874 i Bærum kommune og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, ansvarlig for vakuumanlegget.

Oslo den 15/6-2011

Margrethe Fløystad
(hjemmelshavers underskrift)

MARGRETHE FLØYSTAD
(med trykte bokstaver)

TINGLYST
DOKUMENTNR. 552282
13 JULI 2011
STATENS KARTVERK

x/ORG.NR.
974278374

01.03.2011

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004247	16.12.2024	1110240418

Om dokumentet

Ident
2011/552212/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

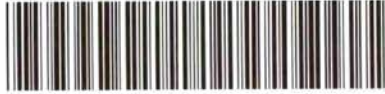
Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

019679



Doknr: 552212 Tinglyst: 13.07.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr. 10/697
Dokument 1200738

ERKLÆRING

Hjemmelsinnehaver til gnr. 41 bnr. 873 i 0219 Bærum kommune, gir herved Bærum kommune VA- ansvarlig org. nr. 974553619 rett til å føre kommunale overvannsledninger (drensvann/spylevann fra VA-kummer) til overvannsledninger som tilhører eier av gnr. 41 bnr. 873.

Tilknytningen til det private overvannsnett gir ikke Bærum kommune VA – ansvarlig, ansvar for drift og vedlikehold av det private overvannssystemet eller noen form for drifts – og vedlikeholdsutgifter. Med det private overvannssystemet menes overvannsledninger, kummer og fordryningsmagasin. Det vises til tegning nr. H-201 fra Norconsult, rev.E07 datert 21.01.11.

Nærværende erklæring, herunder ansvarsovertagelse, gjelder også for de til enhver tid senere eiere av eller hjemmelshavere til gnr. 41 bnr. 873

Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommen gnr. 41 bnr. 873 og kan ikke slettes uten etter samtykke av Bærum kommune, VA- ansvarlig.


Oslo den 2/5-2011

MARGRETHE FLØYSTAD
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

971. 278. 374
(tinglyst hjemmelshavers organisasjonsnr.)

Margrethe Fløystad
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

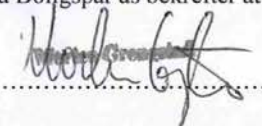
(evt. navn og organisasjonsnr. til foretak med fullmakt)




