PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

OKSENØYVEIEN 59A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260078

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marit Knutzen	Peter Knutzen

Gateadresse
Oksenøyveien 59A

Poststed	Postnr
FORNEBU	1360

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 18602095

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260078

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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: Nei

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

Beskrivelse: Noe kondens/fukt i garasje. Utbedret av entreprenør i garantiperioden.

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: Nei

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: Ladeboks elbil

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: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel med egen inngang som del av byggesøknaden i Bærum Kommune

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260078

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

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

Beskrivelse: Beskrivelse kondens/fukt kjeller

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

Document reference: 159260078

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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 forsikringspremie er 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: 159260078

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Knutzen	b1fa052e7344fdeedab43 41c16639a40ffa74dd3	11.02.2026 13:59:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter Knutzen	4644f0dbeeed23e84e55 028c72c52d3bcb97ea69	11.02.2026 08:48:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260078

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Oksenøyveien 59 A, 1360 FORNEBU
BÆRUM kommune
gnr. 41, bnr. 908

Sum areal alle bygg: BRA: 382 m² BRA-i: 382 m²



Befaringsdato: 13.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1660 **Eiendomsverdi ref nr:** YS1198

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig, beliggende ved Holtekilen på Fornebo, i etablert boligstrøk med eneboliger og annen småhusbebyggelse. Usjenert beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet.
Bygningen er tegnet av Arkitekt Niels Torp AS, som er søker for prosjektet. Foretaket har hatt overordnet ansvar for prosjektering av bygget, og har innsendt søknad om rammetillatelse datert den 16.06.2016. Prosjektering og oppføring av huset med konstruksjonsmessige forhold og infrastruktur er utført i henhold til byggeforskrifter til bygningsloven av 2010. (TEK 10).

Oppmålingsteknisk prosjektering er utført av Svein Tyreng AS. Prosjektering av vannforsyning/avløpsanlegg er utført av Buskerud Rør AS. Prosjektering av sanitærinstallasjoner er utført av Buskerud Rør AS. Prosjektering av ventilasjon er utført av Östberg Norge AS. Prosjektering av konstruksjonssikkerhet er utført av B Consult AS.

Rammetillatelse er gitt den 09.09.2016.
Huset er oppført i trekonstruksjon med en smal rettlinjet form og inneholder kjeller, 1. og 2. etasje. Garasjeanlegg med takterrasse er etablert utenfor gavlvegg mot Oksenøyveien på nivå med kjellerplan.
Runde søylerekker i malt tre er etablert mot fasaden, som er kledd med liggende panel. Kledningen er behandlet med jernvitrol, som gir en grå patinert overflate. Taket er et pulttak med ett fall, tekket med skifergrå falsede zinkplater. Det er etablert et skrånende oppløft mot nordvest. Takutstikk på alle sider.

Brukstillatelse for ferdig oppført bygning er datert 19.06.2018, og ferdigattest den 25.01.2021.
Konstruksjoner med fundamenter, yttervegger, vinduer/ytterdører, etasjeskiller og yttertak, samt infrastruktur med hensyn til vann, varme, sanitære anlegg og ventilasjon er prosjektert og utført i.h.t de krav som fremgår av teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 2010. Huset har vært i bruk siden juni 2018, fremstår visuelt sett som nærmest ny og boligen holder god og tidsmessig standard.
Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse med tilstandsregistrering i det følgende.

Tomtegrunnen er flat til svakt skrånende med nedfelt betong og singel i adkomst til huset. Singlet nedkjøring til dobbel garasje. Grunnen er opparbeidet med plenarealer og beplantning, avgrenset med hekk og gjerde.
Natursteinsmurer avgrenser utplasser og sprang i terrenget. Støttemur i betong mellom hage og nedkjøring til garasje.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

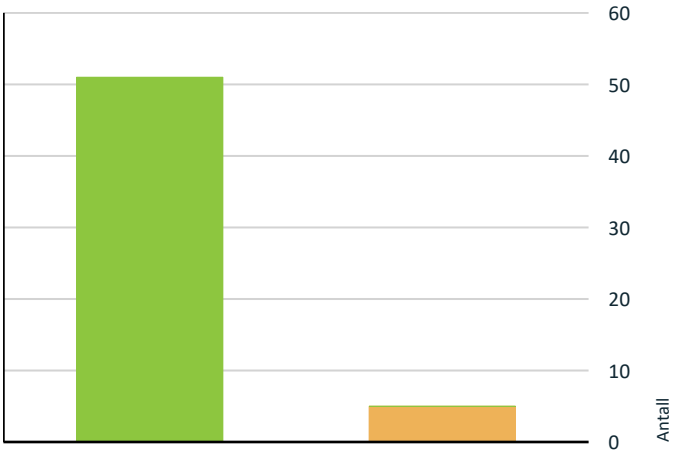
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Eksisterende planløsning i alle etasjer er i samsvar med godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er utført ved en visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Søknad om rammetillatelse er mottatt i plan og bygningsetaten i 2016, og tiltaket er følgelig prosjektert og oppført i henhold til byggeforskrifter av 2010.
Det er tidspunktet for mottatt søknad, som er retningsgivende for de forskrifter som er gjeldende. TEK 10 ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold og utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad. Opplysninger om søknader og tillatelser med tidspunkter er innhentet fra kommunens digitaliserte informasjon om eiendommen. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fysisk og forhold/opplysninger som kan finnes her er ikke tatt hensyn til med mindre de konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på egne observasjoner, opplysninger innhentet fra kommunens digitale informasjon om eiendommen, oppgitt informasjon på befaring, bruk av måleutstyr og faktiske forhold relatert til forskrifter til plan og bygningsloven av 2010.
Detaljerte beskrivelser av bygningens grunnleggende konstruksjoner, våtrom og andre tekniske installasjoner er ikke mottatt. Det er derfor ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om hvordan skjulte konstruksjoner er utført i detalj. Husets konstruksjoner og installasjoner er i hovedsak skjulte, og valg av tilstandsgrad 1 på de fleste postene er basert på lav alder og fravær av symptomer på avvik.
Gjeldende forskrift (TEK10) krever at produktegenskaper som er av betydning for de grunnleggende kravene til byggverk skal være dokumentert før produktet omsettes og brukes. Det er derfor en forutsetning at de produkter som er benyttet og utførelsen av alle bygningsdeler er i samsvar med de krav som fremgår av gjeldende forskrift. Godkjent dokumentasjon er en forutsetning for de tillatelser som er gitt. Rammetillatelse for oppføring av bygget er datert den 09.09.2016. Brukstillatelse den 19.06.2018 og ferdigattest den 25.01.2021.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken m utg. terreng > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. Gå til side
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar
Brukstillatelse er datert den 19.06.2018. Ferdigattest den 25.01.2021.

Standard
Boligen fremstår med tidsmessig og god standard.

Vedlikehold
Huset er tatt i bruk den 19.06.2018 og fremstår uten vesentlig behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Aluzink silver metallic takplater fra Planja.
Slike takplater reklameres med god korrosjonssikkerhet og lang levetid.
Besiktigelse er foretatt fra bakkeplan med de begrensningene det innebærer.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i zink.
Beslag på taket er ikke synlige fra bakkeplan, men kan være utført med tilsvarende metallprodukt.
Produktene er ca. 8 år gammelt med lang sannsynlig restlevetid.
Nedløp er ledet til terreng ved hushjørner, og det opplyses at entreprenøren har informert om at takvannet ledes i rør under terreng og infiltreres i grunnen godt unna huset.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

KONSTRUKSJON:
Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledning i liggende tre-panel behandlet med jernvitrol, som gir ubehandlet treverk i gran og furu en grå og værbitt patina. Noen felt på fasaden er også kledd med sementbaserte Steni plater.

VARMEISOLASJON - ENERGIEFFEKTIVITET:
Bygninger som er oppført i.h.t. byggeforskrifter av 2010 prosjekteres slik at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk. Bygg-teknisk forskrift stiller krav til bygningens energieffektivitet, og bygningens totale netto energibehov skal ikke overstige en øvre grense i en definert energiramme. Rammen fremgår av forskrift. For boligbygninger oppfylles krav til energieffektivitet ved dokumentasjon av de energitiltak man velger. Definerte krav er å regne som minstekrav, og det er uttalt i forskrift at det bør tas sikte på å bygge slik at energikravene oppfylles med god margin.

LYDFORHOLD:
Plan- og bygningsloven med bygg-teknisk forskrift har funksjonskrav som går ut på at lydforholdene i bygninger skal være tilfredsstillende. Kravet til innendørs lydnivå fra lydkilder utenfor bygningen er uavhengig av lydnivået som faktisk finnes utendørs. I praksis betyr dette at konstruksjonens kvalitet er uavhengig av bygningens beliggenhet med hensyn til eksponering for lyd.
I praksis vil fasader som vender mot støykilder som hovedveier og skinnegående trafikk være tyngre for å dempe svingninger enn der slike støykilder ikke finnes.

For å oppnå god lydisolasjon er det viktig at ytterveggen er så lufttette som mulig. Vindsperre på isolasjonens utside bak fasadekledning, og fuktsperre på innside av veggen bidrar til å oppfylle dette dette behovet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak i sperrekonstruksjon. (Et pulttak er et tak uten møne og med kun et fall).
Taket har utstikk ved alle yttervegger. Fall mot utvendig takrenne og nedløp langs vegg.

Vanlig og sannsynlig oppbygging:
Luftet tretak bestående (innenfra og ut) av himling, dampsperre, isolasjon plassert mellom taksperrer, undertak (kombinert undertak og vindsperre), luftespalte og takbelegg montert på taktro av f. eks trefiberplater. Avrenning foregår til utvendige renner og nedløp.

Hensikten med at en luftespalte skal være etablert over det isolerte sjiktet med vindsperre er å forhindre uønsket snøsmelting og påfølgende skadelig ising ved takfoten og i takrenner. Ved å holde taktekkingen kaldere enn 0 grader Celsius når det er snø på taket og minusgrader ute unngås snøsmelting og isdannelser.
I tillegg vil luftespalten sørge for å transportere bort kondens eller mulig lekkasjer fra utettheter i konstruksjonen slik at fuktskader unngås.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer i malt tre med trelags isolerglass. Ifølge fremlagt beskrivelse er vinduene produsert med laminert kvistfri furu.
Vinduenes egenskaper med hensyn til energieffektivitet og lydisolasjon skal være tilpasset kravene i gjeldende forskrift. Nivået for vinduers energieffektivitet og lydisolerende egenskaper er bestemt i forskrift, og dokumenterte egenskaper fra produsent/leverandør skal ligge til grunn for søkers valg av produkt/løsning. Tykkelse og avstand mellom glassene, lufttetthet i monteringsfuge og lufttetthet mellom ramme og karm er de viktigste faktorene både for vinduers energieffektivitet og lydisolerende egenskaper.

Følgende forhold er sjekket på et utvalg vinduer.
Anslaget/tettefunksjonen, tettelister mellom karm og ramme, åpne/lukke-funksjon hengsler og beslag. Ingen avvik er registrert på disse. Tilstanden over tid kan være relatert til om vinduet plasseres i luftestilling, eller om hele rammen åpnes regelmessig. I luftestilling er påkjenningen på hengslene begrenset.

Generelt:
Bruk at trelags glassruter er i de fleste tilfeller nødvendig for å oppfylle energikravene i forskrift.
Vinduer gir som regel dårligere lydisolasjon enn ytterveggene de står i. Når vindusarealet samtidig er relativt stort er det vinduets lydisolerende egenskaper som bestemmer lydnivået inne. Nivået for vinduers lydisolerende egenskaper er bestemt i forskrift, og dokumenterte egenskaper fra produsent/leverandør ligger til grunn for valg av produkt/løsning.

Kjeller:
I kjellerstue er det montert vinduer fra side til side i grunnmur mot hage. Utvendig terreng er planert utenfor vindusveggen, og det er oppført en lav støttemur i betong ca. 1 m utenfor grunnmuren. Utformingen gir meget godt lysinfall til kjellerstuen.

I stue/kjøkken med utgang til utvendig trappeadkomst til terreng er det montert et stort vindu i gavlvegg/grunnmur. Vinduets bredde er 1,76 m. Høyden er 1,175 m. Hele vinduet er under utvendig terreng. Det er etablert lyssjakt på utsiden med støttemur i betong. Rist er festet til konstruksjonen på terrengnivå.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Glatt ytterdør i eik med elektronisk lås i hall i første etasje.
Glatt grålmalt ytterdør med elektronisk lås mellom trimrom og garasjeanlegg.
Glatt grålmalt dør mellom stue/kjøkken i kjeller og utvendig trappekonstruksjon.
Terrassedør/skyvedør i malt tre med trelags isolerglass.
Skyvefelt på høyre side. Sikkerhetsglass på begge sider.
Sikkerhetsglass brukes for å sikre personer, verdier og gjenstander.
Døren er produsert av laminert kvistfritt og fingerskjøtt furu.
Alle dører holder god standard.

Bygg-teknisk forskrift stiller krav til energieffektivitet og lydisolasjon av ytterdører. Oppbygning av ytterdører med karmer og terskler, tettesystem mellom karm og vegg, samt tetting mellom dørblad og karm, påvirker energieffektiviteten og lydisolasjonen til en ytterdør. For isolerglassruter i balkong- og terrassedører gjelder tilsvarende prinsipper som for vinduer, omtalt under posten for vinduer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang mot syd i 2. etasje, ca. 12 kvm.
Balkongen er utformet etter tegning fra arkitekt Niels Torp.
Balkong-dekke i tre-bjelkelag med terrassebord på overflate.
Rekkverk i front med spiler i beiset tre. Klart herdet glass på begge sider.
Rekkverkshøyde er ca. 1 m.
Krav til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden til terreng er inntil 10 m.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong fra kjeller til terreng, avgrenset av støttemurer i betong.
Rekkverk er montert på betongsokkel rundt trappekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert håndløpere på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av håndløpere på begge sider.
Avstand fra forkant av trinn til håndløper skal være 90 cm.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje er oppført i plan med kjeller, og konstruksjonen er separat fra selve huset.
Garasjen har direkte adkomst fra trimrom. Nedkjøring til garasjen er belagt med singel.
Gulv på grunn, grunnmur/yttervegger og tak i betong.
Konstruksjonen er ca. 32 kvm. Bredde ca. 5,5 m. Lengde ca. 5,8 m.
Leddport med automatisk åpner er montert.
Tak i betong-dekke er foret ned med himling i panel med downlights.
Gang i betongkonstruksjon med adkomst til trimrom i kjeller.
Det er tre støpte trinn i betong i gang opp til garasjeplanet.

Terrasse, avgrenset med rekkverk i tre er etablert på garasjetaket.
Arealet er ca. 40 kvm.
Terrenget var dekket av snø på befaring og terrassens overside var ikke direkte tilgjengelig for besiktigelse.
På undersiden er det himling med panel og downlights.
Ved besiktigelse i garasjen ble det ikke registrert symptomer på lekkasjer.
Overflatekondens kan forekomme på undersiden av et betong-dekke. Årsaken til overflatekondens er vanligvis høy luftfuktighet i kombinasjon med lav overflatetemperatur.
Hvis ventilasjonen er god, blir luftfuktigheten lav, og man får sjelden kondens selv om overflatetemperaturen er lav. Ved middels god ventilasjon og følgelig middels luftfuktighet i det innvendige klimaet kan det dannes kondens ved svært lave overflatetemperaturer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

GULVFLATER:
Kjeller:
Slipt og polert betong i bod, trimrom, kjellerstue, og trapperom, samt rom med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel etc. Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i teknisk rom, dusjrom, badstue og bad/wc. En -stavs eikeparkett i stue/kjøkken.
1. etasje:
Slipt og polert betong i hall. Grå fliser i begge våtrom. En-stavs eikeparkett for øvrig.
2. etasje:
En-stavs lys eikeparkett i hele arealet.
Slipt betonggulv i kjeller og 1. etasje er levert av Koloss Entreprenørtjenester AS.

VEGGFLATER:
Kjeller:
Grå fliser i våtrom og dusjrom. Panel i badstue. Malt platekledning for øvrig.
1. etasje:
Grå fliser i begge våtrom. Malte plater for øvrig.
2. etasje:
Malte plater.

HIMLINGER:
Panel med downlights og annen fast belysning i alle etasjer.

VURDERING:
Overflater i huset fremstår i god stand etter ca. 8 års bruk.
Det er registrert bruksslitasje med noe riper og merker i parkett i fløy med 3 soverom i 1. etasje.

ETASJESKILLER:
Alle etasjeskiller er utført i tre-bjelkelag.
Etasjeskiller i tre legges ut med senteravstand på 60 cm. Normalt isoleres tre-bjelkelag med mineralull.
Isolering av etasjeskiller mellom oppvarmede rom forbedrer lydisoleringen og gir større mulighet til å opprettholde forskjellig temperatur i rommene over og under. Varmeisolering med mineralull øker også brannmotstanden i konstruksjonen. Undergulvet har betydning for hvordan laster på gulvet fordeler seg til flere bjelker, og påvirker bjelkelagets stivhet og maksimale spennvidde. De mest vanlige platetypene som brukes til undergulv er 22 mm. sponplater og 22 mm. OSB-plater. Dampsperre brukes kun i etasjeskille mot kaldt loft og mot isolerte yttertak. Til dampsperre brukes gjerne 0,15 mm. plastfolie.