STATSBYGG

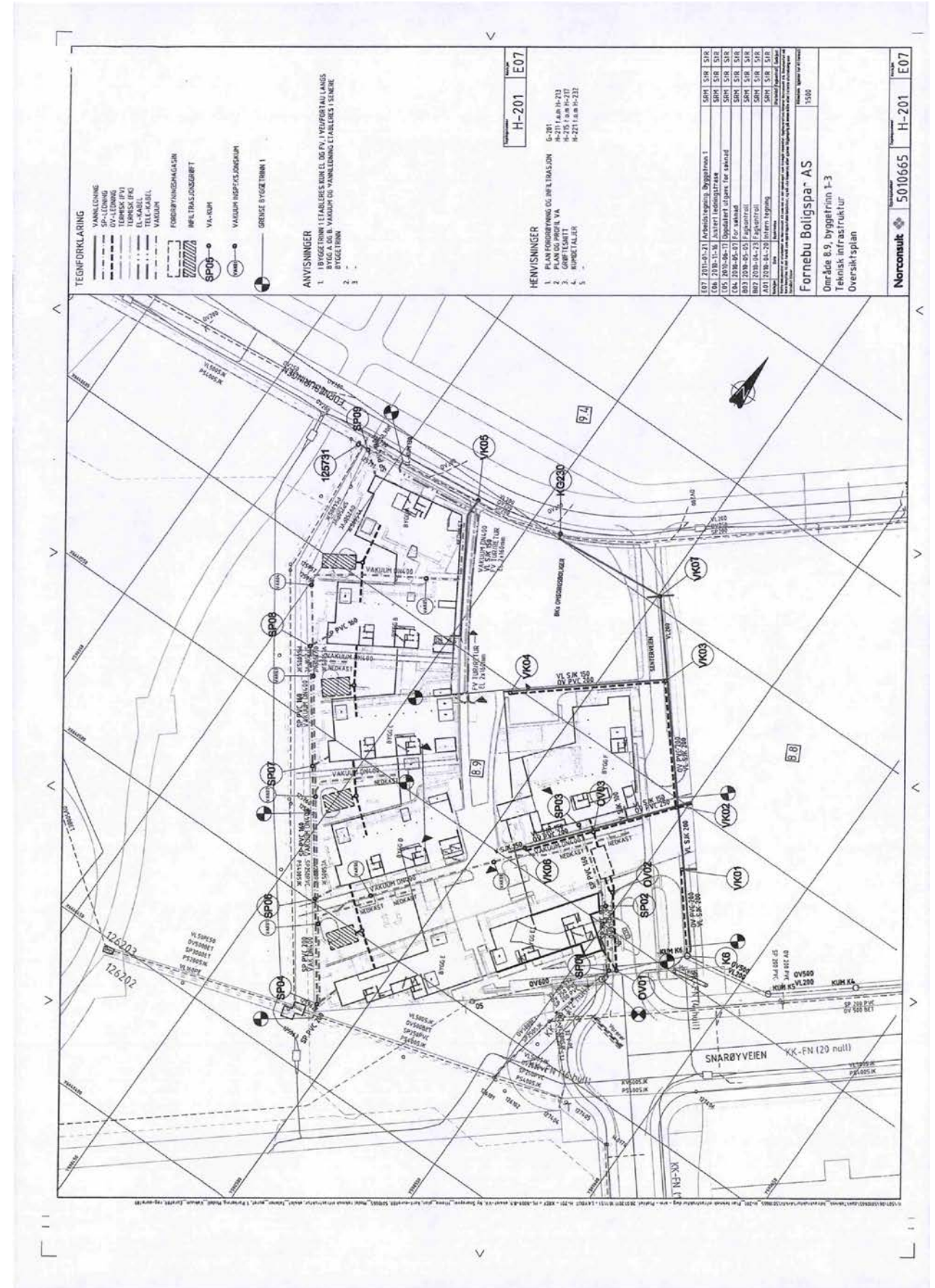
Vedlegg:
Tegning H-201

Fornebu Boligspær AS bekrefter at Statsbygg gis rett til å signere denne erklæring.





Rettkopi bekreftef:
km



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004246	16.12.2024	1110240418

Om dokumentet

Ident
2011/105725/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



ERKLÆRING GJELDENE

GNR. 41, BNR. 873

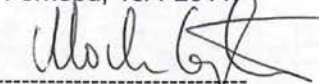
I BÆRUM KOMMUNE.

Som hjemmelshaver til gnr. 41, bnr. 873 på Fornebu i Bærum kommune, erklærer jeg følgende: Eiendommen gnr. 41, bnr. 874 skal ha nødvendig rett til vederlagsfri kjøreatkomst gjennom eiendommen gnr. 41, bnr. 873.

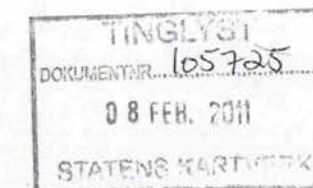
Eieren av gnr. 41, bnr. 874 skal ikke betale for nevnte kjøreatkomst.

Erklæringen tinglyses.

Fornebu, 10/1 2011



Fornebu Boligspær AS i h.h.t./ fullmakt fra
hjemmelshaver org. nr. 971278374



Rett kopi bekreftes

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004245	16.12.2024	1110240418

Om dokumentet

Ident
2011/104869/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



ERKLÆRING

OFFENTLIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER PÅ EIENDOMMEN GNR. 41 BNR.873 I 0219 BÆRUM.

Fornebu Boligspas as bygger vann- og avløpsledninger med kummer på eiendommen gnr. 41 bnr.873 i 0219 Bærum. Hovedvannledninger skal overtas av Bærum kommune, vann- og avløpsansvarlig (VA-ansvarlig), for drift og vedlikehold. Knfr vedlagte tegning, som angir de ledninger som skal overtas av Bærum kommune.

Bærum kommune, org.nr. 986275517, gis herved rett til å ha liggende angitte hovedvannledninger med kummer over eiendommen.

Bærum kommune, VA-ansvarlig, gis rett til uhindret atkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon/utskifting av de kommunale ledningene.

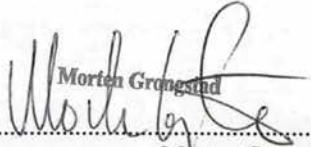
Grunneier forplikter seg til ikke å føre opp bygg eller lignende konstruksjoner nærmere ledningene enn 4,0 meter, eller foreta arbeider i umiddelbar nærhet som kan føre til at vannledningene blir skadet eller tilgangen hindres. Dersom bygninger eller konstruksjoner planlegges nærmere ledningene enn den angitte avstanden, skal plasseringen godkjennes av Bærum kommune, VA-ansvarlig, i hvert enkelt tilfelle.

Mulige skader på eiendommen som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider av ledningsanlegget, erstattes av Bærum kommune, etter overenskomst eller rettslig skjønn.

Nærværende erklæring, herunder ansvarsovertagelse, gjelder også for de til enhver tid senere eiere eller hjemmelshavere til eiendommen gnr. 41 bnr. 873.

Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommen gnr. 41 bnr. 873 og kan ikke slettes uten etter samtykke av Bærum kommune, VA-ansvarlig.

Bærum, den 7.12.10.....

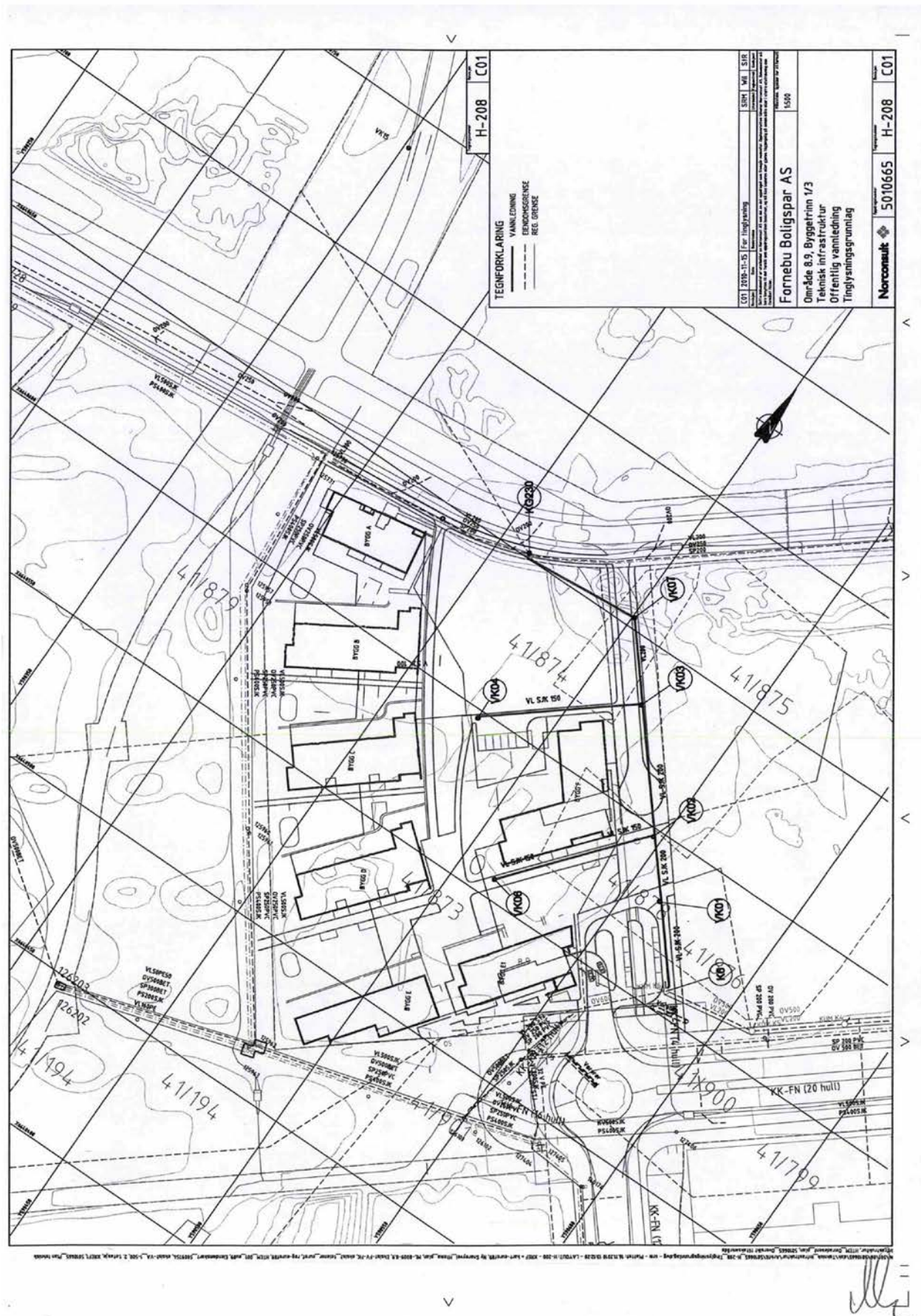

Morten Grongstad
for Fornebu Boligspas
i h.h.t. firmaattest
Org. nr. 971278374

Vedlegg:

Tegning nr. H-208 gjelder tinglysning av signert erklæring for å sikre BK rett til drifting etc. på offentlig vannledning inne på 8.9 området.