GULV MOT GRUNN:
Det foreligger ingen konkret beskrivelse av utførelsen med mengder isolasjon etc. Gulvet er utstyrt med vannbåren varme.
Mest sannsynlig er utførelsen følgende:
Betonggulv, støpt på komprimert drenslag/pukk med trykkfast isolasjon og radon-duk over. Trykkfast isolasjon er mest sannsynlig utført med XPS. (Isolasjonsplater av ekstrudert polystyren). XPS er godt egnet for å oppfylle krav til energieffektivitet og bruken er svært utbredt. I et støpt gulv på grunn vil varmetapet være størst i randsonen for så å avta videre innover gulvet. Dette forholdet skal i prinsippet være kompensert for ved bruk av noe mer isolasjon i randsonen.

HØYDEFORSKJELLER:
Ved nivellering av gulvflater i huset er det konstatert at høydeforskjeller i rommene er moderate.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

GULV:
Isolert betonggulv på grunn.
For at forskriftskravet skal være oppfylt skal gulvet være støpt på komprimert drenslag/pukk med trykkfast isolasjon og radon-duk over. Ferdig avrettet betonggulv med vannbåren varme er belagt med overflater i slipt betong, fliser og en-stavs eikeparkett.

VEGG:
Grunnmur er oppført med grunnmurselementer av Jackon system med tosidig isolering. En kjerne av betong, og isolasjon av EPS eller XPS på begge sider. Platekledning er festet mot isolasjon på innside. På utside er overflater med isolasjon av EPS eller XPS utstyrt med armert puss, og grunnmurplater.

HULLTAKING:
Det finnes ingen hulrom i en grunnmur som er oppført i Jackon grunnmurselementer. Isolasjonen har lavt vannopptak. Det er ikke organisk materiale i en slik grunnmur og derved ingen eksponering for sopp og råteforekomster. Hullboring vil kun gi en mindre skade i isolasjonen og har ingen mening. Hulltaking er derfor heller ikke utført.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapper med sidevanger, trinn og opptrinn i lys massiv eik. Trappen er avgrenset mot rommene med espalier, montert med spiler i eik.
Håndløper er montert på espalier i alle etasjer.
Solide interntrapper, utført med godt materialvalg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert håndløpere på begge sider i trappeløpene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet krav til rekkverk i trapper.
Kravet går ut på at det skal være rekkverk eller håndløpere på begge sider i et trappeløp.
Trappeløpene er ellers i samsvar med forskrift.
Kravet går ellers ut på at rekkverkshøyden skal være minst 90 cm. og at åpninger i rekkverket ikke skal være større enn 10 cm. Rekkverk og håndløpere skal være montert med en høyde på 90 cm over forkant av trappens inntrinn.
I prinsippet skal rekkverk i 2. etasje, som vender mot trappeløpet ha høyde på 1 m. Høyden er 90 cm, og et mindre avvik fra forskrift er registrert her.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte hvitmalte innvendige dører i alle etasjer. Skyvedører er stedvis montert.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

FAST INVENTAR:
KJELLER:
Plassbygget garderobeskap i trimrom, innenfor dør til garasje.
Fast montert innredning for lagring av vin i trapperom.

1. ETASJE:
Skyvedørsgarderobe med 4 glatte grå fronter i hall.
Garderobeinnredning med skapstammer, hyller og skuffe-fronter i mørk eikestruktur og stenger er montert i omkledningsrom.

Skyvedørsgarderobe med to glatte grå fronter i 2 soverom i fløy mot garasje.
Fast monterte arbeidspulter i eik er montert i alle 3 soverom i fløy mot garasje.
2. ETASJE:
Fast monterte bokhyller med høyde på ca. 80 cm under vinduer i stue.

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

KJELLER:
Bruksrom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er ikke utstyrt med sluk og er ikke et våtrom.
Rommet har gulvflater i slipt betong. Malte plater på veggflater. Malte plater med downlights i himling.
Skapinnredning montert mot vegg med glatte sorte fronter. Benkeplate i laminat med glattlimt sort kum.
Høy-skap er montert i begge ender av innredningen. Vaskemaskin og tørketrommel er plassert på sokkel med høyde på ca. 45 cm.
Skapinnredningen er avsluttet mot himling.
ved samtale pr. telefon med entreprenør er det nevnt at vanninstallasjoner i rommet er sikret med elektronisk vannstopper.

TG 1 Andre innvendige forhold - 2 - 3

Beskrivelse

STATUS PÅ STUE/KJØKKEN MED ADKOMST TIL UTVENDIG TRAPP TIL TERRENG:
Vedr lysforhold i stue/kjøkken med adkomst til utvendig trapp til terreng og krav til rom for varig opphold.
Vinduets dagslysflate i et rom for varig opphold skal dekke 10 % av gulvarealet i rommet for at kravet til tilgang på dagslys skal være oppfylt. I en kjeller kan det være utfordrende å tilrettelegge for tilstrekkelig tilgang på dagslys.
Vinduet er relativt stort med bredde på 1,765 m og høyde på 1,175 m.
Det er etablert en lyssjakt i betong utenfor vinduet, og hele vinduets glassflate er under terreng. Med vinduets dagslysflate menes den delen av vinduets glassflate som er over utvendig terreng. I.h.t. gjeldende forskrift er kravet til rom for varig opphold som nevnt at vinduets dagslysflate skal dekke 10 % av gulvarealet i rommet.
Det er ikke kjent for undertegnede om det er gitt dispensasjon for dagslyskravet.
Rommets takhøyde er ca. 2,45 m. Takhøyde og rømningsforhold er i samsvar med gjeldende krav.
Rommet holder god standard som kjelleren for øvrig, men som nevnt er krav til rom for varig opphold ikke oppfylt fordi vinduet ikke oppfyller kravet til tilgang på dagslys.

VÅTROM

KJELLER > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er prosjektert og utført etter tekniske forskrifter av 2010.
Dokumentasjon som viser at valgte produkter innehar nødvendig produktgodkjenning, og at det er valgt produkter, som inngår i systemer med godkjent samhørighet er ikke mottatt.
Visuelt inntrykk i kombinasjon med bruk av måleinstrumenter ligger til grunn for innholdet i beskrivelsene. Undertegnede kan ikke påta seg ansvar for eventuelle skjulte forhold, som kan ha manglende samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Utførende skal ellers stå inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Forutsetning for at tillatelser kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett.
Rammetillatelse er gitt den 09.09.2016. Brukstillatelse den 19.06.2018 og ferdigattest den 25.01.2021.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater. Himling med malte plater og ett downlight.
Symptomer på fukt eller andre negative forhold er ikke registrert.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er i samsvar med gjeldende krav på 25 mm.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast.

GULVMEMBRAN:
Det er to godkjente metoder for fuktsikring av gulv i våtrom:
Den tradisjonelle metoden er bruk av foliemembran. Denne blir lagt på undergulvet før påstøp i betong, og tilsluttes sluk med klemring, som er festet til sluket. Gulvmembranen har oppbrett langs vegg, og det etableres en tett overgang mellom denne og veggmembranen. Det er krav til fall mot sluk også på undergulv med foliemembran, og ikke kun på ferdig støpt gulv. Veggmembranen er normalt en påstrykningsmembran.

Den andre godkjente metoden er påstrykningsmembran. Denne smøres på ferdig betonggulv i flere lag før fliser legges, og forsterkes med mansjett til sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner og overganger.

VEGGMEMBRAN:
I våtsoner skal det alltid være membran som vanntett sjikt. Gulv og vegger må planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangene. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm. over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm. Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser både på gulv og vegger.

GENERELT:
Ulike membranløsninger fungerer godt som vanntette sjikt når det benyttes godkjente produkter tilhørende systemer, og når arbeidet blir utført etter anvisning. Det er altså ikke kun membranen i seg selv som er godkjent og utgjør produktet, men også tilhørende tetningsdetaljer. Det er viktig at den som utfører arbeidet følger bruksanvisning for systemet. Når det gjelder påstrykningsmembraner for gulv og vegg er det viktig at det både oppnås riktig tykkelse på gulv- og veggmembran, og at påstrykningsmembranen får herde så lenge som er angitt av produsenten. Hvis disse kriteriene blir fulgt, så er erfaringen at påstrykningsmembran fungerer godt som et vanntettende system i våtrom. Membranen skal styrkes med ferdige mansjetter og forsterkningsbånd/tettebånd, i sluk, hjørner, overganger og gjennomføringer. Leverandørens anvisninger må følges grundig.

DOKUMENTASJON:
Det stilles alltid krav til dokumentasjon for membranløsninger/tettesjikt i våtrom. Det er krav til dokumentasjon for valgte produkter og sammensetningen av produkter. Det finnes godkjente systemer, som vanligvis anvendes. Dersom det ikke anvendes godkjente systemer stilles det særskilte krav til dokumentasjonen.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje, avgrenset med fast felt og dørfront i herdet glass. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Skapinnredning med sider og skapfront i eikestruktur og heldekkende hvit servantplate. Veggskap med speilfront på vegg over servant.
NB: Det er et krav at innebygget cisterne for klosett skal være lekkasjesikret til våtrom med videre avrenning av eventuelt lekkasjevann til sluk i våtrommet. Det antas at lekkasjesikring av cisterne er integrert i klosettskål.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil er montert i himling. Behovet for tilførsel av luft er ivaretatt med flat dørterskel, som gir en spalte mellom terskel og dørblad.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke finnes symptomer på fuktproblematikk og at ferdigattest foreligger. Våtrommets røropplegg og utstyr er ellers installert og montert mot grunnmur, mot vegger til badstue og dusjrom, og hulltaking er derfor heller ikke mulig uten å forårsake skader på andre konstruksjoner.

KJELLER > DUSJROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er prosjektert og utført etter tekniske forskrifter av 2010. Dokumentasjon som viser at valgte produkter innehar nødvendig produktgodkjenning, og at det er valgt produkter, som inngår i systemer med godkjent samhørighet er ikke mottatt. Utførende skal ellers stå inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Forutsetning for at tillatelser kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett. Rammetillatelse er gitt den 09.09.2016. Brukstillatelse den 19.06.2018 og ferdigattest den 25.01.2021.

KJELLER > DUSJROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater. Panel med downlights i himling.

KJELLER > DUSJROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er i samsvar med gjeldende krav på 25 mm.

KJELLER > DUSJROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast.
Tilsvarende forhold skal gjelde for dette våtrommet som for andre våtrom i huset med hensyn til membranløsninger.

KJELLER > DUSJROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med garnityr på vegg.

KJELLER > DUSJROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling.

KJELLER > DUSJROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke finnes symptomer på fuktproblematikk og at ferdigattest foreligger. Våtrommets røropplegg og utstyr er ellers installert og montert mot mot vegg til våtrom og hulltaking er derfor heller ikke mulig uten å forårsake skader på andre konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Beskrivelse

VÅTROM I TILKNYTNING TIL HOVED- SOVEROM:
Våtrommet er prosjektert og utført etter tekniske forskrifter av 2010. Dokumentasjon som viser at valgte produkter innehar nødvendig produktgodkjenning, og at det er valgt produkter, som inngår i systemer med godkjent samhørighet er ikke mottatt.
Visuelt inntrykk i kombinasjon med bruk av måleinstrumenter ligger til grunn for innholdet i beskrivelsene. Undertegnede kan ikke påta seg ansvar for eventuelle skjulte forhold, som kan ha manglende samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Utførende skal ellers stå inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Forutsetning for at tillatelser kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett. Rammetillatelse er gitt den 09.09.2016. Brukstillatelse den 19.06.2018 og ferdigattest den 25.01.2021.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater i kombinasjon med mosaikkfliser i dusj-sone. Malt panel med downlighs i himling.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er i samsvar med gjeldende krav på 25 mm.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk-renne i dusj-sone. Inntrykket er at membranløsningen på gulv er overliggende (Toppmembran).

GULVMEMBRAN:
Det er to godkjente metoder for fuktsikring av gulv i våtrom:
Den tradisjonelle metoden er bruk av foliemembran. Denne blir lagt på undergulvet før påstøp i betong, og tilsluttes sluk med klemring, som er festet til sluket. Gulvmembranen har oppbrett langs vegg, og det etableres en tett overgang mellom denne og veggmembranen. Veggmembranen er normalt en påstrykningsmembran.

Den andre godkjente metoden er påstrykningsmembran. Denne smøres på ferdig betonggulv i flere lag før fliser legges, og forsterkes med mansjett til sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner og overganger.

VEGGMEMBRAN:
I våtsoner skal det alltid være membran som vanntett sjikt. Gulv og vegger må planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangene. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm. over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm. Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser både på gulv og vegger.

GENERELT:
Ulike membranløsninger fungerer godt som vanntette sjikt når det benyttes godkjente produkter tilhørende systemer, og når arbeidet blir utført etter anvisning. Det er altså ikke kun membranen i seg selv som er godkjent og utgjør produktet, men også tilhørende tetningsdetaljer. Det er viktig at den som utfører arbeidet følger bruksanvisning for systemet. Når det gjelder påstrykningsmembraner for gulv og vegg er det viktig at det både oppnås riktig tykkelse på gulv- og veggmembran, og at påstrykningsmembranen får herde så lenge som er angitt av produsenten. Hvis disse kriteriene blir fulgt, så er erfaringen at påstrykningsmembran fungerer godt som et vanntettende system i våtrom. Membranen skal styrkes med ferdige mansjetter og forsterkningsbånd/tettebånd, i sluk, hjørner, overganger og gjennomføringer. Leverandørens anvisninger må følges grundig.

DOKUMENTASJON:
Det stilles alltid krav til dokumentasjon for membranløsninger/tettesjikt i våtrom. Det er krav til dokumentasjon for valgte produkter og sammensetningen av produkter. Det finnes godkjente systemer, som vanligvis anvendes. Dersom det ikke anvendes godkjente systemer stilles det særskilte krav til dokumentasjonen.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass, garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Hvitt badekar med integrert blandebatteri. Vegg -montert klosett med innebygget cisterne. Skapinnredning i mørk eikestruktur med heldekkende dobbel hvit servantplate. Stort speil med skjult belysning over servanter. Høy-skap i tilsvarende eikestruktur er montert i hjørne til høyre for servant.
NB: Det er et krav at innebygget cisterne for klosett skal være lekkasjesikret til våtrom med videre avrenning av eventuelt lekkasjevann til sluk i våtrommet. Det antas at lekkasjesikring av cisterne er integrert i klosettskål.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil r montert i himling. Behovet for tilførsel av luft er tilrettelagt med flat dørterskel.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er registrert indikasjoner på fukt bak flislagt overflate i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst. Andre symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.

1. ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Beskrivelse

VÅTROM I TILKNYTNING TIL TRE SOVEROM:
Våtrommet er prosjektert og utført etter tekniske forskrifter av 2010. Dokumentasjon som viser at valgte produkter innehar nødvendig produktgodkjenning, og at det er valgt produkter, som inngår i systemer med godkjent samhørighet er ikke mottatt.
Visuelt inntrykk i kombinasjon med bruk av måleinstrumenter ligger til grunn for innholdet i beskrivelsene. Undertegnede kan ikke påta seg ansvar for eventuelle skjulte forhold, som kan ha manglende samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Utførende skal ellers stå inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Forutsetning for at tillatelser kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett. Rammetillatelse er gitt den 09.09.2016. Brukstillatelse den 19.06.2018 og ferdigattest den 25.01.2021.

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i kombinasjon med sekskantede fliser på endevegg i dusj-sone. Malte plater med downlights i himling. Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel.
Ved nivellering av gulvflaten er det konstatert at høydeforskjell fra flislagt gulv ved terskel til topp slukrist er ca. 25 mm.

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk-renne mot vegg i dusj-sone. Inntrykket er at gulvmembranen er overliggende.

GULVMEMBRAN:
Det er to godkjente metoder for fuktsikring av gulv i våtrom:
Den tradisjonelle metoden er bruk av foliemembran. Denne blir lagt på undergulvet før påstøp i betong, og tilsluttes sluk med klemring, som er festet til sluket. Gulvmembranen har oppbrett langs vegg, og det etableres en tett overgang mellom denne og veggmembranen. Veggmembranen er normalt en påstrykningsmembran.

Den andre godkjente metoden er påstrykningsmembran. Denne smøres på ferdig betonggulv i flere lag før fliser legges, og forsterkes med mansjett til sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner og overganger.

VEGGMEMBRAN:
I våtsoner skal det alltid være membran som vanntett sjikt. Gulv og vegger må planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangene. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm. over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm. Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser både på gulv og vegger.

GENERELT:
Ulike membranløsninger fungerer godt som vanntette sjikt når det benyttes godkjente produkter tilhørende systemer, og når arbeidet blir utført etter anvisning. Det er altså ikke kun membranen i seg selv som er godkjent og utgjør produktet, men også tilhørende tetningsdetaljer. Det er viktig at den som utfører arbeidet følger bruksanvisning for systemet. Når det gjelder påstrykningsmembraner for gulv og vegg er det viktig at det både oppnås riktig tykkelse på gulv- og veggmembran, og at påstrykningsmembranen får herde så lenge som er angitt av produsenten. Hvis disse kriteriene blir fulgt, så er erfaringen at påstrykningsmembran fungerer godt som et vanntettende system i våtrom. Membranen skal styrkes med ferdige mansjetter og forsterkningsbånd/tettebånd, i sluk, hjørner, overganger og gjennomføringer. Leverandørens anvisninger må følges grundig.

DOKUMENTASJON:
Det stilles alltid krav til dokumentasjon for membranløsninger/tettesjikt i våtrom. Det er krav til dokumentasjon for valgte produkter og sammensetningen av produkter. Det finnes godkjente systemer, som vanligvis anvendes. Dersom det ikke anvendes godkjente systemer stilles det særskilte krav til dokumentasjonen.

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje, avgrenset fast felt og dørfront i herdet glass. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Skapinnredning med i mørk eikestruktur med to skuffe-fronter og heldekkende hvit servantplate. Speil med skjult belysning over servant.
NB: Det er et krav at innebygget cisterne for klosett skal være lekkasjesikret til våtrom med videre avrenning av eventuelt lekkasjevann til sluk i våtrommet. Det antas at lekkasjesikring av cisterne er integrert i klosettskål.

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil er montert i himling.

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er registrert indikasjoner på fukt bak flislagt overflate i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst. Andre symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN M UTG. TERRENG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i kjeller med glatte hvite fronter. Benkeplate i laminat med eikestruktur. Glattlimt kum i rustfritt stål.

KJELLER > STUE/KJØKKEN M UTG. TERRENG

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det kun er en ventilator med kullfilter.
Krav til ventilasjon i et kjøkken er at ventilator over koketopp skal ha avtrekk til en kanal med avtrekk ut, separert fra gjenvinner. I tillegg skal det være et avtrekk med kontinuerlig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Samsvar med TEK 10 kan oppnås ved å føre avtrekk fra ventilator direkte gjennom yttervegg eller over tak. I tillegg skal i prinsippet et kontinuerlig avtrekk installeres.

2. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter i benkeskap og høy-skap. Fronter på kjøkken-øy i eik. Lyse benkeplater i kompositttstein på benkeskap og kjøkken-øy. Underlimt kum i rustfritt stål. Koketopp med benkeventilator, stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og kaffemaskin er integrert i innredningen.

2. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Benkeventilator med avtrekk gjennom yttervegg.
Avtrekksventil med kontinuerlig avtrekk er installert i.h.t. forskrift.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

OVERFLATER:
Flislagt gulv med tremmer i tre på overflate. benker i tre. Stående skyggepanel på veggflater. Tilsvarende panel i himling. Tülø badstueovn. Ventil i tre er montert i himling. Dør til rommet i herdet glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

RØR I RØR SYSTEM:
Vanntilførsel til alle rom med vanninstallasjoner er installert med rør i rør system.
Inntak fra utvendig vannledning er installert i teknisk rom i kjeller.
Stoppekran for vanntilførsel i huset er montert her.
Det foreligger ikke dokumentasjon for installasjonen og undertegnede har ikke oversikt over hvor alle fordeler-skap er installert og hvordan disse er lekkasjesikret. Husets rørsystem for tilførsel av forbruksvann fremstår med normalt gode funksjoner. I fravær av detaljert dokumentasjon for installasjonen er det funksjonen som er lagt til grunn for valg av tilstandsgrad.

Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet. Vanntilførsel til utstyr i alle rom med vanninstallasjoner er installert med vannrør i rør i rør system.

GENERELT OM RØRSYSTEMET:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C. Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden.

FUNKSJONSKRAV:
For at et rør-i-rør-system skal tilfredsstille funksjonskravene i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10), må følgende oppfylles:
1)
Vannrørene skal etter monteringen være lett tilgjengelige for utskifting. Dette kravet innebærer lett tilgjengelighet til fordeler-skap, eller eventuelt fordelingspunkter.
2)
Lekkasjer skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.
Dette kravet oppfylles ved montering av lekkasjesikring slik at eventuelle lekkasjer ledes via lekkasjesikring og videre til sluk i rom med vanntett gulv.
3)
Rørene skal monteres slik at krav til brannskiller og vanntetthet i våtsoner opprettholdes.
4)
Det skal være tilfredsstillende avstengingsmulighet. Hoved-avstengingsventil (hoved-stoppekran) skal være lett tilgjengelig og merket. Det skal være stoppekraner for varmt og kaldt vann i fordeler-skap eller fordelingspunkt slik at avstengning kan foretas enkelt ved mulige lekkasjer, eller i forbindelse med utskifting av utstyr i rommet.
5)
Anlegget skal være tetthets-kontrollert.
Driftstemperatur: 70 °C (50 år). Maks. temperatur: 95 °C (i korte perioder).

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjoner er installert med PVC materiale.
Dokumentasjon med informasjon om materialvalg og utførelse er ikke mottatt.
Valg av TG 1 er basert på at røroppleggets funksjoner er normalt gode.

Installasjonene omfatter avløpsstammer (soilrør), sluk og interne avløpsrør til utstyr i alle rom med vanninstallasjoner.
Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Varmekabler i gulv kan avgi varme som skader avløpsrørene. Det bør derfor ikke være direkte kontakt mellom varmekabler og avløpsrør.

Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med kokende vann lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt. Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.
Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i dekker. Den tekniske tilstanden til innstøpte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

BALANSERT VENTILASJON:
Balansert ventilasjonsanlegg er installert i huset. Dokumentasjon for installasjonen er ikke mottatt.
Systemet begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Energien utnyttes effektivt ved at varmen fra avtrekksluften overføres til den friske luften. Ventilasjonskanaler fordeler friskluften fra ventiler. Ventilator i kjøkken er ledet direkte gjennom yttervegg utenom systemet for varmegjenvinning.
Balansert ventilasjon er pålagt ved forskrift i nye bygninger fra og med innføring av nye byggeforskrifter i 2010. Anlegget er ca. 10 år gammelt med lang sannsynlig restlevetid. Anlegget har ikke virkning for garasjen, som fremstår som en separat konstruksjon.

Aggregatet er montert i teknisk rom der plasseringen gir minst mulig støy med god avstand til oppholdsrom/soverom. Plasseringen gir god tilgang for filterskift, inspeksjon og vedlikehold. Aggregater har vanligvis tre driftsinnstillinger, henholdsvis lav drift, normal drift og maksimal drift. (Intervallene gjelder grader av intensitet). Riktig innregulering av ventilasjonsanlegget er en forutsetning for godt inneklima, og viktig for å unngå støy og trekkproblemer.
Det er viktig at det er lett å komme til for inspeksjon og vedlikehold.

Et balansert ventilasjonsanlegg krever jevnlig vedlikehold og service for å fungere tilfredsstillende. Man kan velge å inngå en full serviceavtale for anlegget, eller gjennomføre enkel service som filterskift selv. Med litt teknisk kompetanse kan mange utføre mye på egenhånd, men en serviceavtale gir optimal trygghet med hensyn til vedlikehold av vifter og varmegjenvinner, samt rensing av kanaler og ventiler. Serviceavtale kan inngås med ventilasjonsentreprenøren/installatøren. Service og nødvendig vedlikehold etter inngått avtale, utføres gjerne 1–2 ganger i året.

GENERELT:
Hovedkomponenter i anlegget:
Ventilasjonsaggregat med tilluftsvifte, avtrekksvifte, varmegjenvinner, filtre, samt eventuelt varmebatteri og kondensavløp.
Det er etablert et etablert kanalsystem både for tilførsel av luft og for avtrekksfunksjoner. Inntak for friskluft og avkast av forurenset luft, samt lyddempere og ventiler/rister for tilførsel og avtrekk.

Et balansert ventilasjonsanlegg tilfører luft i oppholdsrom og soverom, og har avtrekk fra kjøkken, baderom, toalettrom, vaskerom og tekniske rom. For at luften skal bevege seg fra rom med tilførsel av luft til rom med avtrekk, må det være overstrømningsåpninger i form av spalter ved dører, overstrømningsventiler i vegger, eller åpne romløsninger. Det vanligste er at innvendige dører er utstyrt med flate terskler, som gir en tilstrekkelig stor spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad når dører er lukket. I tillegg er det vanlig med åpne planløsninger stedvis i boligene. Friskluften kan tas inn via yttervegg eller over tak. I eneboliger kan man velge å ha avkast i fasade eller over tak, men tilførsel og avtrekk kan ikke installeres på samme sted. Ventilatorer i kjøkken har separat avtrekk utenom systemet for varmegjenvinning, med avkast i fasade eller over tak. Separate kanaler fra kjøkkenvifter er nødvendig for å unngå vesentlig forurensning i kanalsystemet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

VANNBÅREN GULVVARME BASERT PÅ JORDVARME/BERGVARME:
Varmepumpe med tilhørende utstyr er installert i teknisk rom.
Vannbåren varme er installert i alle etasjer. Nedstøpte varmekabler i våtrom. Varmeanlegget dekker boligens behov for romoppvarming og varmtvannsberedning.
Varmerørene er vanligvis lagt i prefabrikkerte varmefordelingsplater.
Ettervarming av ventilasjonsluft foregår gjennom husets balanserte ventilasjonsanlegg.
Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Dokumentasjon med beskrivelser av materialvalg/produkter og utførelse er ikke mottatt.

VARMEFORDELERE:
Gulvvarmefordelere blir montert i fordelingspunkter i teknisk rom og fordeler-skap. Fordeler-skap med gjennomføringer må være vanntette for å sikre mot vannlekkasje fra komponentene inne i skapet.
Vannlekkasje kan da samles opp og ledes til et avløp via et dreneringsrør. En annen løsning kan være å montere en elektronisk lekkasjevarsler med fuktføler inne i skapet.

VARMEKABLER:
Det er nedstøpte varmekabler i våtrom.
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

BIO PEIS er montert i stue, 2. etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med antatt volum på ca. 300 liter er montert i teknisk rom.
Sannsynlig levetid for bereder er ca. 20 år. Varmeelementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen. .
Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat.
Sannsynlig restlevetid er ca. 12 år.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Foretaket Spydeberg Elektro ved Alexander Krogstad har installert elektrisk anlegg i huset.
Sikringstavle er installert i teknisk rom.
Hovedbryter/Overspenningsvern, 80 ampere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av huset, som ble tatt i bruk i 2018.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Anlegget er installert av autorisert installasjonsforretning under oppføring av huset.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

   Anlegget er installert i 2018.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det er ikke opplyst om slike rapporter.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ifølge opplysninger oppgitt av entreprenør består byggegrunnen av leire og løsmasser.
Det opplyses av entreprenør at det er etablert en omfattende steinfylling under og rundt huset.
Betonggulv på grunn er ifølge mottatt informasjon støpt på isolasjon, utlagt på komprimert lag med pukk.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

FUKTSIKRINGSTILTAK RUNDT GRUNNMUR
Det er registrert at grunnmurplater er lagt mot grunnmurens utside og festet til muren over terreng. Utvendig isolasjon er lagt mot grunnmurplater før drensgrøft er fylt igjen. Drensledningenes utløp skal være ledet til drenskum, som er etablert på grunnen nær utvendig trapp til kjeller.
Dokumentasjon med nærmere beskrivelser av dreneringens utførelse er ikke mottatt, og det er ikke mulig å kjenne til detaljene rundt utførelsen.
Symptomer på feilaktig utførelse med fuktproblematikk som konsekvens er ikke registrert ved besiktigelse i husets kjeller.
Terrenget rundt bygningen skal i prinsippet ha tilstrekkelig fall fra byggverket fra alle kanter slik at overvann renner vekk fra husets grunnmur. Fallet ut fra bygningen bør i prinsippet være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Grunnmurplater er festet til muren i overkant i april 2026 slik at man unngår risiko for at regnvann og smeltevann kan trenge inn bak platene.

Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markant fall ut fra husets yttervegger. Det anbefales derfor å gjenopprette et minimums-fall med nye masser, nærmere beskrevet under posten for "Terrengforhold"

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter i betong, støpt på trykkfast isolasjon av XPS eller lignende. Det fremgår av fremvist beskrivelse at grunnmuren er oppført med Jackon grunnmurs-elementer. Slike elementer består av ekspandert polystyren (EPS), på begge sider. Hulrommet i midten av elementene fylles med betong. På utsiden er det en pussoverflate som er festet til isolasjonen. Denne skal være frostbestandig og har en betonglignende overflate. Platekledning på innside i kjeller.

NB: På gavlvegg mot garasje/terrasse er det observert avskalling av puss. Duken pussen er armert med er synlig der pussen er skallet av. Grunnen var dekket av noe snø og is på befaring, og lignende forhold kan ha vært skjult på befaring. Slike forhold må utbedres for å beskytte konstruksjonen innenfor.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i betong mellom terreng i hage og nedkjøring til garasje. Solid mur i god stand. Hekkplanter på topp av muren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert rekkverk på muren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er krav til at murer, plattformer, terrasser og balkonger skal sikres med rekkverk eller gjerde.
Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstand til terreng er mellom 0,5 m og 10 m.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomtegrunnen rundt huset er flat til svakt skrånende etter utført opparbeidelse.
Besiktigelsen er begrenset av at terrenget var dekket av snø på befaringsdagen.
Konstruksjoner under terreng sikres mot fuktbelastning med husets drenering, med tilrettelegging av fall på terrenget ut fra husets grunnmur og med bortleding av vann fra takets nedløpsrør. Hensikten med fuktsikring/drenering er å holde overvann unna husets grunnmur og betonggulv på terreng. Med overvann menes vann som renner på terrengoverflaten før det infiltreres i grunnen eller fanges opp i et overvannssystem. Vannet er et resultat av regnvann, smeltevann og vann fra takets nedløpsrør.
Det opplyses av eier at entreprenør har informert om at vann fra takets to nedløpsrør ledes vekk fra huset med rør under terreng. Nedløpsrøret som håndterer avrenning fra balkong er ledet direkte til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at terrenget stedvis mangler markant fall ut fra muren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markant fall ut fra husets yttervegger. Det anbefales derfor å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. I prinsippet bør fallet ut fra bygningen være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 meter ut fra veggen. Det er imidlertid nokså vanlig at dette prinsippet ikke oppfylles. Bearbeidelse av terrenget med bortleding av overvann og bortleding av vann fra takets nedløpsrør har stor betydning. Som nevnt har entreprenør informert at vann fra takets nedløpsrør er ledet bort med rør under terreng. Bearbeiding av terrenget og bortleding av takvannet gir både bedre funksjon og lengre levetid for en drenering da igjenslamming av drenerende masser og drensrør forhindres eller utsettes ved å legge vekt på overvannshåndtering på terrenget rundt huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger i grunnen fra huset til offentlig tilknytning er installert i forbindelse med oppføring av huset, som ble ferdigstilt og tatt i bruk i 2018. Det er ikke opplyst om symptomer på feil eller mangler ved installasjonene.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

RADON
Radonsikring av byggegrunn er et krav i.h.t. byggeforskrifter av 2010. Disse forskriftene ligger til grunn for utforming av denne bygningen, og prosjektering med radonsperre er en forutsetning for godkjent rammesøknad.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Utvendig trapp mangler håndløpere i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

På innvendig trapp kan samsvar med forskrift oppnås ved montering av håndløper på vegg i trappeløpene.
På utvendig trapp kan avviket lukkes ved montering av håndløpere på begge sider.
På støttemur som avgrenser nedkjøring til garasje kan avviket lukkes ved montering av rekkverk med høyde på minst 1 m.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

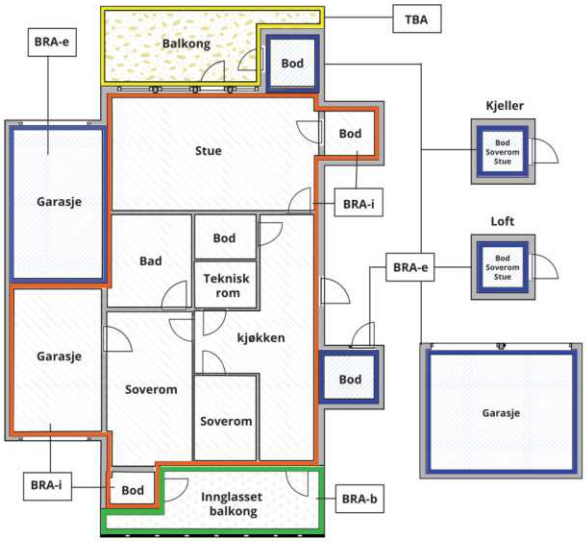
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	150			150	
1. etasje	112			112	40
2. etasje	120			120	12
SUM	**382**				**52**
SUM BRA	**382**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, trimrom, rom med opplegg for vaskemaskin, stue/kjøkken m utg. terreng, bad/wc, badstue, dusjrom, teknisk rom, bod		
1. etasje	Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang 1, gang 2, bad/wc 1, bad/wc 2, omkledningsrom		
2. etasje	Trapperom, stue, spisestue/kjøkken		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i kjeller: Fra ca. 2,2 m til ca. 2,4 m.
Takhøyde i 1. etasje, ca. 2,47 m.
Takhøyde i 2. etasje varierer fra ca. 2,35 m ved yttervegg mot balkong til ca. 3,15 m på motsatt side.
Terrasse over garasje, ca. 40 kvm.
Balkong med utgang fra stue i 2. etasje, ca. 12 kvm.
Garasje ca. 32 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Eksisterende planløsning i alle etasjer er i samsvar med godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	321	61

Kommentar

Enebolig	S. rom (sekundært areal) i kjeller er garasje, bod og teknisk rom.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Marit Knutzen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	908		0	693.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Oksenøyveien 59 A

Hjemmelshaver
Knutzen Marit, Knutzen Peter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig, beliggende ved Holtekilen på Fornebo, i etablert boligstrøk med eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra asfaltert stikkvei til Oksenøyveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Tomten er regulert i reguleringsplan for Fornebo området, datert den 13.06.2007, og er regulert til byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse, og spesialområde bevaring for to eksisterende bygninger.

Om tomten

Flat tomtegrunn med nedfelt betong og singel i adkomst til huset, og singlet nedkjøring til dobbel garasje. Tomten er for øvrig opparbeidet med plenarealer og beplantning, avgrenset med hekk og gjerde. Natursteinsmurer avgrenser utplasser og sprang i terrenget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	26.02.2026	
3	02.03.2026	
4	29.04.2026	
5	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YS1198

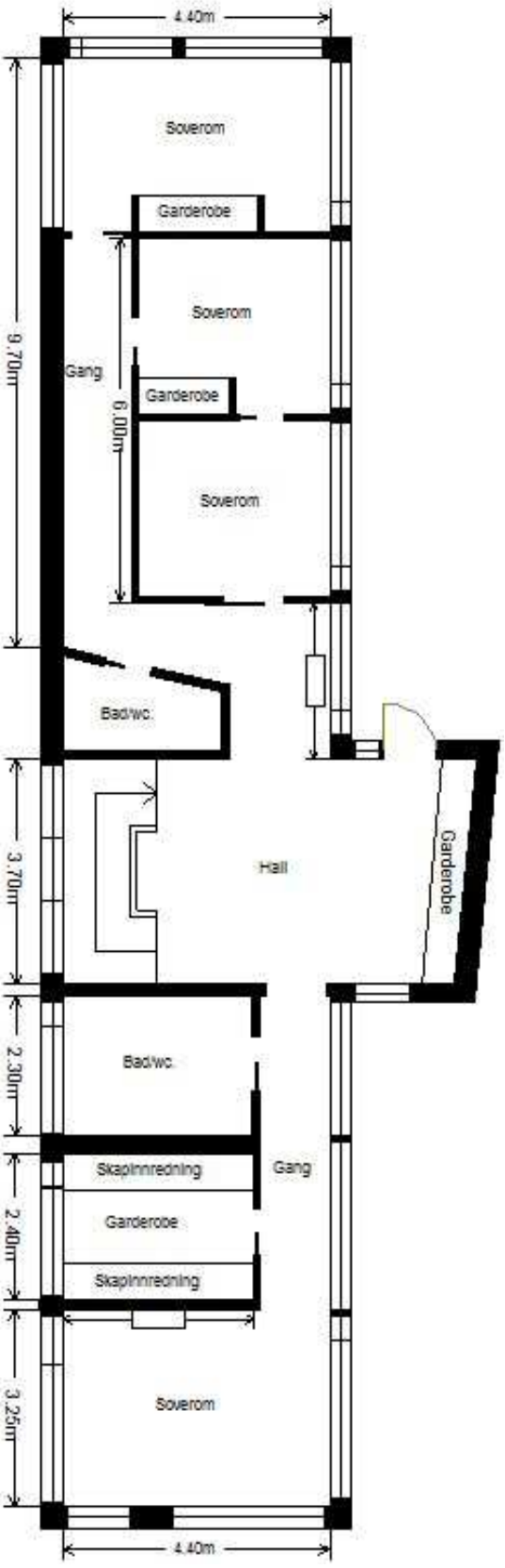
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

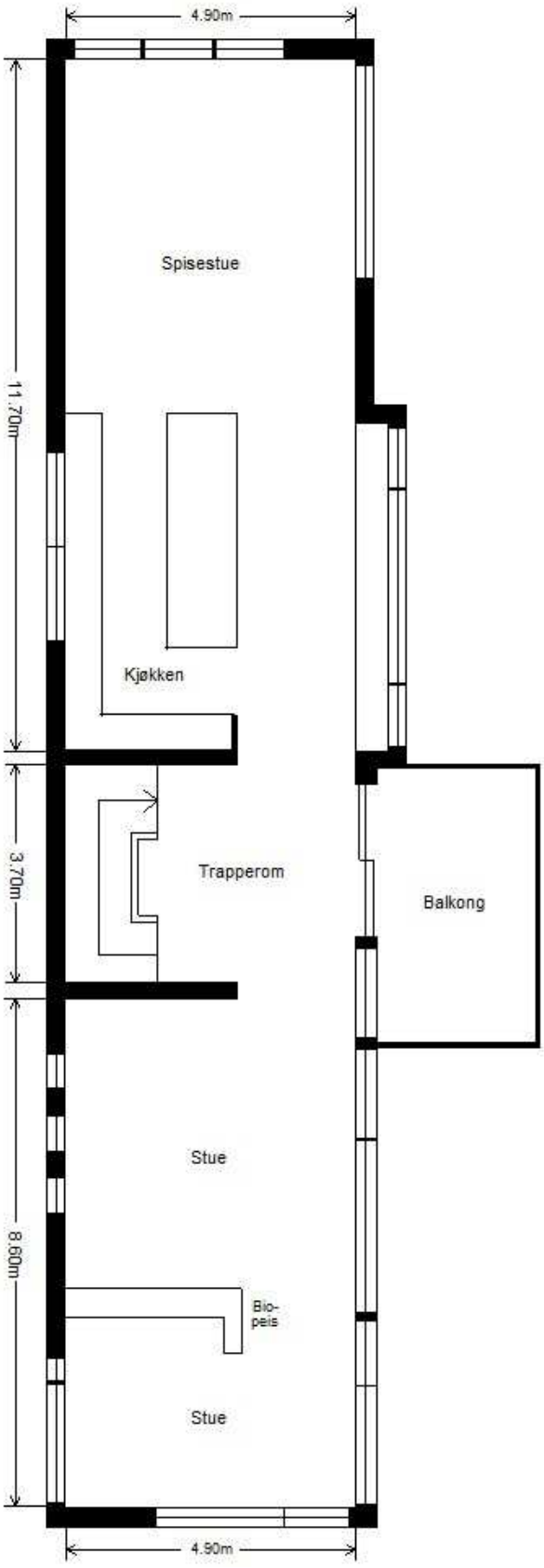
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



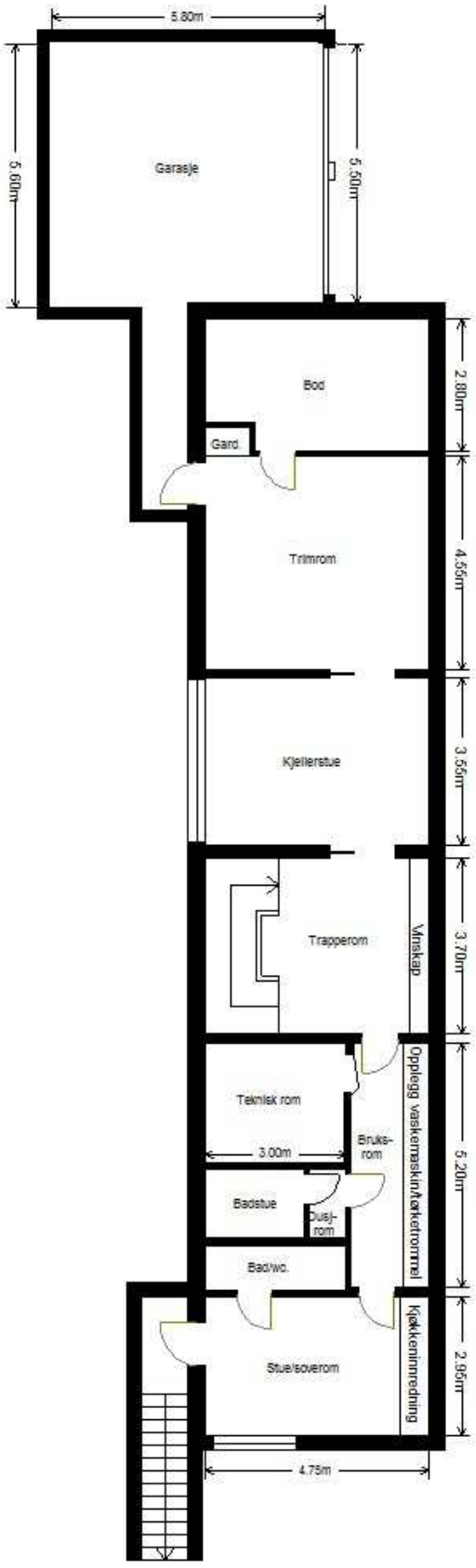
Oksenøyveien 59 A Enebolig 1. etasje BRA i 112 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Oksenøyveien 59 A Enebolig 2. etasje BRA i 120 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Oksenøyveien 59 A	Enebolig	Kjeller	BRA i 150 kvm.

Oksenøyveien 59A

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 347 elever, 15 klasser	5 min 2.4 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	21 min 1.8 km
Oslo International School 90 elever	14 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oksenøya Linje 31	5 min 0.4 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	23 min 2 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	7 min 3.9 km
Lilleaker Linje 13	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.9 km

BARNEHAGER

Oksenøya barnehage (1-5 år) 121 barn	7 min 0.6 km
Storøya barnehage (1-5 år) 93 barn	12 min 1 km
Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Oksenøya	3 min
Coop Prix Fornebu	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Fornebu S	14 min
Vitusapotek Fornebuporten	14 min
Vinmonopol Fornebu S	14 min

SPORT

Holtekilen balløkke	5 min
Oksnøyveien ballslette	6 min
SATS Fornebu	14 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ...	14 min

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

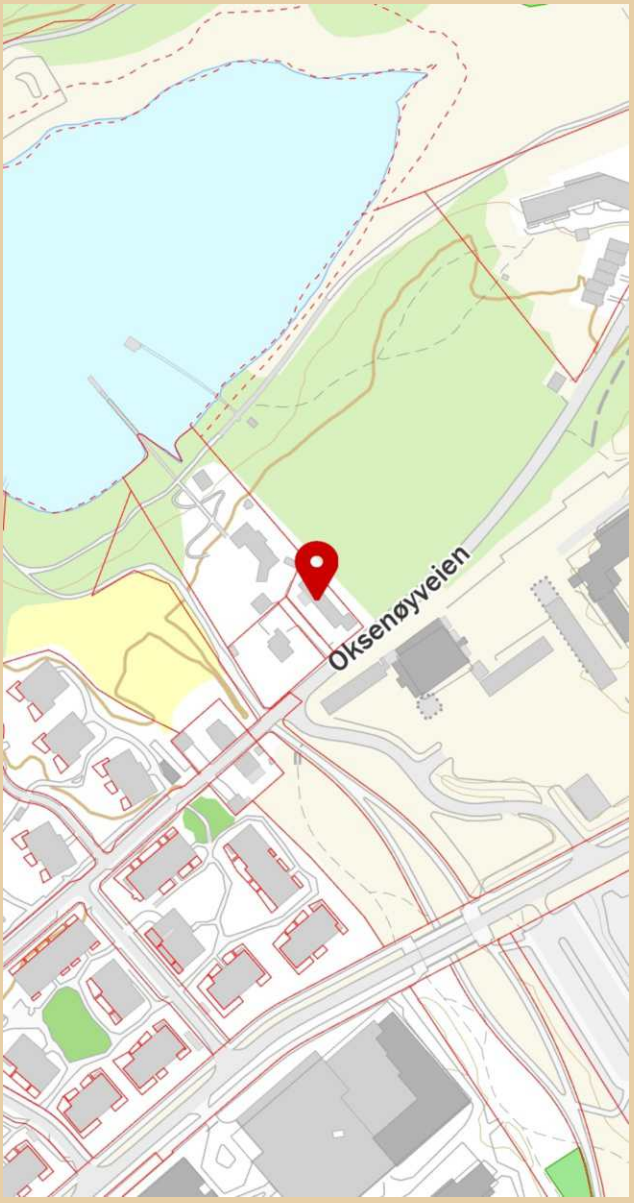
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Oksenøyveien 59A
Postnr	1366
Sted	LYSAKER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	908
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300580999
Bolignr.	H0101
Merkenr.	a7621c78-4b04-42dc-a2f8-bb54a2a97201
Dato.	29.11.2022



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	698
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Oksenøyveien 59A
Postnr/Sted: 1366 LYSAKER
Bolignr: H0101
Dato: 29.11.2022 8:34:29
Energimerkenr: a7621c78-4b04-42dc-a2f8-bb54a2a97201

Gårdsnr: 41
Bruksnr: 908
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300580999

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Utskriftsdato: 03.03.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	908	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Oksenøyveien 59A, 1360 FORNEBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	9 475,92 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	8 089,72 kr
Sum	**22 949,92 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-127 m3	27.84	1/1	0 %	-3 535,87 kr	-3 535,90 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-127 m3	32.44	1/1	0 %	-4 120,07 kr	-4 120,06 kr
Forbruk vann 2025	15%	135 m3	27.84	1/1	0 %	3 758,60 kr	3 758,60 kr
Forbruk avløp 2025	15%	135 m3	32.44	1/1	0 %	4 379,60 kr	4 379,60 kr
Forbruk vann 2025	25%	135 m3	30.26	1/1	0 %	4 085,44 kr	4 085,44 kr
Forbruk avløp 2025	25%	135 m3	35.26	1/1	0 %	4 760,44 kr	4 760,44 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-127 m3	30.26	1/1	0 %	-3 843,34 kr	-3 843,38 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-127 m3	35.26	1/1	0 %	-4 478,34 kr	-4 478,32 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr
Forskudd vann 2026	15%	261 m3	30.61	1/1	0 %	7 989,99 kr	665,83 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd avløp 2026	15%	261 m3	34.82	1/1	0 %	9 088,54 kr	757,38 kr
					Sum	**23 469,18 kr**	**2 878,32 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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: 03.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	908	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Oksenøyveien 59A, 1360 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 693 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=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** 693 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_5
	Delareal 693 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B7.5

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005020 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005020)
Navn	FORNEBU, OMRÅDE 7.3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22133/4733500.pdf
Delarealer	**Delareal** 693 m^2 **Formål** Bevaring av bygninger
	Delareal 693 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B10

BÆRUM KOMMUNE

ArkivsakID: 16/8446
JpostID: 19/111600
Dokument: 4467761 **Dato 22.05.2019**

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

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

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

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

Innholdsfortegnelse

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Planen tilrettelegger for:

- Bærekraftig og klimaklok byutvikling med korte avstander til hverdagsfunksjoner og kollektivtransport.

- Lett orienterbar bystruktur med nettverk av offentlige forbindelser og en sammenhengende struktur av gater, byrom, parker og naturområder.

- Gode boligområder og variasjon av boliger for mennesker i forskjellige livsfaser, familiesituasjoner, og med ulike behov og livsstiler.

- Styrke et attraktivt næringsliv og kompetansemiljø ved å tilrettelegge for økt næringsaktivitet og variasjon i næringsbebyggelsen.

- Beskyttelse og styrking av naturmangfoldet og viktige landskapsverdier.

- Videreutvikling av parkområder med biologisk mangfold, overvannshåndtering, og for økt bruksverdi med et mangfold av opplevelser, aktiviteter, attraksjoner og gode oppholdsarealer.

- Rammebetingelser som kan bidra til at Fornebu er et nullutslippsområde i 2027, og gjør Fornebu til arena for piloter og innovasjon av bærekraftige løsninger.

- Inndeling av Fornebu i tre delområder med ulike områdekarakterer:
    - Område A «Byen»
    - Område B «Parken»
    - Område C «Landet»

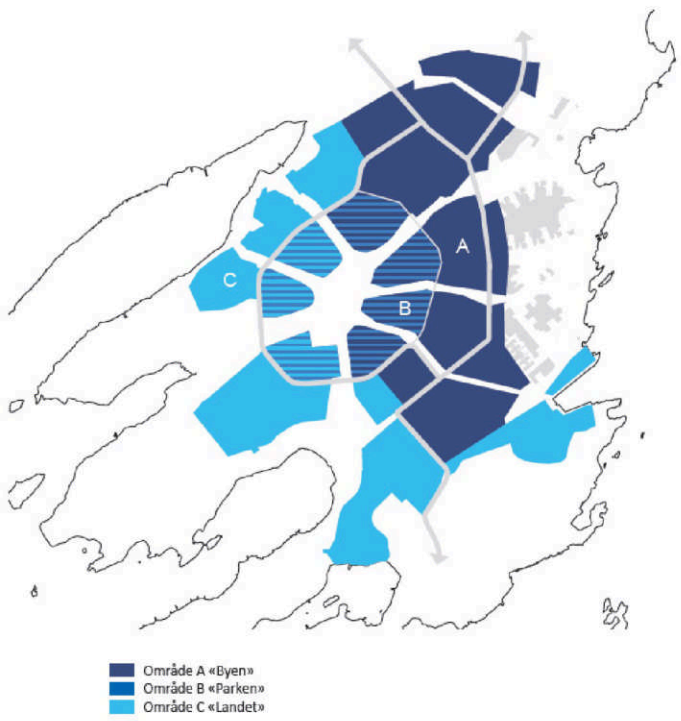
- En sentrumsstruktur basert på at Fornebu samlet utgjør et områdesenter i Bærum, med sentrumsfunksjoner fordelt på Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu sør inkludert kjøpesenteret Fornebu S.

- Tilrettelegge for byliv i område A «Byen», med fokus på attraktive byrom og funksjonsblandet bebyggelse med publikumsrettede funksjoner på gateplan.

- Transformasjon av veier til bymessige gater som vektlegger samspill mellom bebyggelse og gate. Utvikle gaterommet som et variert og mangfoldig byrom med blandet trafikk og prioritering av myke trafikanter.

- Bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet, utformet med variasjon i utrykk, høyder og bebyggelsesstruktur som bidrar til gode og opplevelsesrike omgivelser.

- Styrking av stedsidentitet og stedskarakterer gjennom bevaring og bruk av kulturminner, samt aktiv og strategisk bruk av offentlige funksjoner for å skape god byutvikling og varierte opplevelser.



Område A «Byen»:
Områdene langs Fornebubanen, Widerøeveien og Snarøyveien med 3 sentrumsområder, bolig og næringsområder.

Område B «Parken»:
Omfatter alle områdene innenfor Forneburingen mot Nansenparken. Overgangssone mellom «Byen» og «Landet».

Område C «Landet»:
Området ligger i randsonen mot sjøen og naturområde i vest.

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

§ 1.1 Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen (KPA).

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

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

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

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

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

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

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

Planens navn	Planid	Ikrafttredelsesdato
Reguleringsplan for Oslo lufthavn	Planid 1961028	14.06.1965
De deler av reguleringsplan for Rolfstangen og Rolfsbukta nord som omfattes av feltene oP2, 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 samfunnssikkerhet.

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

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

Kommuneplanens bestemmelser om unntak fra krav om reguleringsplan gjelder ikke.

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

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

For Forneburingen, Snarøyveien og Widerøeveien gjelder:

4.1.1. Byggefelt S1.2_B og S1.3_ A ved Fornebuporten kan ikke utbygges før fortau og separat sykkelanlegg langs Snarøyveiens nordvestside i felt o_V4 er etablert eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.2.

4.1.2. Byggefelt KBA1.3 ved Fornebuporten kan ikke utbygges før fortau og separat sykkelanlegg langs Widerøeveiens nordøstside i felt o_V3 er etablert eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.2.

4.1.3. Byggefelt KBA3.1 kan ikke utbygges før fortau og separat sykkelanlegg langs Snarøyveiens sydøstside i felt o_V4 og ombygging av Snarøyveien til bygate i felt o_V5 er opparbeidet, eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg §§ 39.1 og 39.2.

4.1.4. Byggefelt S3.2 øst for Flytårnet t-banestasjon kan ikke utbygges før ombygging av Snarøyveien til bygate i felt o_V5, er opparbeidet, eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.1.

4.1.5. Byggefelt O8.6/8.7_A kan ikke utbygges før ombygging av Snarøyveien til bygate i felt o_V7 er opparbeidet eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.1.

4.1.6. Byggefelt S4.3_A, S4.3_B, S4.4_ A og S4.4_B ved Fornebu sør og felt S8.8/8.9 kan ikke utbygges før ombygging av Snarøyveien til bygate i felt o_V8 er opparbeidet eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.1.

4.1.7. Byggefeltene B7.2, B7.4_A, B7.4_ B, B8.1, B9.1, B9.4, B9.6, O7.4, O8.9_A, O8.9_ B, O9.7 og KBA7.1 langs Forneburingen vest og John Strandruds vei (felt o_V1) kan ikke utbygges før ombygging av veiene med tilrettelegging for buss, fortau og separat sykkelvei på begge sider av veien, er opparbeidet, eller sikret. Utvikling av felt o_V1 skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.4.

4.1.8. Byggefelt B9.2, B9.3, B8.1, O8.2, S8.3 og S8.4, langs Forneburingen øst (felt o_V2) kan ikke utbygges før utvikling av veien med økt prioritet for fotgjengere og syklister, 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 parkorridor slik det er angitt nedenfor:

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for utbyggingsetapper

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.3 Sosial boligbygging
Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl § 17-3).

Barn og unge

§ 6 Barn og unge (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

Byforming, arkitektur og uterom

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

§ 7.1 Kvalitet og krav til god arkitektonisk utforming skal prege utviklingen av området. Bygninger, anlegg, felles uteareales, offentlige gater, parker og byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet skal ivaretas.

§ 7.2 Ny bebyggelse og tiltak skal tilføre nye kvaliteter og/eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

§ 7.3 Bebyggelse skal utformes med variasjon i arkitektonisk uttrykk. Variasjon kan eksempelvis oppnås ved ulik høyde, bygningstypologi og/eller bebyggelsesmønster. Bebyggelse skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp gjennom fasadesprang og relieffvirkning. Farger og materialer skal brukes slik at det oppnås variasjon og sikrer hvert felt egen identitet.

§ 7.4 Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming.

Estetiske retningslinjer for utforming av bebyggelsen

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

§ 8 Byforming (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

§ 8.1 Bygninger og offentlige rom skal tilpasses i skala, høyde og tetthet slik at omgivelsene blir gode å oppholde seg i for mennesker.

§ 8.2 Bystrukturen skal være lett orienterbar med et sammenhengende nettverk av gater, byrom, forbindelser og parker, jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur* i retningslinjer til byforming § 8.

§ 8.3 Det skal sikres allment tilgjengelige gang- og sykkel forbindelser gjennom byggeområdene.

§ 8.4 Bebyggelse skal definere offentlige gater og byrom. Offentlige gater, byrom og uteareales 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 fordrøyningseffekten ivaretas. Minimum 1/3 av grønne tak kan utformes som takhage med kombinasjon av ikke-vegeterte flater, som gangstier, helleganger, eller oppholdsplasser.
Harde flater skal fremstå som en design- og funksjonsmessig integrert del av taket.

§ 8.9 Bebyggelse mot Snarøyveien, Vestre lenke og Forneburingen skal definere veiene som bygater.

§ 8.10 Bebyggelse skal utformes slik at den skjermer bakenforliggende områder mot støy- og luftforurensning.

§ 8.11 Bygninger og anlegg av spesiell betydning for offentligheten og felleskapet kan gis en særegen utforming for å gjøre dem synlige i bystrukturen.

§ 8.12 Felles utearealer, herunder gårdsrom, felles takterrasser og lokalplasser og offentlige byrom, herunder hovedplasser, allmenninger og primær bypark jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*, skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og tilrettelegges som universelle oppholdsrom og møteplasser med høy bruksverdi for alle generasjoner. Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og kvalitet i byrom ved løsninger som regnbed, dammer, renner og lignende som drenerer vann.

§ 8.13 Bygninger og anlegg skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

Retningslinje

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



Retningslinjer arkitektonisk kvalitet og byforming

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

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

Hensikten er å sikre et godt hovedgrep med høy miljøkvalitet, variasjon i arkitektonisk utforming, stedsidentitet, god bokvalitet, høy arkitektonisk kvalitet med god landskapsmessig tilpasning i bygg og uterom.
For å sikre bokvaliteten og god estetisk utforming av de enkelte områder på Fornebu, skal Bærum kommune konsulteres i forbindelse med utforming av program for arkitektkonkurranse/alternativvurdering og ved valg av alternativ.

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

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

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

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

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

Innenfor området skal det bygges en bymessig og variert bebyggelse, med et tett nett av bygater, gode byrom, parker og møteplasser, organisert slik at bygningene danner sluttede kvartaler.
Bebyggelsen skal bidra til å definere offentlige gater, byrom og parker.
Høyder skal variere.
Det kan være mindre sprang og forskyvninger i fasadelivet som skaper variasjon.
Kvartalets hjørner skal være sluttet med hjørnebygning.
Boliger skal fortrinnsvis ha inngang fra gate.
I kvartal med boliger bør gårdsrommet være forbeholdt beboerne.
Det åpnes for ulike bygningstypologier.

Som hovedregel skal bygningers fasade ha en utadrettet førsteetasje mot offentlige gater og byrom. I tilknytning til sentrale gater og byrom, jf. områder definerte med «aktive fasader» i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*, skal det legges inn publikumsrettede funksjoner i førsteetasjene.
Området skal få en sammensetting og et funksjonsmangfold som understøtter utviklingen av bysentrum. Boliger, næringsbebyggelse, skoler og annen bebyggelse for sosial infrastruktur skal innpasses i en felles bystruktur.

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

Ny bebyggelse og tiltak i området skal definere Snarøyveien som bygate, styrke sammenhengen mellom ny og eksisterende bebyggelsesstruktur og bidra til et tettere nett av forbindelser, særlig forbindelser til sjøsiden.
Bebyggelsen skal gi økt lesbarhet og attraktivitet for allmenheten.

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

Innenfor området skal det etableres boligbebyggelse med en bymessig karakter, fortrinnsvis organisert slik at bygningene danner 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 publikumsrettet funksjoner.*
- *Bebyggelse mot byrom skal ha en høyde som ivaretar gode solforhold i byrommene.*
- *Uterom skal etableres med naturlige, brukbare, helhetlige og gode overganger til tilstøtende parkområde.*
- *Offentlige uterom og anlegg bør ha kunstnerisk utsmykning.*
- *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur er veiledende for alle plansaker.*

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

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

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

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

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

b) Bebyggelse skal definere og henvende seg til Forneburingen og til byrom jf. § 8.5, til nærmeste parkkorridor og den sentrale delen av Nansenparken, felt GP1.

c) Tilliggende parkkorridorers karakter skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse.

d) Det skal være variasjon og aktivitet i fasadene. Lange fasadelengder langs parkens grenser skal unngås.

e) Bevertning, detaljhandel og servicefunksjoner kan etableres mot lokale plasser jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur* og hjørnelokaler mot Forneburingen.

f) Det skal etableres offentlig tilgjengelige møteplasser i området, som kan utformes som byrom og / eller park, jf. «lokalplasser» vist i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur* og krav i § 8.12.

Retningslinjer for utforming av bebyggelse mot parker

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

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

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

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

a) Innenfor området skal det i tillegg til blokker åpnes for konsentrert småhusbebyggelse. Det skal etableres et nett av offentlige forbindelser gjennom områdene, og grønne forbindelseslinjer som binder sammen byggefeltene på tvers.

b) Bebyggelse, utearealer og offentlige byrom skal utformes med særlig fokus på grønne kvaliteter og tilpasning til det omkringliggende landskap og ferdselsstrukturen i området.

c) Det skal etableres offentlig tilgjengelige møteplasser i området, som kan utformes som byrom og/eller park, jf. «lokalplasser» vist i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur* og krav i § 8.13. Lokalplasser skal tilrettelegges for opphold på tvers av aldersgrupper.

Premisser for felt KBA4.1 ved Sjøflyhavna:

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

§ 10 Dokumentasjonskrav for byforming og arkitektonisk kvalitet

§ 10.1 I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse i form av illustrasjoner og beskrivelser for:

a) Sammenheng og lesbarhet av gatenettet, byrom og andre forbindelser internt i planområder og med 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 lanskapselementer, 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 Bokvalitet (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 bokvaliteten ivaretas.

§ 11.3 Svalgangsløsninger og midtkorridorløsninger skal som hovedregel unngås.

§ 11.4 Det skal etableres en fellesløsning innenfor hvert boligfelt i form av et fellesrom, festlokale, gjesterom, eller tilsvarende løsninger. Lokalet skal plasseres over bakken, sentralt i området.

§ 11.5 Ved utforming av boligenes utearealer skal funksjon som sosial møteplass og rekreasjonsareal sees i sammenheng med potensialet for dyrking og overvannshåndtering.

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

§ 12.1 Ved regulering av boligområder skal det være varierte størrelser på boligene innenfor utbyggingsområdet. I planer med mer enn 25 boenheter skal minimum 20 % være leiligheter under 50 m^2 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, sesongutrykk mm.

§ 13.8 I alle plansaker kan kommunen kreve en detaljert utomhusplan/landskapsplan og fastsette tidspunkt for ferdigstillelse av grøntarealene.

Retningslinjer MUA

På hele Fornebu skal uterom og lekearealer ha høy kvalitet og tilrettelegges for høy bruksintensitet.
Del av Lokalplasser jf. Overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur, som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, kan medregnes i uteoppholdsarealet.

<u>Arealene avsatt til lek innenfor område A «Byen»</u>:

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.

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

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

Nærmiljøpark og nærlekeplass kan vurderes samlokalisert med lokalplasser.

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

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

Retningslinjer for utforming av skilt

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

§ 14.2 Støyskjerming og gjerder

Bygg langs hovedveisystemet skal skjerme bakenforliggende uteareal/bebyggelse for støy. Demping av trafikkstøy kan ivaretas ved lokal skjerming av uteoppholdsareal.

Lange strekk med frittliggende støyskjermer tillates ikke.

Retningslinjer

- *Oppsetting av gjerde skal som hovedregel ikke tillates. Det kan gjøres unntak for barnehager og der det av sikkerhetsmessige årsaker er behov for gjerder.*

- *Gjerder og murer bør utformes enhetlig, ha høy kvalitet og ta hensyn til omgivelsen og bebyggelsens utforming. Det bør vurderes om de kan utformes med tanke på flerbruk/integrering av andre funksjoner.*

§ 14.3 Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.

Retningslinjer

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

§ 14.4 Mindre tekniske anlegg

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

Kulturminner, landskap og blågrønn struktur

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

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

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

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

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

§ 16.1 Ny utbygging må ta hensyn til viktige landskapssilhuetter 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. Skålform, overvannshåndtering, vannskille og grønnkorridorer skal videreføres.

§ 16.4 Landskapsformasjoner med koller, sjønære fjellpartier og oppkomme av knollekalk skal bevares som identitetsskapere og viktige landskapselementer.

§ 16.5 I områder avsatt til grønnstruktur park skal opplevelsesverdi, rekreasjonsverdier, biologisk mangfold og naturmangfold ivaretas og forbedres. Parkområder skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet. Robuste materialer og stedstilpasset beplantning skal benyttes. Større terrengendringer i parkområder skal unngås.
Parkområder skal være tilgjengelige for allmenheten.

§ 16.6 I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for tiltakets innvirkning på grønnstrukturen.

§ 16.7 Overvannshåndtering skal følge etablert løsning med avrenning til grønnstrukturen. Vannveier for transport av overflatevann og områder for infiltrasjon av overvann skal ivaretas og videreutvikles.
Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes.
Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.
I alle plansaker kan det stilles krav om bruk av blågrønn faktor, eller tilsvarende ordning.
Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av illustrasjonsplaner og utomhusplaner/landskapsplaner. Det skal fremgå hvordan overvannet kobler seg på hovedsystemet for overvann.
Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

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

> ***Retningslinjer***
>
> *I plan- og byggesaker skal tiltak som kan bidra til å begrense/forsinke overvann benyttes, herunder størst mulig andel permeable flater og bruk av grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.*

Natur- og friområde, strandsone

§ 17 Vegetasjon (pbl § 11—9 nr. 6)

§ 17.1 Viktige trær, 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 ivaretakelsen 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.

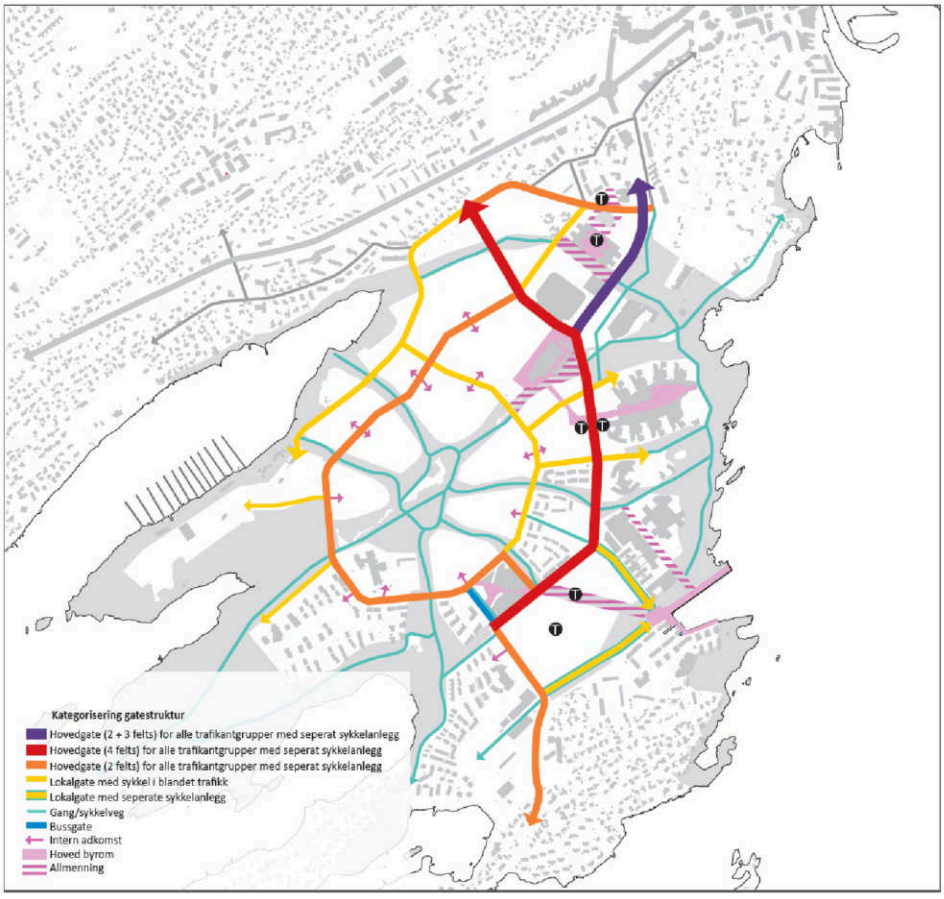
§ 20.2 Gatenett
Forneburingens vestre del felt o_V1 skal tilrettelegges for buss i begge retninger.

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 belegg, oppmerking, utstyr og gatemøblering.

Bebyggelsen skal plasseres langs gaten med innganger fra gaten.
Eksisterende gatetrær skal hensyntas.
Det skal etableres et finmasket nettverk av gater og gang- sykkelforbindelser som supplerer hovedgatene.
Eksisterende broer over parkkorridorer skal ivaretas, men kobles sammen med gaten på en bymessig måte.
Eksisterende broer kan utvides eller suppleres med gang- og sykkelanlegg.
Eksisterende kulvert under Widerøeveien med kobling til Telenor arena Felt KBA1.3 skal ivaretas.



§ 20.3 Sykkel

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

Det skal etableres et effektivt og finmasket nett for syklister med trygge og trafikksikre forbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage, bussholdeplasser, t-banestasjoner og hovedsykkelveinett.
Det skal etableres sykkelparkering ved bussholdeplasser, t-banestasjoner, offentlig tjenestetilbud (som blant annet skole, barnehage og helsestasjon) og i sentrumsområder.

§ 20.4 Gangforbindelser

Det skal etableres et effektivt og finmasket nett for gående med korte, trygge og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage, bussholdeplass og t-banestasjoner. Flest mulig skal kunne komme seg frem uavhengig av funksjonsevne. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal være viktige ledd i et effektivt nett for gående. Tosidig fortau skal være hovedløsningen for gående langs gater. Gangforbindelser skal ha god belysning.

§ 21 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 4)

§ 21.1 Byggegrenser skal avklares i reguleringsplan. Langs hovedgatene Snarøyveien, Forneburingen, Vestre lenke, Widerøeveien og John Strandruds vei skal bebyggelse bidra til å definere gatene.

§ 22 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 22.1 Parkeringskrav skal bestemmes i reguleringsplan. Framtidige parkeringsløsninger skal stimulere til mindre bilbruk. Bilparkering kan dekkes utenfor eget felt. Trygg og attraktiv parkering for sykkel skal ivaretas på egen grunn.

§ 22.2 Der kommunen setter krav om parkeringsplasser i område A «Byen» og område B «Parken» kan kommunen i tråd med § 28 -7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

§ 22.3 Ved utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal alle parkeringsplassene tilrettelegges med et eget ladepunkt for elbil.

Retningslinjer parkering:
Følgende parkeringsnorm for bil og sykkel skal legges til grunn ved planlegging i planområdet:

Parkeringsnorm boliger

	Bil			Sykkel
	Område A «Byen»	Område B «Parken»	Område C «Landet»	Alle Områder
Krav til p. plass pr. 100 m² 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 m² BRA	Bil			Sykkel
Kategori	Område A «Byen»	Område B «Parken»	Område C «Landet»	Alle områder
Kontor	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5	Min 1,5
Forretning	Maks 0,5	Maks 0,5	Maks 0,7	Min 2
Undervisning	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,2	Min 3
Barnehage	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Min 3

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

Retningslinjer for parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Handel og sentrumsstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Naturskader, luftforurensning og støy

§ 24 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 26.5 Gul sone – vurderingssone
Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 65 dB fra vei, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
Nødvendige støyfaglige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

> ***Retningslinjer***
>
> *Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:*
>
> - *Alle boenheter har en stille side.*
> - *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.*
> - *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side.*
> - *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*
>
> *I områder som faller inn under gul støysone skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 3 er tilfredsstilt.*

§ 26.6 Avviksområder
Bolig- og sentrumsområder langs Snarøyveien, Vestre lenke og Oksenøyveien er avviksområder for støy (Avviksområde støy #1 – 4). I avviksområdene kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei.
Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- Alle boenheter har en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side.
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.
- Utnyttelse av bygningskropp som støyskjerming bør prioriteters.

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 ivaretatt og slik at massetransport inn og ut av Fornebu begrenses.

Innovative pilotprosjekter
Alle nye byggefelt skal ha minst ett pilotprosjekt som sikrer utvikling/utprøving av nye løsninger/kunnskap om bærekraftig byutvikling.

Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)
Husholdningsavfall og næringsavfall
Areal til avfall skal ivaretas på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger inkludert avfallssug skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge gjeldende renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

Hageavfall
Ved planlegging av ny, eller utvidet bebyggelse skal det redegjøres for hvordan hageavfallet skal håndteres for å hindre skade for bestandene av dragehode og andre sårbare naturtyper. Tiltak kan f.eks. være tilrettelegging for lokal kompostering, regelmessig felles innsamling, informasjonstiltak osv.

§ 28 Opprydding og håndtering av eventuelle forurensede masser

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

§ 29 Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

§ 30 Boligbebyggelse

§ 30.1 I felt for boligbebyggelse kan det i tillegg til boliger tillates bevertning, detaljhandel, og servicefunksjoner i begrenset omfang med hensyn til boligfunksjonen i området. Bevertning, detaljhandel og servicefunksjoner skal lokaliseres mot lokale plasser og hjørnelokaler.

§ 30.2 **Felt B1.1**
I området kan det i tillegg til boliger, tillates bevertning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting.

§ 30.3 **Felt B7.4_A og B7.4_B**
Eksisterende vegetasjon og større trær innenfor feltene skal registreres og vurderes med tanke på tilstand, bevaringsverdi og potensiale for bynatur og identitetsskapende elementer i ny bebyggelse.

§ 30.4 **Felt B9.6**
Feltet skal gis en landskapsarkitektonisk utforming som harmoniseres med naturpreget i tilliggende grøntkorridor mot syd.

§ 30.5 **Felt B9.1, B9.3**
Innenfor hvert felt skal det etableres barnehage for minst 120 barn.

§ 31 Sentrumsformål

§ 31.1 **Felt S1.3_ A, S8.3, S8.4 og S4.3_B, S4.4 _B**
I feltene tillates boliger, forretning, bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell / overnatting, forsamlingslokaler, utdanningsinstitusjoner og barnehager.

§ 31.2 **Felt S1.2_B**
Innenfor feltet kan lokalisering av signalbygg vurderes for prosjekter som dokumenterer særlig høy arkitektur- og miljøkvalitet og der bygget har spesiell betydning for offentligheten og felleskapet. De nederste etasjene i bygget må ha et bevisst forhold til bakkeplan og offentlige rom. Øverste etasje skal være tilgjengelig for allmenheten. Signalbygget skal harmonere i høyde og formgiving 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 syklister skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnete 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 formgiving 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 syklister skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnete 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 driftsbase 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 overordnete gatenettet med effektiv tilkobling mot Snarøyveien.

§ 33.3 **Felt KBA4.1**
I området tillates fritids- og turistformål, herunder tilrettelegging for umotorisert sjøsportaktiviteter, seilsport og kajakkpadling, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning og forretning. Sjørelatert attraksjon (for eksempel akvarium) med tilhørende undervisnings- og forskningsfunksjoner, kan tillates. I området skal det etableres kai for hurtigbåtanløp og utrykningsfartøyer, offentlig tilgjengelig bryggekant og kaipromenade, og et seilsportsenter. Eksisterende funksjoner for offentlig samfunnssikkerhet skal ivaretas. Allmennheten skal sikres sammenhengende direkte tilgang til fjorden på en slik måte at allmennhetens interesser, trivsel og bruk av sjøen ivaretas og styrkes.

§ 33.4 **Felt KBA7.1**
Innenfor feltet tillates kontor, offentlig og privat tjenesteyting, undervisning og kultur. Utvikling av feltet skal hensynta eksisterende kulturmiljø. Boliger kan vurderes.

§ 34 Næringsbebyggelse

§ 34.1 **Felt N3.2, N3.3, N4.1**
Innenfor feltene tillates kontor. I mindre utstrekning tillates også bevertning. Det kan åpnes for offentlig tjenesteyting innenfor deler av feltet.

§ 34.2 **Felt N2.1_A**
Innenfor feltet tillates hotell. I mindre utstrekning tillates også bevertning. Det kan åpnes for offentlig tjenesteyting innenfor deler av feltet.

§ 34.3 **Felt N2.1_B**
Innenfor feltet kan det tillates kulturformål i tillegg til kontor. I mindre utstrekning tillates også bevertning.

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

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

Kommunedelplan 3 for Fornebu – tabell for grad av utnytting

Område	Felt	Maks %-BRA	Maks BRA m2 *	Andel bolig %	Andel annet % **	Høyder (etg, snitt) ***	MUA pr. 100m2	Noter	Tomte-areal m2
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	3790
C	KBA4.1				100,0	3			18 973
A	S4.3_A	240	30 574	0,0	100,0	7		4	12 739
A	S4.3_B	240	202 639	75,0	25,0	7	30		84 433
A	S4.4_A	240	25 274	0,0	100,0	7		4	10 531
A	S4.4_B	240	53 722	95,0	5,0	7	30		22 384
C	KBA7.1	50	17 133	0,0	100,0	3	50		34 265
C	B7.2	70	12 629	100,0	0,0	3	50		18 041
C	B7.4_A	131	60 332	100,0	0,0	4	50		46 079
A	B7.4_B	155	47 159	100,0	0,0	5	30		30 425
A	B8.1	180	52 754	100,0	0,0	6	30		29 308
A	S8.3	240	48 559	65,0	35,0	7	30		20 233
A	S8.4	240	85 142	65,0	35,0	7	30		35 476
B	B9.1	155	81 395	97,0	3,0	5	40		52 513
B	B9.2	160	68 058	100,0	0,0	5	40		42 536
B	B9.3	155	58 382	96,0	4,0	5	40		37 666
B	B9.4	158	59 206	100,0	0,0	5	40		37 472
B	B9.6	120	37 818	100,0	0,0	4	40		31 515
-	Ufordelt BRA bolig	-	12 613	100,0	0,0	-	-	3	-

Noter:

* Parkering på terreng kommer i tillegg til angitt BRA.

** Under kolonne «andel annet» er det lagt inn en andel næring og sosial infrastruktur.

*** Etasjetallene i kolonne for høyder er retningsgivende. Intensjon med gjennomsnittlig høydekrav er å sikre variasjon innad i feltene. Oppgitt BRA kan uansett høyder ikke overskrides.
Den konkrete volumoppbyggingen skal vurderes i påfølgende planprosesser.

1 - Signalbygg kan vurderes, men må avklares i egen planprosess.

2 - Det åpnes for omfordeling mellom bolig, næring, barnehage og parkering, samt uteoppholdsarealer innenfor felt B1.1, S1.3_A og S1.3_B, men m² BRA bolig står fast.

3- Bærum kommune har et ufordelt utbyggingsvolum (12 613 m2 BRA bolig) som kan fordeles på fremtidige prosjekter som viser fremragende kvaliteter i form av særlig høye ambisjoner innen miljø, arkitektur og landskapsutforming. Utbyggingsvolumet skal fortrinnsvis fordeles innenfor område A «Byen» hhv Fornebuporten og Fornebu sør (45% knyttet til S1.3_A/S1.3_B/S4.4_B og 55% knyttet til S4.3_B).

4- Endelig utnytting av S4.3_A og S4.4_A avklares i egen planprosess.

Retningslinjer volumoppbygging og høyder

Høyde skal variere innenfor de tre områdekarakterene A, B og C. Høyder skal avtrappes mot vest, mot Nansenparken og mot sjøen.
Høydevariasjon i byggefeltene skal varieres for å hensynta:

- *Gode solforhold i offentlige byrom og felles uteareraler.*
- *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 Koksa naturreservat.

Retningslinje for GN6 og GN7:

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

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

§ 37 Grønnstruktur – park

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

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

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

§ 37.4 **Felt GP1 og GP6**
Festplassen og strekningen fra Flytårnet mot festplassen i Nansenparken skal ivaretas med dagens utforming. Ved sentraldammen kan det tillates oppført bebyggelse, herunder tekniske bygg, som har tilknytning til bruken av området til leke- og rekreasjonsformål for befolkningen på Fornebu.

§ 37.5 **Felt GP2, GP3, GP4, GP5, GP9, GP11 og GP14**
Parkkorridorene i Nansenparken skal videreutvikles som lokalparker med tilrettelegging for økt opphold, for å avlaste naturvernområdene. Endelig utforming må innordne seg eksisterende helhet og logikk i parken når det gjelder vegetasjon, overvann og organisering.

§ 37.6 **Felt GP7 og GP8 «Flytårnet bypark»**
Flytårnet bypark med kobling mot Festplassen skal videreutvikles som en sammenhengende grønn park og møteplass integrert i bystrukturen, som kobler Flytårnet til fjorden på den ene siden og Festplassen på den andre.

§ 37.7 **Felt GP13 «Fornebu sør bystreng»**
Parkkorridoren som forbinder kjøpesenteret Fornebu S og Sjøflyhavna skal utformes som et grønt bymessig og variert byrom i høy kvalitet. Sikt mot sjøen skal ivaretas. Stasjonsatkomst for t-bane kan innpasses.

§ 37.8 **Felt GP14 «Storøya lekeområde»**
Omfatter eksisterende parkområde ved Storøya skole som er tilrettelagt for lek med terrengformer, ballplass og lekeapparater. Parkområde skal videreutvikles som lokalt lekeområde.

§ 37.9 **Felt GP17 «Storøya badeplass»**
Område skal videreføres som regionalt strand- og rekreasjonsområde med naturpreg.

§ 37.10 **Felt GP20 «naturpark Nansenparken»**
Naturpreg og våtmarksområde skal ivaretas. Tilliggende byggeområder skal gis en landskapsarkitektonisk utforming som harmoniseres med naturpreget.
Mindre tiltak som stier, benker, skulpturer, tynning av vegetasjon kan tillates.

§ 37.11 **Felt GP21 og GP22 «Kilenstrengen»**
Grøntdraget vil primært fungere som en ferdselsåre som vil inngå i en del av en sammenhengende turløype på Fornebu. Feltene skal opparbeides parkmessig med naturpreg. Punkter langs turdraget kan aktiviseres med f.eks. tufteapparater, parkour og benker for opphold.
Eksisterende vegetasjon og større trær innenfor felt GP21 skal registreres og vurderes med tanke på tilstand og bevaringsverdi/potensialet for å utnytte disse som bynatur.
Nedre del, felt GP21, skal kobles mot framtidige uteområder i bebyggelse for offentlige funksjoner på nordsiden. I feltet skal det etableres et åpent bekkedrag som kan lede overvann mot Holtekilen.

§ 37.12 **Felt GP23 og GP24 «Fornebu strandpark og strandpromenade»**
Omfatter parkområder langs sjøen som tilrettelegges for økt bruk med videreutvikling som strandpark med møteplasser, rekreasjonsområder, leke- og aktivitetsanlegg og sjøbad.

Gjenværende rester av det opprinnelige naturlandskapet skal bevares.
Det skal være et sammenhengende gang- og sykkelanlegg gjennom parken.
Anlegg for gående bør tilrettelegges som promenade med landskapsarkitektoniske kvaliteter, varierte opplevelser og steder for opphold underveis.

Det tillates etablering av mindre paviljonger eller tilsvarende lette/mobile konstruksjoner som ikke medfører større terrenginngrep, for publikumsrettede funksjoner tilknyttet parken som kiosk/enkel servering.

Det kan etableres et regionalt lekeanlegg i parken.

§ 37.13 **Felt GP25 «Koksabukta strand»**
Området kan videreutvikles som lokal strand med naturpreg og tilrettelegging for bading og rekreasjon. Eksisterende landskapselementer og naturformasjoner skal ivaretas.
Utvikling må hensynta tilliggende naturreservat.

§ 37.14 **Felt GP29 ved gravplass/urnelund**
Feltet kan opparbeides som et byrom med parkmessig preg, og parkering for gravlunden og allmennheten.

Retningslinje for grønnstruktur - park:

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

§ 38 Naturområde i sjø og vassdrag

§ 38.1 Inngrep i vannflate, vannsøylen og bunn som er negativt for vannkvaliteten og viktige marine naturverdier er ikke tillatt. Biotopforbedrende tiltak tillates.

§ 38.2 **Felt VN6 og 7**
Feltet skal fungere som buffersone for Storøykilen, Koksa og Lilleøya naturreservat og sikre ivaretakelse 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 gangkulvert 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 friluftsøy avklares gjennom en planprosess.

§ 41.2 Innenfor bestemmelsesområde #5 skal overgangen mellom land og vann, forurensningsfare og hensyn til naturmangfold og friluftsliv avklares og nødvendige tiltak i sjø for realisering av sjørelatert attraksjon e.l. i felt KBA4.1 belyses.

§ 41.3 De deler av byggefelt som ligger innenfor bestemmelsesområde #6 kan ikke igangsettes før E18 mellom Lysaker og Ramstadsletta er ferdigstilt.

§ 42 Sikringssoner – byggeforbud rundt vei og bane (pbl § 11 – 8a)

§ 42.1 Innenfor sikringssone H130_1-4 tillates det ikke arbeid og tiltak som kan være til hinder for bygging av Fornebubanen.

Hensynssone landskap, naturmiljø og kulturmiljø

§ 43 Hensynssone for landskap, naturmiljø (pbl § 11 – 8c)

§ 43.1 **H550_1 – «Flytårnet bypark»**
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.

§ 43.2 **H550_2 – Landskapselement «Flytårnet bypark»**
Eksisterende terreng og verdifull vegetasjon skal bevares. Tynning av vegetasjon og etablering av stier tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.

§ 43.3 **H550_3 – Byrom ved Telenoranlegget**
Området skal ivaretas som et åpent byrom og det skal sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.

§ 43.4 **H550_4 – Byrom mellom Terminalbygget gnr/bnr 41/779 og Statoilbygget gnr/bnr 41/639 med forbindelse til Sjøflyhavna, felt KBA4.1.**
Området skal ivaretas som et åpent byrom og det skal sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.

§ 43.5 **H550_5 – «Fornebu sør bystreng»**
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen. Konstruksjoner innenfor denne sonen skal gis en luftig og lett utforming.

§ 43.6 **H550_6 – Landskapselement «Fornebu sør»**
Eksisterende terreng og verdifull vegetasjon skal vurderes bevart. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.

§ 43.7 **H550_7 – «Koksaparken»**
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.

§ 43.8 **H550_8 – Festplassen og Parkakse Festplassen – Flytårnet**
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor og visuell forbindelse mellom parkdraget og verneverdig bygningsmiljø på Flytårnet.
Festplassen skal ivaretas med dagens utforming.

§ 43.9 **H550_9 – Landskapselement «Fornebuporten nord»**
Eksisterende terreng og verdifull vegetasjon, samt krigsminner skal bevares. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.

§ 43.10 **H550 _10 – Krigsminne i felt GP19**
Eksisterende krigsminne, terreng og verdifull vegetasjon skal bevares. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.

§ 43.11 **H550_11 – Fornebu gård, felt N2.1_A, N2.1_B og GN1**
Eksisterende landskap/terreng, trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares.

§ 43.12 **H550_12 – Telenoranlegget/Villa Hareløkken felt N3.2**
Området skal ivaretas som et åpent, parkmessig landskapsrom som samspiller med- og innrammer kulturmiljøet ved Villa Hareløkken, og som skaper avstand mellom kulturmiljøet og det etablerte Telenoranlegget.

§ 44 Hensynssone kulturmiljø (pbl § 11 – 8c)

§ 44.1 **H570_ 1 – Lilløyplassen bolig og uthus**
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.2 **H570_ 2 – Oksenøya bruk**
Norske skogs tidligere hovedkontor skal reguleres til bevaring.
Opprinnelig bebyggelse og utomhusanlegg innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.3 **H570_ 3 – Villa Solstua**
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.4 **H570_4 – Portnerboligene**
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.5 **H570_ 5 – Øvergård bolig 1 og 2** (Gnr./bnr. 41/112 og 41/907)
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.6 **H570_6 – Gamle Fornebu lufthavn**
Eksisterende kulturmiljø innenfor hensynssonen skal ivaretas.
Følgende gjelder for bebyggelsen innenfor hensynssonen:

- Flytårnet med tilhørende påbygg skal reguleres til bevaring.
  Rolle og bruk avklares i senere planfase.
- «Verkstedsgaten/Kulturgaten» og verkstedbygningene skal reguleres til bevaring.
- Hangarens eldste del skal reguleres til bevaring. Rolle og bruk avklares i senere planfase.
  Nyeste hangar fra 1968 kan rives.
- Treetasjes kontorbygg i nordre del av Hangar fra 1969 kan rives.
- Rivning, ombygging eller integrering av Luftwaffebygget i ny bebyggelse vurderes i felles områderegulering for Flytårnet.
- Deler av brannstasjonen ønskes bevart og integrert i ny bystruktur. Vurderingen skal gjøres i felles områderegulering for Flytårnet.

- Aksen mellom «Stasjonsplassen» og Flytårnet skal sikres, jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*

§ 44.7 **H570_7 – Fornebu gård med tilhørende parkanlegg**
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.8 **H570_8– Telenoranlegget**
Bebyggelsen innenfor hensynssonen skal reguleres til bevaring med hensikt å bevare bygningsstruktur, torget og byggets plassering i park.
Det åpnes for videreutvikling av dagens bruk og tilrettelegging for utadrettede funksjoner.
Det kan etableres undervisningsinstitusjoner i eller i tilknytning til bygget.

§ 44.9 **H570_9 – Villa Hareløkken**
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.10 **H570_10 – Villa Birkeli**
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.11 **H570_11 – Badehuset Villa Høvde**
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.12 **H570_12 – Sjøflyhavna kro og vaktbod**
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.13 **H570_13 – Sentralhallen i terminalbygget (Kai Fjell hallen)**
Del av eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

Retningslinje for hensynssone landskap
Grønnstruktur og siktlinjer skal ivaretas i forbindelse med plan og byggesaker. Landskapsformasjoner med koller, sjønære fjellpartier og oppkomme av knollekalk skal bevares som identitetsskapere og viktige landskapselementer.

Retningslinje for hensynssone naturmiljø
Naturmiljø skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker.

Retningslinje for hensynssone kulturminner
Kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal bevares og ikke rives eller endres slik at verneverdien forringes.

Ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan eller områdeplan skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.

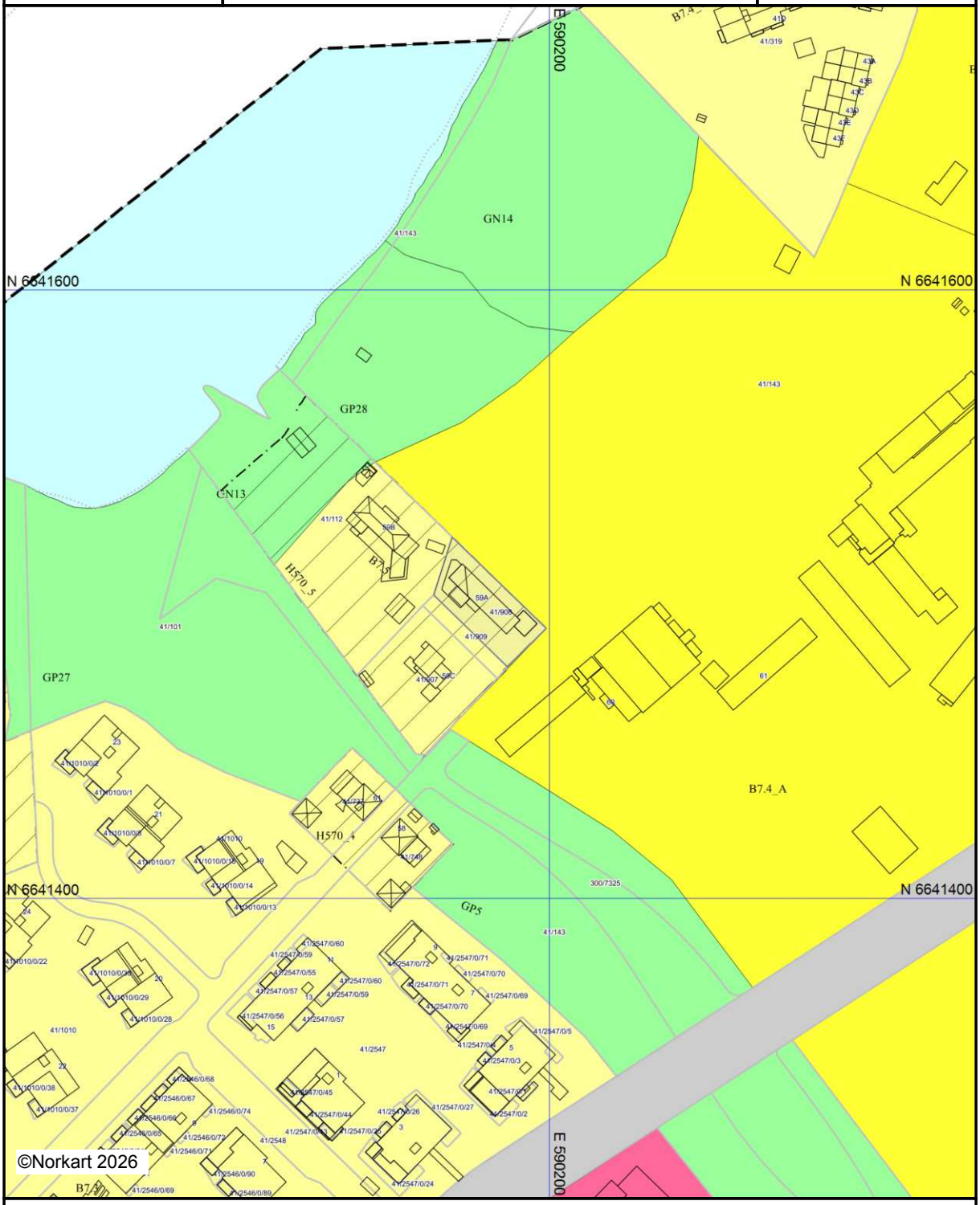
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/908
Adresse: Oksenøyveien 59A
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



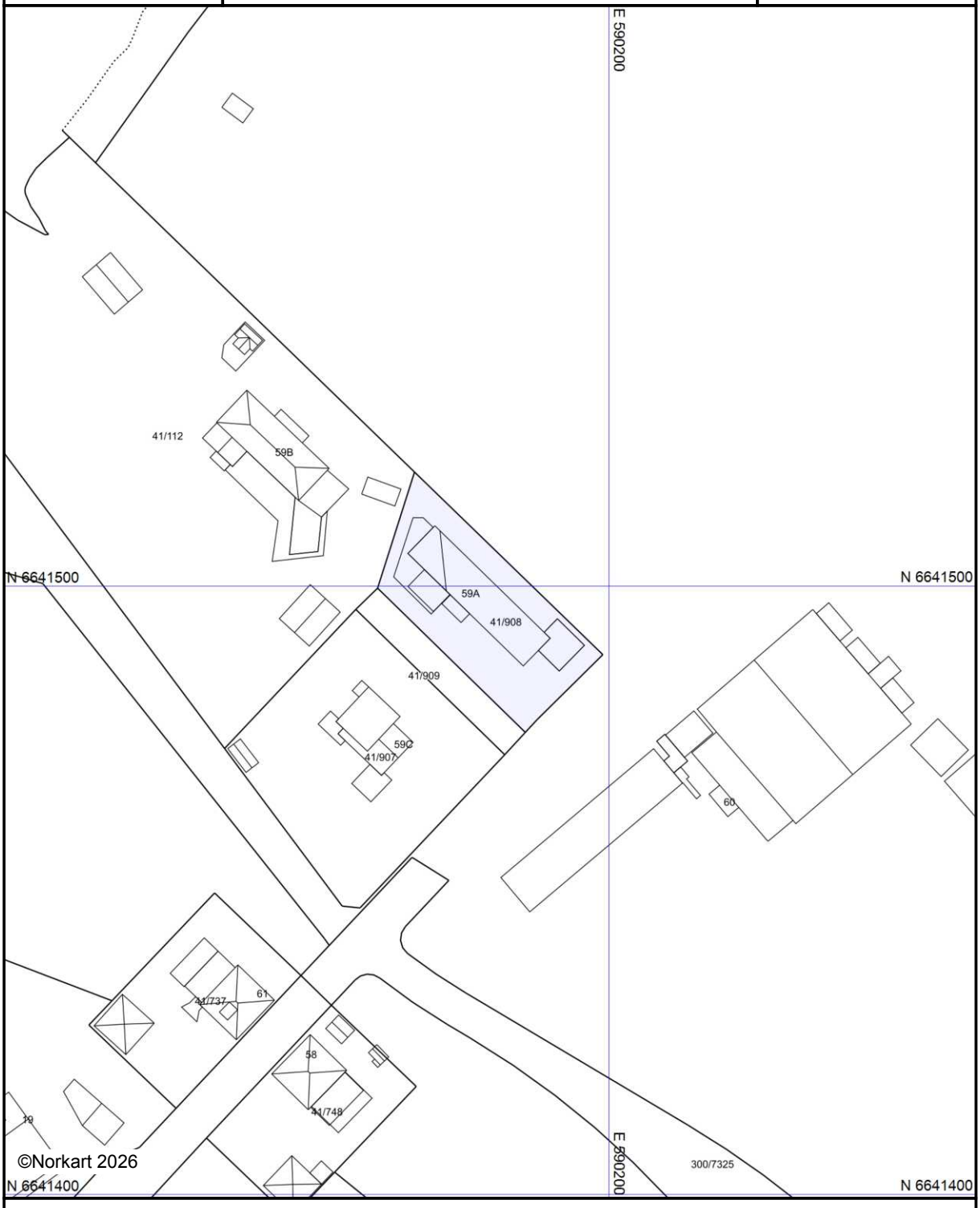
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/908
Adresse: Oksenøyveien 59A
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

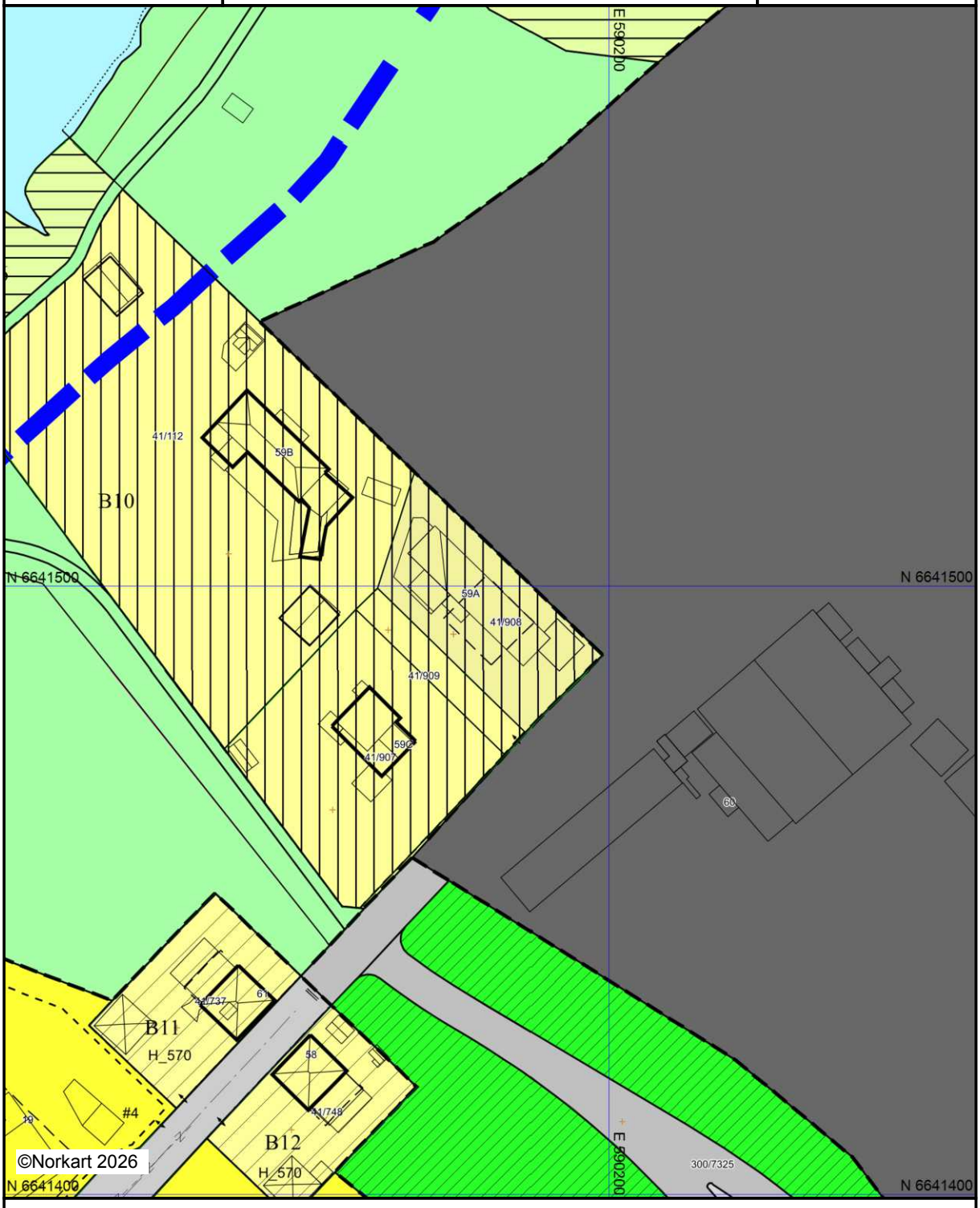
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/908
Adresse: Oksenøyveien 59A
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Flyplass/taxebane
- Hangar,verksted,administrasjonsbygg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Naturvernområde (på land)
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bærum kommune

VAledninger

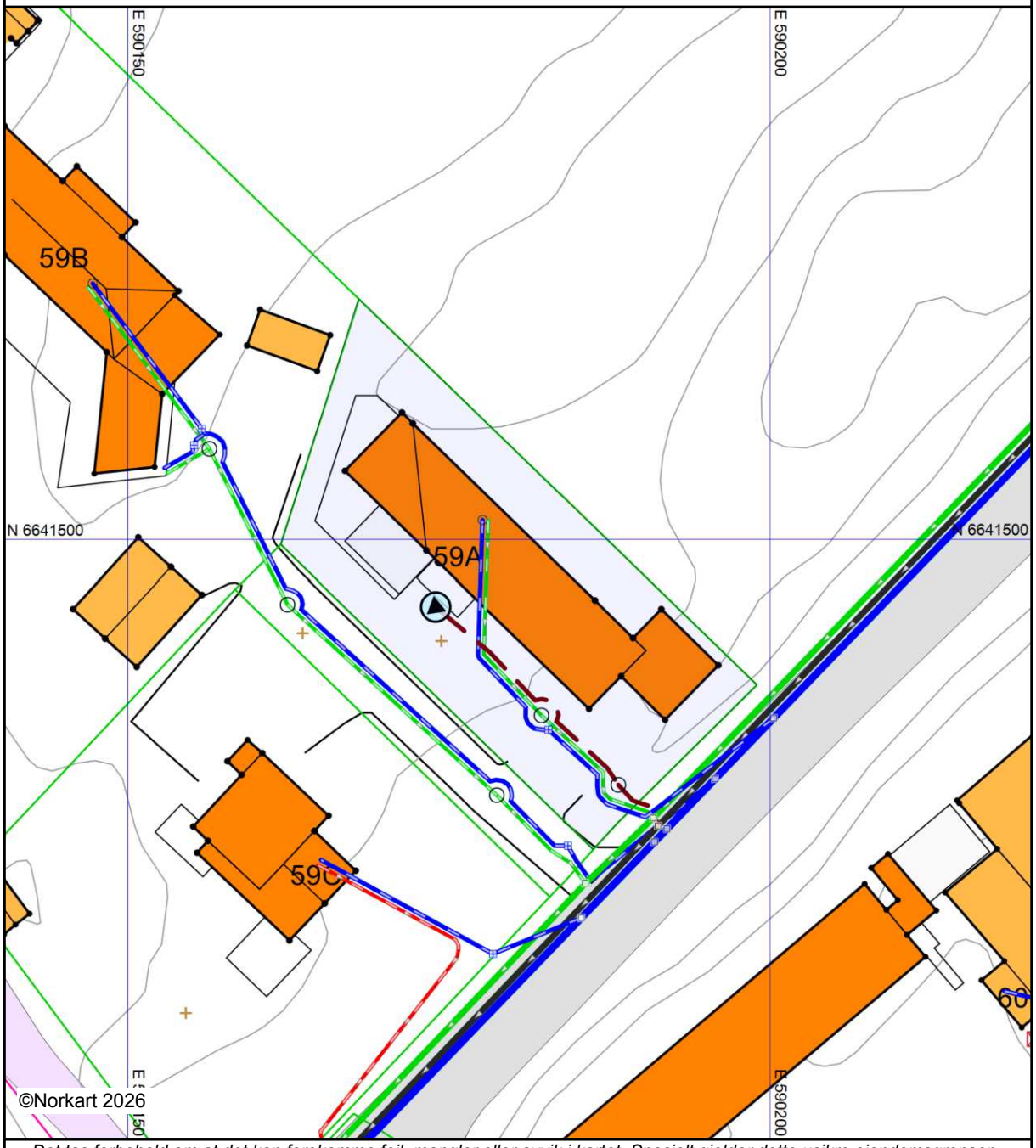
Eiendom: 41/908
Adresse: Oksenøyveien 59A
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



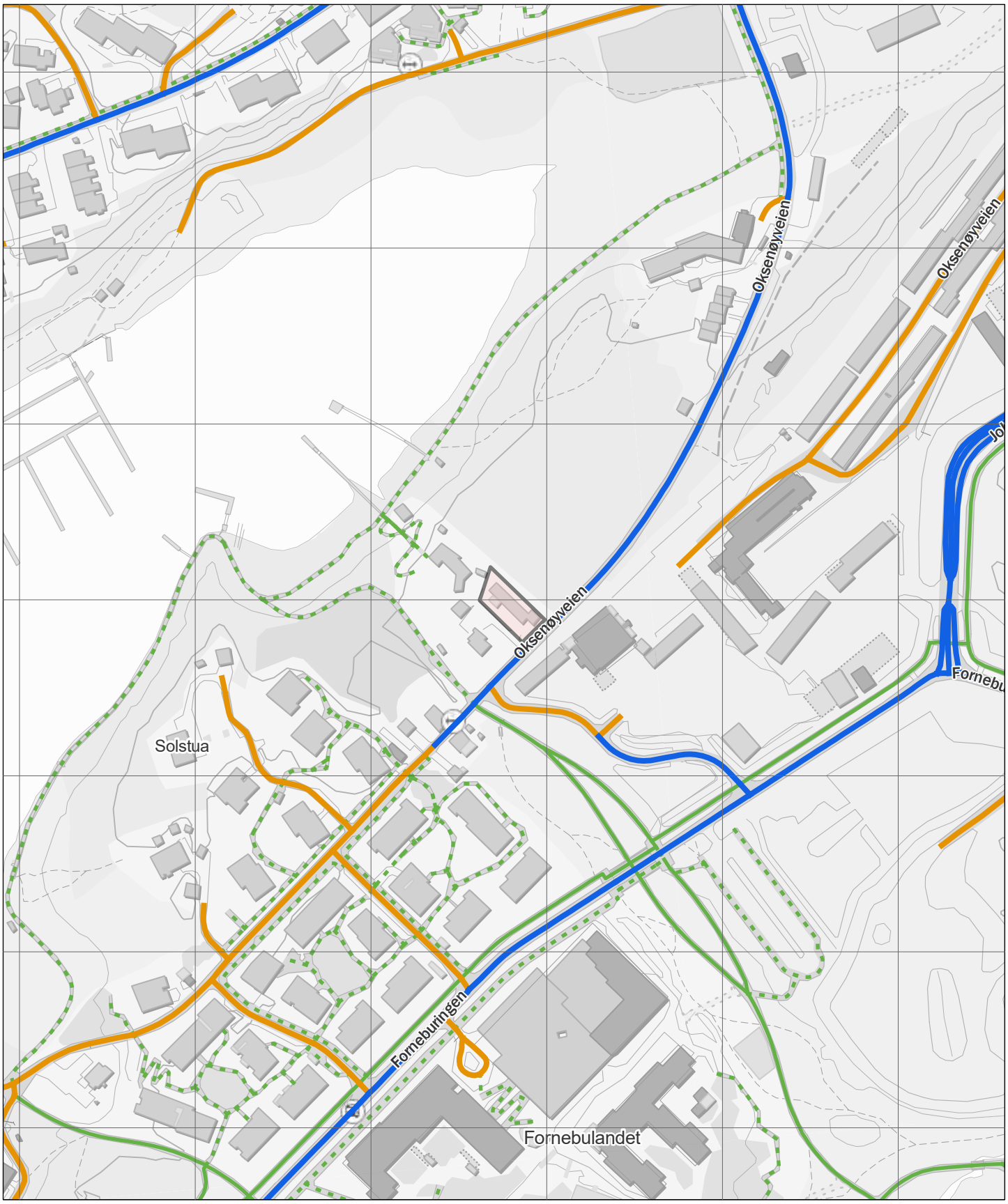
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/908/0/0
Adresse: Oksenøyveien 59A, 1360 FORNEBU

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:03/03/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Niels Torp As Arkitekter Mnal
Postboks 5387 Majorstua
0304 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/10763 - 18/138907/JMORK	19.06.2018

Adresse - Tiltak:	Oksenøyveien 59 A - enebolig
Gnr/Bnr:	41/908
Tiltakshaver:	Peter Knutzen
Ansvarlig søker:	Niels Torp As Arkitekter Mnal

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **17.08.2018**. Søknad om ferdigattest med nødvendige 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 evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

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

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Niels Torp As Arkitekter Mnal
Postboks 5387 Majorstua
0304 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/10763 - 21/13392/TRAP	25.01.2021

Adresse - Tiltak:	Oksenøyveien 59 A - enebolig
Gnr/Bnr:	41/908
Tiltakshaver:	Peter Knutzen
Ansvarlig søker:	Niels Torp As Arkitekter Mnal

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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 versjonsnr. 190226_4 datert 10.12.2020, jf. JpID 20/266407, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Tatiana Rapp
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
07/9571
RADM
29 JUN 2001
07/39979
318690

Doknr: 317459 Tinglyst: 21.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

MELLOM

INGRI ERIN EGEBERG

OG

BÆRUM KOMMUNE

GJELDENDE GNR. 41, BNR. 112 I BÆRUM.

Denne avtales bestemmelser gjennomføres eller blir virksomme så snart og såfremt det blir gitt delingstillatelse for ovennevnte eiendom i tre parseller i samsvar med forsalget til reguleringsplan. Følgende særbestemmelser inngår i forslaget til reguleringsplan:

a) KYSTSTI.
Kyststien reguleres til friområde i en bredde av 3 meter.

b) SPESIALOMRÅDE BEVARING/BYGGEOMRÅDE BOLIG
Området skal nyttes til boligformål

Eksisterende bebyggelse, markert på plankartet som bygg som skal bevares, skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Ved rehabilitering av bebyggelsen skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materialer og fargebruk. Tilbygg og endringer kan tillates dersom eksisterende byggs helhetsgrep og arkitektoniske kvalitet ikke svekkes. Tilbygg og ombygging skal underordnes hovedbygget i volum og form og inngå i et helhetlig samspill med opprinnelig bygg.

Feltet kan deles i inntil 3 tomteparseller. Før deling finner sted, skal det fastsettes tomtedelingsplan. Det kan tillates en enebolig og en garasje/uthus på hver tomt. Bebyggelsen skal mht. plassering, størrelse og utforming tilpasses den verneverdige bebyggelsen.

Nytt bolighus skal oppføres innenfor angitte byggegrenser.
Garasje/ uthus innenfor feltet kan ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bygg som skal bevares.

Før eiendommen kan deles eller bebygges med ny boligenhet og garasjer/ uthus må det foreligge en godkjent utomhusplan for feltet som viser terreng med eksisterende og nye koter, plassering av avkjørsel, garasjer og parkeringsplasser for eksisterende og ny

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
SG.

bebyggelse, plassering og utforming av uteoppholdsareal og eksisterende vegetasjon som skal bevares etc.

Innen feltet skal karakteren på eksisterende landskap- og vegetasjon bevares.

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens byggesaksregler er søknadspliktige, og det skal ved behandling av søknader og tomtedelingsplan innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet.

c) SPESIALOMRÅDE - NATURVERNOMRÅDE
Innenfor feltet skal terreng og vegetasjon bevares.

Eksisterende mindre brygge og fortøyningsinnretning med opptaksmulighet for båt til båthus, kan opprettholdes. Det tillates ikke utliggere på bryggen.

*****

Såfremt ikke forslaget til regulering blir vedtatt og delingstillatelse ikke blir gitt, trer nærværende avtale ikke i kraft.

*****

Når reguleringsplan som beskrevet ovenfor er bindende vedtatt, gjelder følgende:

Grunneieren forplikter seg til umiddelbart å søke eiendommen delt i 3 bruksenheter.

Så snart delingstillatelse i samsvar med det ovennevnte er gitt; gjelder følgende:

1. Kommunen har anledning til å bygge kyststi med beliggenhet i samsvar med reguleringsplanen på følgende betingelser:

- kommunen gis stedsevarig bruksrett til arealet hvor kyststien skal bygges.
- kyststien kan ha en bredde på inntil 3 meter inkl skjæring/fylling.
- Stien skal opparbeides med samme kvalitet som på naboeiendommene
- Der det er nødvendig av sikkerhetsmessige grunner oppsettes gelender, der det ikke oppsettes gelender, oppsettes en forhøyning i sement eller fastboltet treverk med en høyde på ca. 20 cm for å markere stien
- deler av stien kan opparbeides som en brygge, andre deler på grunnen
- under opparbeidelsen og senere i forbindelse med vedlikehold har Bærum kommune anledning til å benytte tilstøtende arealer på gnr. 41, bnr. 112. Senere vedlikehold skjer fra kyststien selv.
- Stien skal brukes av allmennheten.
- Det settes opp gjerde og tett hekk mot landsiden langs kyststien, det settes opp en låsbar port i gjerdet.
- Det settes opp skilt på begge sider av eiendommen, ved siden av kyststien. På skiltet skal følgende stå: "Naturvernområde. Bevaringsområde vegetasjon. Kun ferdselsrett over eiendommen." Skiltet skal ha kommunens logo. Kommunen tar forbehold om at skiltet ikke finnes ulovlig.

- Det settes opp gjerde i ca. 15 m lengde opp mot huset langs eksisterende grense på begge sider. Gjerdene skal være flettverksgjerde med støpte stolper. Eksisterende gjerde tas ned.
- Sjøboden/naust rehabiliteres ved at rammeverk, tak og vegger settes i forsvarlig stand. Det settes opp tilstrekkelig bred port i tilknytning til inngangen til sjøboden.
- Det finnes i fellesskap frem til løsning som bidrar til å kunne få båten til og fra båthuset og til strandlinjen.
- Alle ovennevnte arbeider bestrebes fullført innen 3 måneder etter at kyststien er bygget.

Grunneieren forplikter seg til straks på sin eiendom å la ovennevnte bestemmelser tinglyses. Kommunen betaler tinglysingskostnaden.

2. Eksisterende dobbeltgarasje er bygget i 1985. Det eksisterer en tinglyst erklæring om midlertidighet. Det forutsettes søknad til kommunen og kommunal saksbehandling for å kunne vurdere sletting av denne. Kommunen stiller seg imidlertid i utgangspunktet positiv til slik sletting.

3. Bærum kommune betaler de kostnader familien Egeberg har hatt til advokatbistand i forbindelse med inngåelsen av nærværende avtale. Videre dekker kommunen kostnaden til å utarbeide nødvendige dokumenter m.v., som er nødvendig for å søke delingstillatelse for eiendommen.

Sandvika, 14.05. 2007

Ingrid Erin Egeberg

Bærum kommune

BÆRUM KOMMUNE
EIENDOM

1304 Sandvika

27 SEPT. 2010

Doknr: 95808 Tinglyst: 04.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Arkivsak 08/12410
Dokument 536280

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 41 bnr. 908 (B3) i 0219 Bærum, erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 41 bnr. 112 (B1) har rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

OSLO den 26/09/2010

Ingri I. Egeberg
(eiers egen underskrift)

INGRI ERIN EGEBERG
(med trykte bokstaver)

280822 [redacted]
(personnummer)

Erklæringen er i samsvar med kommunens utforming
Dato/signatur/stempel

Doknr: 95792 Tinglyst: 04.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Arkivsak 08/12410
Dokument 536279

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 41 bnr. 909 (F1) i 0219 Bærum, erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 41 bnr. 112 (B1), bnr. 907 (B2) og bnr. 908 (B3) har varig rett til kjøre- og gangatkomst over min eiendom og i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Undertegnede eier av gnr. 41 bnr. 909 (F1) i 0219 Bærum, erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 41 bnr. 112 (B1) har rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

OSLO den 26/09/2010

Ingri I. Egeberg
(eiers egen underskrift)

INGRI ERIN EGEBERG
(med trykte bokstaver)

280822 [redacted]
(personnummer)

Erklæringen er i samsvar med kommunens utforming
Dato/signatur/stempel

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Oksenøyveien 59A, 1360 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 908, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260078

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til 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.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