Doknr: 104869 Tinglyst: 08.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004244	16.12.2024	1110240418

Om dokumentet

Ident
2009/695264/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

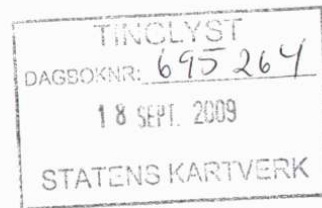
Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Arkivsak ID: 09/7616
J.post ID: 09/50209
Sakskodid: 655496



ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 41 bnr. 873 (B1) i Bærum kommune erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 41 bnr. 874 (O1) har følgende varige rettighet på min eiendom:

- Rett til gang- og kjøreatkomst via felles parkeringsanlegg under bakken, i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Fornebu den 4/8-09

Morten Grongstad
(tinglyst hjemmelshavers underskrift)

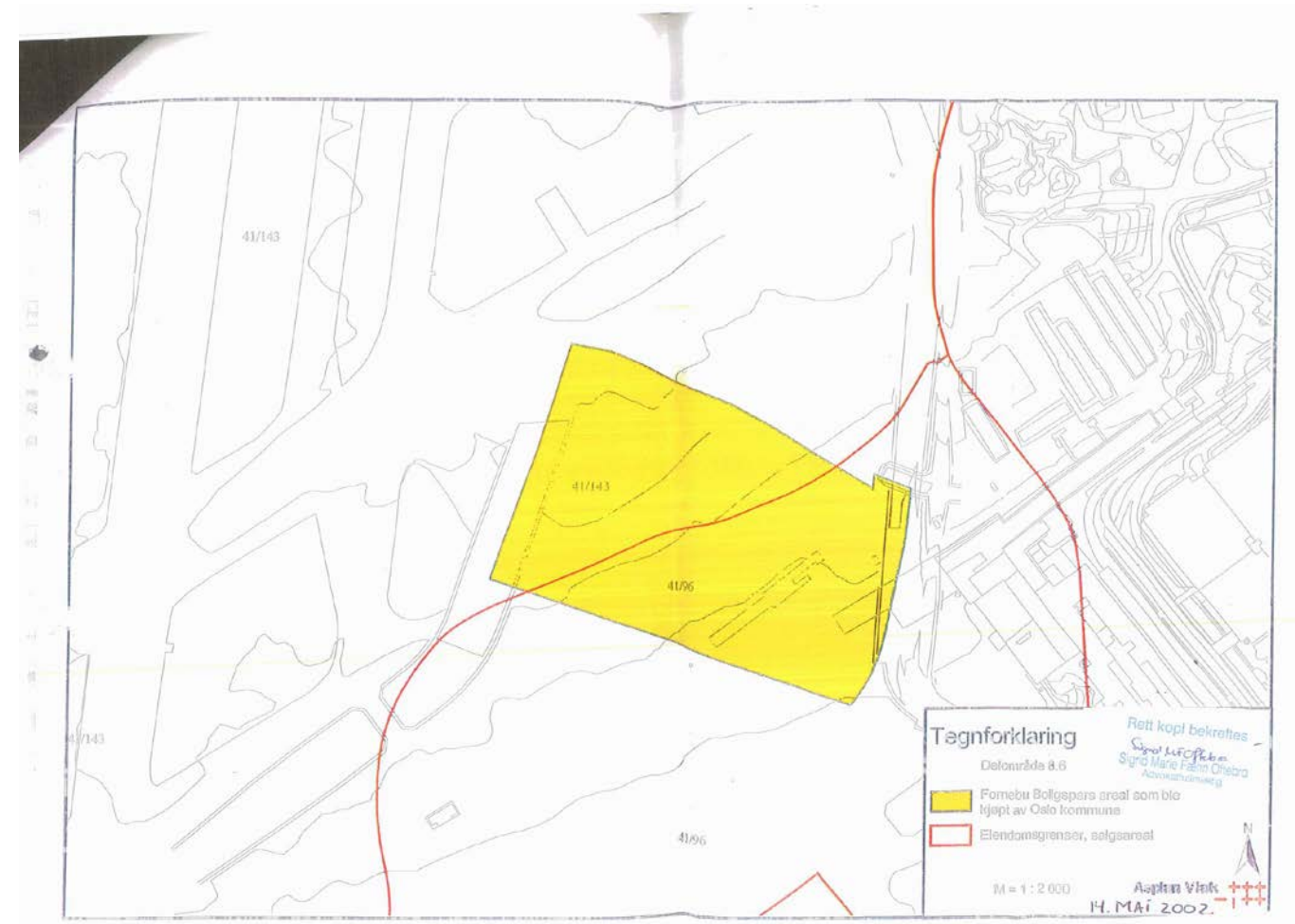
MORTEN GRONGSTAD
(med trykte bokstaver)

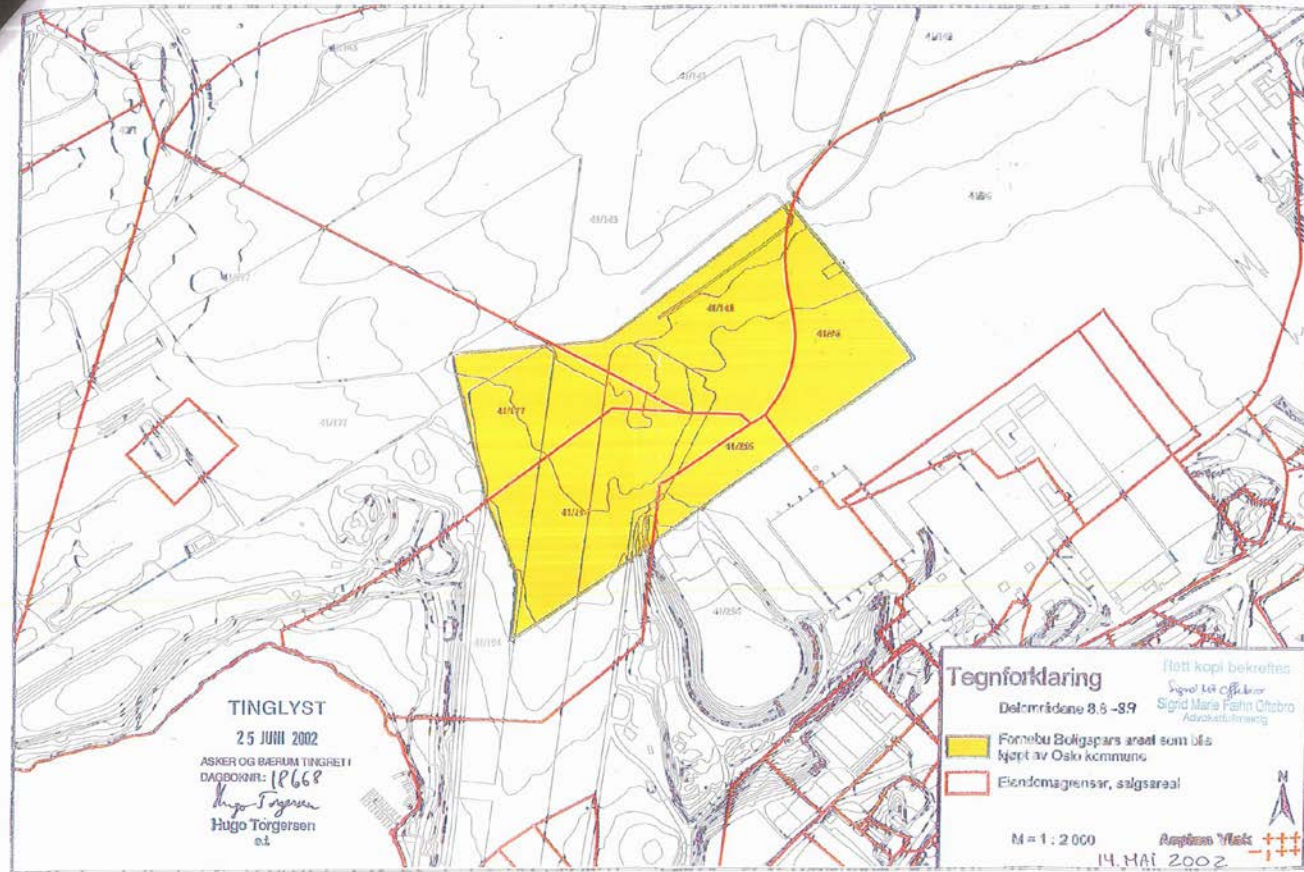
FORNEBU BOLIGSPAR AS, Org nr. 982 366 879
(personnummer/organisasjonsnummer)



Doknr: 695264 Tinglyst: 18.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hjemmelshaver
STATSBANK
Org.nr. 9712 78374





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast 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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjeder.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegekingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegekingsgruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Eva Nansens vei 25
1364 FORNEBU

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

Telefon: 970 53 838
E-post: christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon