PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

ROLFSTANGVEIEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

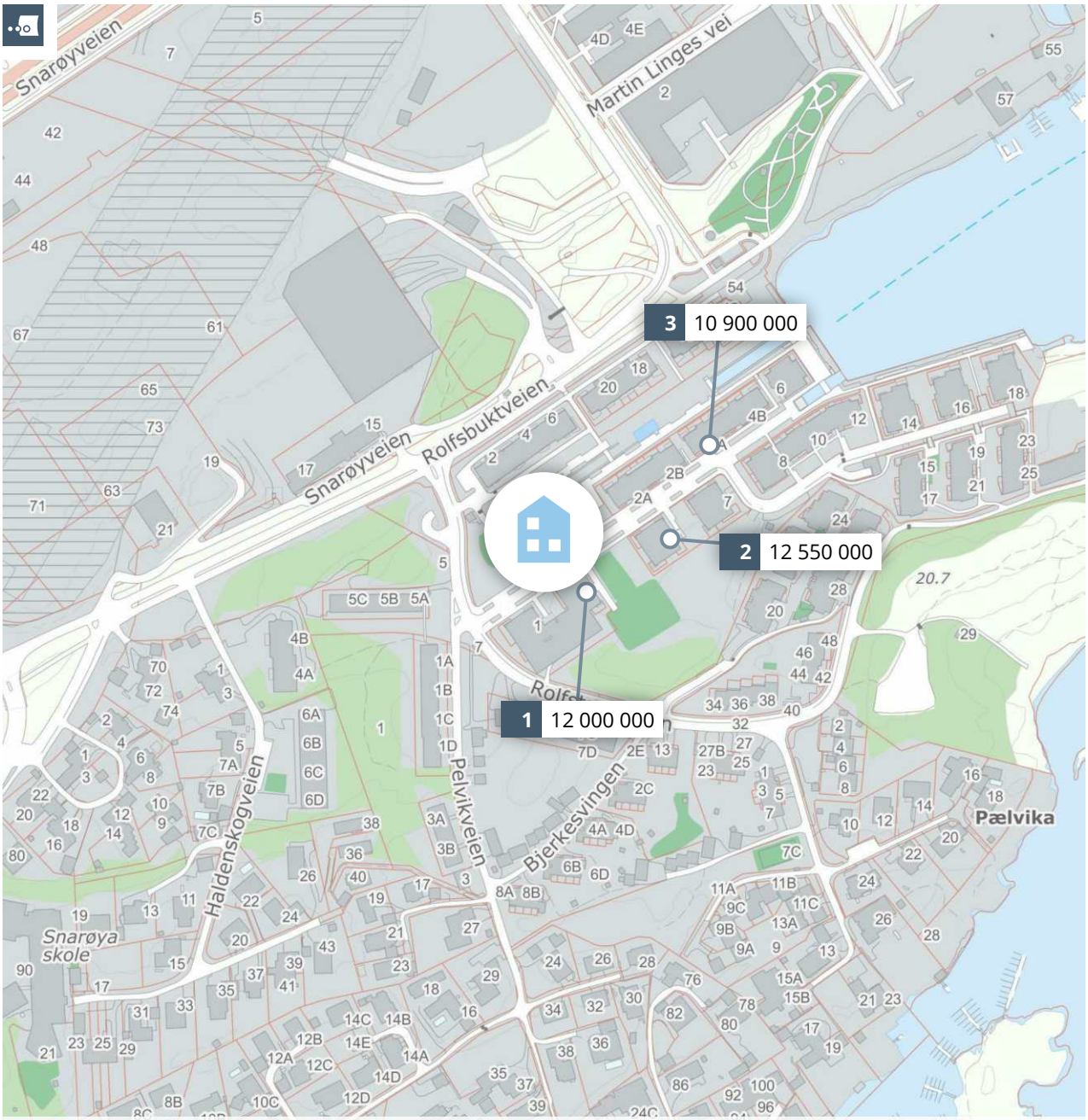
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ROLFSTANGVEIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 30.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rolfstangveien 10, 1364 FORNEBU

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 41 BNR 837 FNR 0 SNR 38 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Snarøya 15

Verdivurdert til

11 250 000

0	11 250 000	127 841
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	7 472
Formue	47 762
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rolfsbuktalléen 3 90 m² 2014 4. etg 2 sov	28.02.2025	11 500 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**133 333**
2 Rolfsbuktalléen 5 94 m² 2012 4. etg 2 sov	14.05.2025	12 000 000	**12 550 000**	0	12 550 000	**133 511**
3 Rolfsbuktalléen 4 A 83 m² 2013 2. etg 2 sov	07.12.2025	10 900 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**131 325**

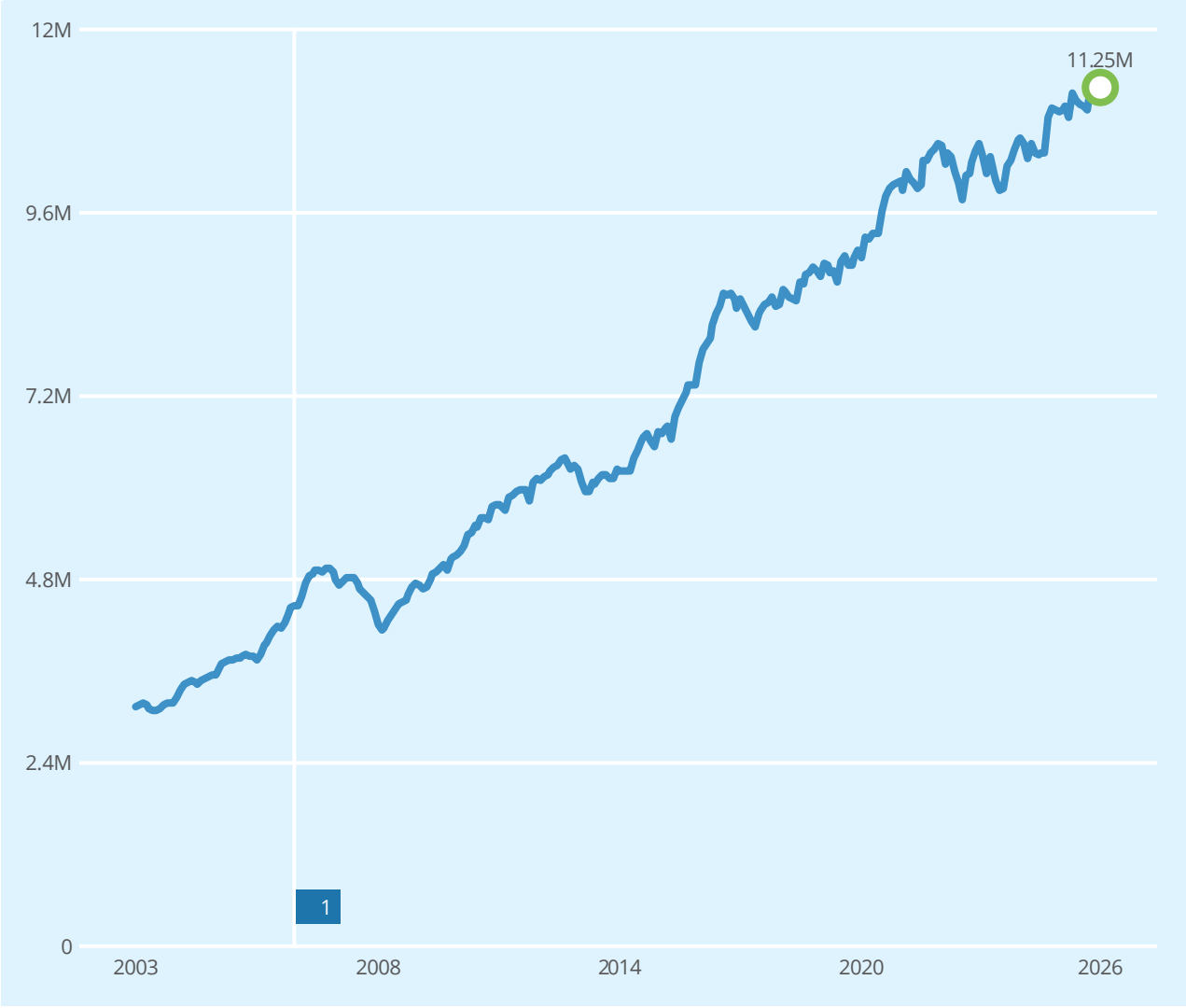
Unik mulighet i Rolfstangveien 10 - svært påkostet og lekker 3-roms med fantastiske uteplasser.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.01.2021		04.01.2021	-	8 055 000	-	8 055 000	2
31.05.2017		31.05.2017	-	7 800 000	-	7 800 000	3
26.11.2014		26.11.2014	-	500 000	-	500 000	3
03.04.2008		03.04.2008	-	101 600 000	-	101 600 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er totalrenovert.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Snarøya 15 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

9.1M
8.8M
8 489 000 Prisantydning i snitt
8.2M
7.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Leiligheter solgt i Snarøya 15 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

12.6M
12.4M
12 111 000 Prisantydning i snitt
12.0M
11 946 000 Salgspris i snitt
11.8M
11.6M

Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

130 977 Snarøya 15 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

127 841 Rolfstangveien 10 Totalpris 11 250 000

85 532 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Rolfstangveien 10, 1364 FORNEBU

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 837, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26068 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WO1865

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

3-roms leilighet i bygningens 1. etasje, med sydvestvendt og nordøstvendt terrasse, beliggende på Fornebu i Bærum Kommune.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Oppvarming med radiatorer.
Felles varmtvann.

Åpen kjøkkeninnredning i forbindelse med stue.
Innredning fra 2021.
Rørlegger- og elektrikerarbeider i forbindelse med nytt kjøkken ble utført av: Sofienberg Bygg AS.
Innredning med glatte, finerte fronter.
Benkeplate i kvarts med underlimt kum i kompositt/plast.
Lamper over benk, hengende ned fra himling.
Integrert induksjonsplatetopp (83 cm bredde), stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Separat toalettrom/wc med servant og veggmontert klosett.
Standard konstruksjoner fra byggeårene.

Flislagt baderom, opplyst å være modernisert i 2021.
Arbeidene ble utført av Sofienberg Bygg AS.
Arbeidene omfattet også fordelerskap til rør-i-rørsystem og utskifting av vannrør til sanitærutstyret.
Informasjon er opplyst av eier.
Eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider.

Utgang fra stue til nordøstvendt terrasse.
Utgang fra kjøkken til sydvestvendt terrasse.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Garasjeplass i felles garasjeanlegg er påvist og opplyst å følge boligen ved salg.
Plass nr. 56, målt til ca. 11' m².
Det er montert ladepunkt for lading av El-kjøretøy på plassen.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

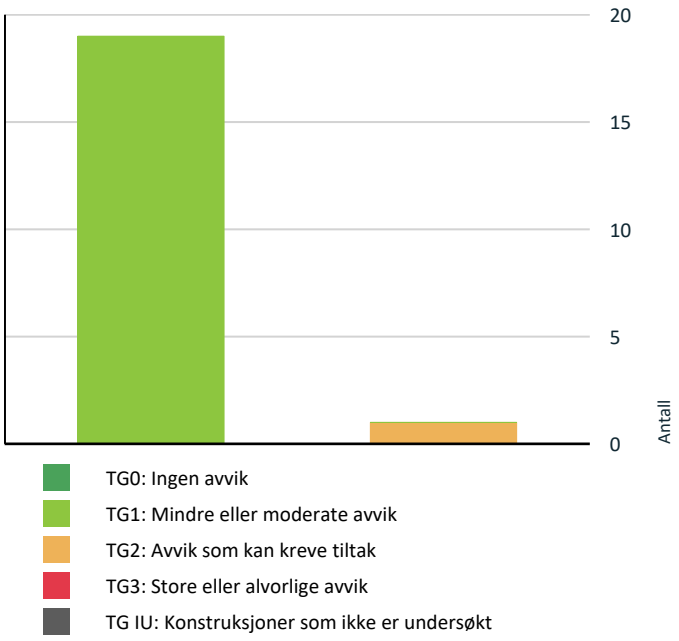
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 1. etasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom/wc > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
2008

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5 etasje og garasjekjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2007.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdører (skyvedører) med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2007.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeårene.
Døren har kikkehull.

Tilstandsrapport

Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren, montert i 2024, utført av eier.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forholtil bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til nordvestvend terrasse, oppført i impregnert trevirke.
Terrassen er avgrenset med hekkplanter.
Utgang til felles gårdsrom via port.

———

Utgang fra kjøkken til sydvestvendt terrasse, oppført i impregnert trevirke.
Terrassen har direkte utgang til gressplen, og videre utgang til fellesarealer.
Terrassen er avgrenset med hekkplanter.

———

Normal bruksslitasje, sett ut fra alder.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong med pussplater, samt utfyllende bindingsverk med liggende kledning.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer med flislagt gulv på inngangsplan.
Trapper og reposer i betong med fliser.
Ellers malte flater. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Tilstandsrapport

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og wc.
Ellers 1-stavs brunpigmentert eikeparkett (herdet tre).

Det er termostatstyrt gulvvarme på bad.

Eier la ny parkett (herdet tre) i stue/kjøkken, gang, innvendig bod og begge soverom i 2021.

_____

Vegger:
Flissatte vegger på wc samt i dusjsone på bad.
Ellers malte flater.

Eler overflatebehandlet alle vegger og tak i stue/kjøkken, gang, innvendig bod og begge soverom i 2021.

_____

Himlinger:
Malte himlingsflater (plater og betongelementer).

Det er montert downlights (led) i entré/gang og på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,58 m.

_____

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert peisovn (gass) i stue.
Pipeløp er ført ut på yttervegg.
Glassplate på gulv foran/under ildstedet.

Tilstandsrapport

Sameiet har felles gass. Gasstilførsel/skap er lokalisert på terrasse.

Ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Eier opplyser at forrige kontroll av gassanlegg var 25. mars 2026 (av Alfa Olis Gass & VVS AS).

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, profilerte innerdører.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom 1:
- Garderobeskap med profilerte fronter.

Soverom 2:
- Garderobeskap med glatte fronter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, opplyst å være modernisert i 2021.
Arbeidene ble utført av Sofienberg Bygg AS.
Arbeidene omfattet også fordelerskap til rør-i-rørsystem og utskifting av vannrør til sanitærutstyret.
Informasjon er opplyst av eier.
Eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider.

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

Tilstandsrapport

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.
Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger i dusjsone.
Ellers malte flater.

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) i himling.

———

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

———

Det er registrert at dør plassert i definert våtsone. Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 25 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kant sluk, lokalisert mot vegg i dusjsone.
Sluket har klemring og synlig membran/mansjett.

_____

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servantskap.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Eier opplyser at det er benyttet Geberit Sigma TEK sisterne, som tilfredsstiller alle krav i TEK (synliggjøring av lekkasjevann ved skyllestuss.).
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Frittstående badekar med termostatstyrt blandebatteri.

Dusjnisje med svingdør, kantsluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

_____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

———

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet har nettopp oversteget 5 år.
Det er opplyst at badet har tetthetsgaranti på 12 år, som går ut i 2033.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk i vegger i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS) under befaringen.
Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og kan ikke anses som en garanti for baderommets konstruksjoner.
Det er ikke utført fuktsøk i gulv.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra resultatene av utført overflatesøk samt en helhetlig vurdering av tilgjengelige og synlige forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkeninnredning i forbindelse med stue.
Innredning fra 2021.
Rørlegger- og elektrikerarbeider i forbindelse med nytt kjøkken ble utført av: Sofienberg Bygg AS.

Innredning med glatte, finerte fronter.
Benkeplate i kvarts med underlimt kum i kompositt/plast.
Lamper over benk, hengende ned fra himling.

Integrert induksjonsplatetopp (83 cm bredde), stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Ny platetopp, montert i april 2026 (Samsung Infinite Line induksjonstopp med ventilator).

———

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert. Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekksventil på vegg.

Ventilator med kullfilter, integrert i platetopp.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM/WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt toalettrom/wc med standard og konstruksjoner fra byggeårene.

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte ved terskel.

Veggmontert servant.
Innmurt speil på vegg.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap på det ene soverommet (adkomst via garderobeskap).
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).
Felles hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.
Vurderingen er basert på ikke-inngripende kontroll, og det tas forbehold om at utførelse, tetthet og funksjon ikke kan verifiseres fullt ut.
Skjulte forhold kan forekomme.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.





Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventiler på bad, wc og kjøkken.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.
Plassering og utforming av varmesentral er ikke kjent.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje ved radiatorer eller tilgjengelige rørføringer i boligen.
Radiatorene fremstår som originale fra byggeåret.

Rørstokk for anlegget er lokalisert i vegg i intern bod.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne radiatorer og tilgjengelige rørføringer.
Bygningens felles varmeanlegg, herunder varmesentral, fordelingssystem, energikilde, styring, regulering, kapasitet, funksjon og drift, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av bygningsdeler som var tilgjengelige og mulige å vurdere ved visuell befaring.
Skjulte installasjoner og forhold under sameiets/borettslagets ansvar inngår ikke i vurderingen.

Tilstandsrapport



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

Sikringsskap er lokalisert i intern bod.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
8 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

———

Eier opplyser t det i 2021 ble montert nye downlights i gang, samt nyetablering eller flytting av flere punkter i vegger og tak i de fleste rom.
Arbeidene ble utført av Sofienberg Elektro AS / Sofienberg Bygg AS.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 03.05.2021.

———

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.
   Det er utført elektriske arbeider på anlegget i ettertid.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av eier ved befaring.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

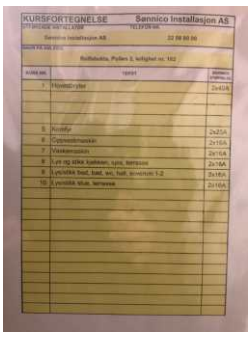
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

Det påpekes at de nye kursene i sikringsskapet kun er merket med rom, direkte, under sikringene. De er ikke merket tverrsnitt el.l.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





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

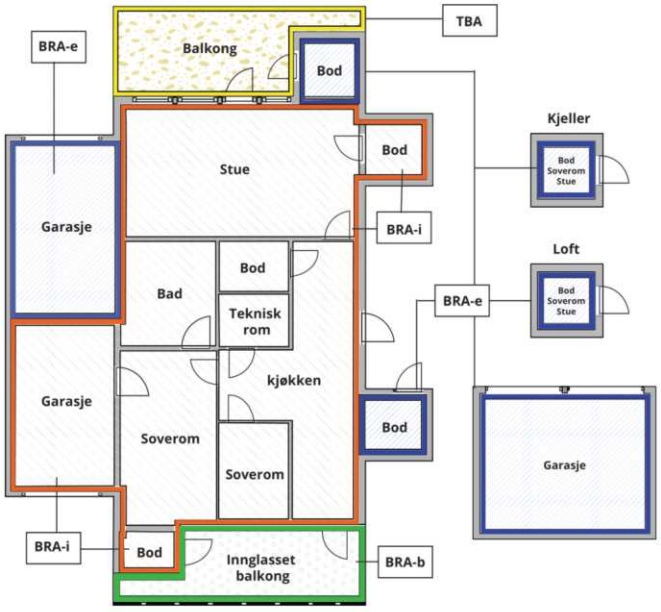
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 1. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	89			89	48
Kjeller		5		5	
SUM	**89**	**5**			**48**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, toalettrom/wc, bad, bod, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

1. Etasje:
Entré/gang, toalettrom/wc, bod, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til nordøstvendt terrasse.
Utgang fra kjøkken til sydvestvendt terrasse.

———

Kjeller:
Bod på ca. 5 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger gitt av eier:

2024:
- Ny og utvidet platting på side med hageflekk, samt reetablering av gress på gjenstående hakeflekk. Utført av eier.
- Utskifting av mekanisk lås (nøkkellås) til smartlås på inngangsdør. Utført av eier.

2022:
- Etablering av adkomst til terrasse på side mot vannspeil, i form av steinheller og port. Utført av eier.

2021:
- Ny parkett i stue/kjøkken, gang, innvendig bod og begge soverom. Utført av eier.
- Overflatebehandling av alle vegger og tak i stue/kjøkken, gang, innvendig bod og begge soverom. Utført av: eier.
- Nytt kjøkken. Rørlegger- og elektrikerarbeid utført av: Sofienberg Bygg AS.
- Nytt bad. Arbeid utført av Sofienberg Bygg AS. Nytt bad inkluderer også arbeider som fordelerskap til rør-i-rørsystem og utskifting av vannrør til sanitærutstyret.
- Nye downlights i gang, samt nyetablering eller flytting av flere punkter i vegger og tak i de fleste rom. Utført av: Sofienberg Elektro AS / Sofienberg Bygg AS.
- Ny metode for avtrekksaktivering, i forbindelse med nytt bad og kjøkken: I den tidligere kjøkkenløsningen med Røroshette, startet man vifte på bad ved å skru på kjøkkenvifte. Når denne løsningen ble fjernet ble avtrekksaktivering erstattet med en timerbryter på vegg. Arbeid utført av: Energima AS.
Løsningen skal gjøres om igjen i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Sondre Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	837		38	3018.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Rolfstangveien 10

Hjemmelshaver
Susanne Ludvigsen
Sondre Nilsen

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Pollen Boligsameie	88 / 5437	OBOS Eiendomsforvaltning AS	992874295

Felles formue
Kr. 47 762 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i bygningens 1. etasje, med sydvestvendt og nordøstvendt terrasse, beliggende på Fornebu i Bærum Kommune.
I området finnes blant annet badebrygge, lekeplasser, båttransport til Aker Brygge via Nesoddtangen.
Ellers nærhet til dagligvarebutikker, spisesteder, treningssenter samt flere servicetilbud.
Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet fra Lysaker stasjon med flytoget og NSB-tog, busser til Oslo og Bærum i flere retninger og taxier fra taxiholdeplassen.
Nærhet til barnehager og skoler.
Kort vei til flere store butikksenter med godt utvalg av spisesteder, butikker og øvrige servicetilbud.
Enkel adkomst med bil til E18 i begge retninger.

Om tomten

Felles tomt på 3 018 m².
Tomten er parkmessig opparbeidet med steinsetting, betong og asfalterte internveier, samt sittegrupper og variert beplantning.

Garasjeplass i felles garasjeanlegg er påvist og opplyst å følge boligen ved salg.
Plass nr. 56, målt til ca. 11' m².
Det er montert ladepunkt for lading av El-kjøretøy på plassen.

Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 7 472,- per måned (kr. 89 664,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, fjernvarme, bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Det er opplyst at borettslaget/sameiet ikke har IN-ordning, og at individuell nedbetaling av felles lån ikke praktiseres.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokker av forskjellige årstall.
Bygning oppført i 2008, i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 18.09.2017.

Sameiet består av 36 seksjoner.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81384162	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent 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

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260057

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Susanne Ludvigsen	Sondre Nilsen

Gateadresse
Rolfstangveien 10

Poststed	Postnr
FORNEBU	1364

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 154260057

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad. Arbeid utført av Sofienberg Bygg AS. Det eksisterende ble revet helt ned, og nytt og større bad ble oppført. 12 års tetthetsgaranti. Garantien gjelder til 08.02.2033. Henviser til dokumentasjon.
Arbeid utført av	Sofienberg Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, alt fornyet. Henviser til dokumentasjon. 12 års tetthetsgaranti. Garantien gjelder til 08.02.2033.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid utført i forbindelse med nytt bad og kjøkken i 2021. Fordelerskap til rør-i-rørsystem og utskifting av vannrør til sanitærutstyret.
Arbeid utført av	Sofienberg Bygg AS / Sofienberg Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke hørt om, men i følge innkalling til årsmøte 2025 har det vært problemer med vanninntrengning i felles garasjeanlegg ved kraftig nedbør. I følge dokumentet er tiltak er gjennomført med tilfredsstillende effekt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se forrige punkt.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El-arbeider i forbindelse med nytt kjøkken og nytt bad i 2021. Se dokumentasjon.
Arbeid utført av	Sofienberg Elektro / Energima AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forrige kontroll av gassanlegg var 25. mars 2026 (av Alfa Olis Gass & VVS AS).

Document reference: 154260057

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er montert ladepunkt for lading av El-kjøretøy på plass i garasje. Merke: Zaptech.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Felles, i regi av sameiet og kun fellesområder Varmekabler i nedkjørsel garasje, maling fasade osv. Tetting av lekkasjer i garasjeanlegg.

Arbeid utført av: Ukjent

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fornebu som område er i utvikling, og det er flere prosesser som planlegges og er pågående, slik som for eksempel Fornebu Sør og Fornebubanen.

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

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fasaden på sameiets to bygninger skal rehabiliteres i løpet av 2026 (høst/vinter).

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260057

Document reference: 154260057

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: 154260057

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Ludvigsen	4f7f451919e7662b43b1ac6c268cb668117fae6c	30.04.2026 13:17:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Nilsen	2d8874acbdcba3d53b936d1e8cb6399608c00999	30.04.2026 13:15:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260057

- 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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Kristine Carlsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260057 . Vår ref.: 5860-1-38 Dato: 08.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Pollen Boligsameie
Organisasjonsnr:	992874295
Seksjonseier:	Ludvigsen, Susanne
Medeier:	Nilsen, Sondre
Leilighetsnummer:	38
Adresse:	Rolfstangveien 10, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	41
Bnr.	837

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 81384162.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Avlesningsskjema for målere må fylles ut av selger/kjøper og returneres Techem AS i forbindelse med eierskifte. Skjema finnes på Techems sine hjemmesider. Hver leilighet har egen strømmåler som må leses av separat. Selskapet Techem har ansvar for å lese av målere for varme og vann. Dette leses av trådløst og for tiden kun en gang per år. Avlesning regnes mot akonto-innbetalinger over husleien. Vi gjør oppmerksom på at kostnader ved registrering av ny/endret innehaver av boenhet vil bli belastet selger direkte i forbindelse med oppgjør. Fordeling mellom selger og kjøper skjer i forbindelse med årsoppgjør og vil foreligge innen utgangen av første kvartal hvert år Norsk Gassnett AS har administrasjon av gassanlegget og avregning av forbruk med den enkelte seksjonseier fra og med 01.07.14. Flytteskjema kan lastes ned på selskapets hjemmeside www.norskgassnett.no og oversendes til Norsk Gassnett AS Selger har i tillegg garasjeplass i Pollen Garasjesameie. Garasjeplassen følger leiligheten. leie pr md kommer i tillegg til felleskostnadene. Megler må påse at garasjeplassen tinglyses på ny eier med ideell 26/2962 del av gnr 341, bnr 3, Bærum Kommune. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved hjemmelsendring garasjeplass etter gjeldende priser. Se ekstraordinær innkalling og protokoll fra 2018 vedr. sak om båtplasser. Ligger tilgjengelig under årsberetninger på http://www.pollensameiene.no E-post til styret: pollen1@styrerommet.net Styret distribuerer all informasjon elektronisk gjennom nettsidene og gjennom felles e-postliste til eierne. Styret har også en SMS-varslingstjeneste til bruk i spesielle situasjoner. Vi ber derfor eierne passe på at styret har oppdatert informasjon om din e-postadresse og ditt mobilnummer. Du finner kontaktinformasjon til styret på www.pollensameiene.no . Sameiets vedtekter og husordensregler finner du tilgjengelig på pollensameierne.no. På nettsidene finner du også årsberetning og protokoll fra siste årsmøte. På nettsiden finner du mye nyttig informasjon om sameiet. Hver leilighet er i tillegg utstyrt med en husperm med viktig informasjon om leiligheten og sameiet, forsikre deg om at du mottar den fra forrige eier. Skjema for skiltbestilling ligger heftet bak husordensreglene. 2022 - Felleskostnadene økes med 3% .Kabel-TV bredbånd økes i henhold til kostnad med 11.91 %. Felleskostnadene øker med 10% fra 01.01.2023 Iht. vedtak på årsmøtet 24.10.2023 skal sameiet slås sammen med et annet nærliggende sameie. Det vil bli innsendt søknad om sammenslåing av sameiene Pollen I (gbnr/41/837 i Bærum kommune) og Pollen II (gbnr/41/838 i Bærum kommune) til Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune. Når saken er ferdigbehandlet i Oslo kommune, skal sammenslåingen tinglyses.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 472,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	2 165,00	
Felleskostnader	5 118,00	
Bredbånd	189,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 665,-
Fradragsberettigede kostnader:	6,-
Annen formue:	47 762,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Geir Christensen, e-post: pollen1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5860
POLLEN I BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i POLLEN I BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
20. mai 2025 kl. 18:30, Scandic Fornebu.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i POLLEN I BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Alexander Aalvik i Obos foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5860 Årsregnskap 2024 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 178.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 178.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Eli Jennie Johnsen
- Glenn Carlsen

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

- Aina Bentsen

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder, Geir Christensen

Styremedlem, Randi Storli

Styremedlem, Andreas Fredrik Thoresen

Styremedlem, Tore Sandsmark

Styremedlem, Hans Agnar Strandrud

Varamedlem, Glenn Carlsen

Varamedlem, Tormod Cavallius Andreassen

Valgkomiteen

Aagot Harstad og Trygve Gaarde

Kontaktinformasjon Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg har sameiet samlet nyttig informasjon under www.pollensameiene.no.

Generelle opplysninger om Pollen boligsameie

Sameiet består av 59 seksjoner etter sammenslåingen av Pollen 1 og Pollen 2 boligsameie pr September 2024. Pollen boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992874295, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer: 41 837. Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid – Årsmelding

1. Innledning

Styreåret 2024 har vært et svært aktivt år for styret. Sameiet står overfor økende vedlikeholdsbehov på grunn av bygningenes alder, samtidig som vi må følge nøye med på reguleringsplaner og byggemeldinger i nærområdet.

Hovedfokuset har vært på daglig drift og vedlikehold, samtidig som vi har utarbeidet langsiktige planer for vedlikehold og investeringer. Viktige tiltak inkluderer nytt låsesystem og vedlikehold av tekniske installasjoner som ventilasjon og varmeanlegg.

En betydelig endring i 2024 var sammenslåingen av Pollen 1 og Pollen 2 til Pollen Boligsameie. Garasjesameiet fortsetter som en egen enhet. Sammenslåingen har ført til at vi har kunnet reforhandle leverandøravtaler og oppnå kostnadsbesparelser for det samlede sameiet.

2. Styrets arbeid

I løpet av året har styret avholdt 6 ordinære styremøter og 1 ekstraordinært årsmøte. Viktige saker som er behandlet inkluderer

Forvaltning og vedlikehold:

· Det er gjennomført vedlikehold av dører, ventilasjonsanlegg (tak og garasje), garasjeport og heiser.

· Planlagt vedlikehold av brannvarslingsanlegg og gassanlegg.

· Økt fokus på oppfølging av serviceavtaler for å sikre lang levetid og kvalitet på tekniske installasjoner. Avtaler er reforhandlet med en rabatt for ny sammensetning av sameiet.

· Tiltak for å forbedre trådløs dekning for ladeanlegget i garasjen, inkludert trekking av nye kabler for tilgangspunkter, som kal forbedre kontakt med ladeboks for elbil og legger til rette for nøkkelfri adgang i nytt låssystem.

· Håndtering av økende antall vannlekkasjer, som skyldes alder og slitasje på rørsystemer. Dette inkluderer lekkasjer i koblingsskap for vannbåren gulvvarme og forbruksvann, radiatorer og kondens.

· Gjentagende behandling av utfordringer knyttet til sameieres etterlevelse av vedtekter og ordensregler. Dette er saker som bruk av gjesteparkering, hensetning av søppel og skrot, tetting av søppelavtrekk gjennom å tvinge inn alt for store enheter osv. Det hadde vært å foretrekke at man som sameiere respekterer og følger vedtekter og regler. Alt for mye tid går med til å være de som skal følge opp at reglene følges. «Politiarbeid» er ikke noe ett styre burde bruke så mye tid på som vi gjør. Her henstiller vi til at sameierne hjelper til med å følge opp.

3. Økonomisk forvaltning:

· Utarbeidelse av budsjett og regnskap.

· Gjennomført nødvendig økning av felleskostnader for å dekke økte driftskostnader og begynne oppbygning av et vedlikeholdsfond.

· Vurdering av reparasjon versus utskifting av installasjoner, samt konkurranseutsetting av anskaffelser for å redusere kostnader.

· Planlegging av store vedlikeholdsprosjekter de neste to årene, inkludert utskifting av terrasser i 5. etasje og reparasjon/oppmaling av fasaden. Fasadereparasjon og terrasse-prosjektene vil koste mellom 5 og 6 millioner kroner.

· Behov for eventuelt opptak av lån i fremtiden er aktuelt med tanke på finansiering av fasaderehabiliteringen. Styret jobber med entrepenørmarkedet for å få bedre kostnadsgrunnlag og omfang av arbeidet. Når dette er utført vil man se spesifikt på hvordan kostnadene dekkes. Dette kommer styret tilbake til i løpet av 2025.

· Vedlikeholdsplanen viser at det i løpet av de neste årene, frem til 2040, vil være mange større og mindre vedlikeholdsoppgaver som skal utføres. Styret gjør kontinuerlig vurdering av når tiltak skal settes inn og prøver bevist å balansere disse i forhold til tilgjengelig kapital.

4. Regnskap og Budsjett:

· Styret har i 2024 hatt fokus på å skape et realistisk budsjett for 2025, som tar høyde for de økende kostnadene.

· Økning i felleskostnader ble iverksatt for å styrke vedlikeholdsfondet og vekst i bl.a kommunale avgifter

· Regnskapet for 2024 viser en god oversikt over sameiets økonomiske situasjon.

· Det er lagt vekt på transparens i regnskapsføringen, slik at alle beboere skal ha mulighet til å forstå sameiets økonomi.

5. Kommunikasjon med beboere:

· Bruk av e-post, Vibbo og Pollensameiene.no for å formidle informasjon til sameierne.

6. Aktivitet rundt nybygg og reguleringsplaner

· Oppfølging av etableringen av trafostasjonen i Rolfsbuktveien, med fokus på å minimere ulemper for beboerne.

· Innlevering av innspill til reguleringsplanen for Fornebu sør, med hovedfokus på den nåværende og fremtidige trafikksituasjonen i Rolfsbuktveien.

· Videofilming av fellesarealer osv. med tanke på mulige skader fra sprengningsarbeidet ved trafostasjon

7. Sammenslåing av Pollen 1 og Pollen 2

· Gjennomføring av sammenslåingen pr, 1. september 2024.

· Reduksjon av administrative kostnader og effektivisering av driften.

8. Ressursgruppe

Etablert en ressursgruppe som skal bistå styret og sameierne med enkle oppgaver. Ressursgruppen vil være ett viktig redskap i styret i forhold til forefallende arbeid som enkle vedlikeholdsoppgaver, mottak av servicepersonell osv. I tillegg gir dette en god mulighet for de som er interesserte til å komme tettere på sameiet og bidra til å redusere kostnader til ekstern hjelp. Ressursgruppen skal ikke erstatte vaktmester og fagpersonell, men bidra til å løse forefallende oppgaver som sameiet ellers ville måtte betale for.

9. Eventuelt

Andre viktige saker som er behandlet.

Ved siden av daglig drift og forvaltning blir hovedaktiviteten for 2025:

· utskiftning av terrasser i de resterende boenhetene i 5 etasje

· forberede fasaderehabilitering, antatt oppstart 2026

· ferdigstille videoovervåkning og skiltgjenkjenning

POLLEN I BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 874 295, KUNDENR. 5860

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 295 900	2 002 104	1 968 000	2 250 648
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 295 900**	**2 002 174**	**1 968 000**	**2 250 648**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-27 907	-14 101	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-197 919	-100 005	-104 500	-220 000
Revisjonshonorar	5	-12 793	-9 928	-8 600	-9 000
Forretningsførerhonorar		-171 260	-94 110	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	6	-56 845	-49 776	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 073 264	-603 320	-355 500	-366 000
Forsikringer		-205 241	-110 222	-125 400	-150 000
Kommunale avgifter	8	-791 638	-415 691	-491 700	-565 000
Andre anlegg	9	-97 920	-63 063	-70 000	-70 000
Kostnader sameie	13	-322 490	-187 255	-255 000	-255 000
Energi/fyring	10	-79 828	-203 253	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 812	-131 979	-122 000	-127 000
Andre driftskostnader	11	-201 498	-107 450	-97 020	-102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 372 415**	**-2 090 153**	**-1 804 720**	**-2 044 000**
DRIFTSRESULTAT		**-76 515**	**-87 979**	**163 280**	**206 648**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	89 730	43 424	0	0
Finanskostnader		0	-4 290	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**89 730**	**39 134**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**13 216**	**-48 846**	**163 280**	**206 648**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		13 216	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-48 846		

Transaksjon 09222115557546177817 Signert AA, GC, TS, RS, HAS, AFT

POLLEN I BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 874 295, KUNDENR. 5860

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	-18 934	-11 460
SUM ANLEGGSMIDLER		**-18 934**	**-11 460**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		115 774	25 660
Forskuddsbetalte kostnader		16 652	13 315
Andre kortsiktige fordringer	14	4 400	0
Energiavregning	15	47 513	74 383
Driftskonto OBOS-banken		1 279 094	784 822
Sparekonto OBOS-banken		1 802 820	1 036 523
SUM OMLØPSMIDLER		**3 266 253**	**1 934 702**
SUM EIENDELER		**3 247 319**	**1 923 242**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 654 337	1 641 121
Egenkapital ovf fra 7294		965 529	
SUM EGENKAPITAL		**2 619 866**	**1 641 121**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 950	94 442
Leverandørgjeld		568 683	187 679
Annen kortsiktig gjeld	16	-180	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**627 453**	**282 121**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 247 319**	**1 923 242**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	118 216	60 410

Bærum, 07.05.2025
Styret i Pollen I Boligsameie

Geir Christensen | Hans Agnar Strandrud | Andreas Fredrik Thoresen

Tore Sandsmark | Randi Storli

Transaksjon 09222115557546177817 Signert AA, GC, TS, RS, HAS, AFT

Transaksjon 09222115557546177817 Signert AA, GC, TS, RS, HAS, AFT

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 311 584
Felleskostnader fusjonert 7294	808 656
Kabel-TV fusjonert 7294	34 776
Kabel-TV	99 036
Vedlikeholdsfond ovf fra S.7294	41 848
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 295 900**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 907
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 907**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 197 919.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Transaksjon 09222115557546177817 Signert AA, GC, TS, RS, HAS, AFT

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 793.

Transaksjon 09222115557546177817 Signert AA, GC, TS, RS, HAS, AFT

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-56 845
SUM KONSULENTHONORAR	**-56 845**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-570 508
Drift/vedlikehold VVS	-50 518
Drift/vedlikehold elektro	-39 818
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-105 753
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 655
Drift/vedlikehold heisanlegg	-166 560
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-19 031
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 928
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 415
Kostnader dugnader	-2 079
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 073 264**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-479 929
Renovasjonsavgift	-281 575
Kommunale avgifter	-30 135
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-791 638**

NOTE: 9
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Diverse kostnader	-97 920
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-97 920**

SUM ANDRE ANLEGG	**-97 920**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-29 783
Fjernvarme avr	-50 045
SUM ENERGI / FYRING	**-79 828**

Transaksjon 09222115557546177817 Signert AA, GC, TS, RS, HAS, AFT

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-89 505
Renhold ved firmaer	-98 225
Andre fremmede tjenester	-1 268
Andre kontorkostnader	-1 522
Kontingenter	-5 800
Bank- og kortgebyr	-5 179
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-201 498**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	68 624
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	402
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 190
Andre renteinntekter	8 515
SUM FINANSINNTEKTER	**89 730**

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 644/2962 deler av Pollen Garasjesameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 118 216.
Selskapets andel i selskapet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Garasjesameiet".

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 400
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 400**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 697 161
SUM INNTEKTER	**-1 697 161**

KOSTNADER

Techem	162 203
Fjernvarme	1 388 033
Oppgjørskonto	6 706
SUM KOSTNADER	**1 556 942**
Uoppgjorte avregninger	187 731
SUM ENERGIAVREGNING	**47 513**

Transaksjon 09222115557546177817 Signert AA, GC, TS, RS, HAS, AFT

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

Transaksjon 09222115557546177817 Signert AA, GC, TS, RS, HAS, AFT

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	35
Annen kortsiktig gjeld	145
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**180**

Transaksjon 09222115557546177817 Signert AA, GC, TS, RS, HAS, AFT

Resultatanalyse 2024
Pollen I Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 295 900	1 968 000	-1 327 900	-67 %
Sum driftsinntekter	**3 295 900**	**1 968 000**	**-1 327 900**	**-67 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-27 907	-15 000	12 907	-86 %
Styrehonorar	-197 919	-104 500	93 419	-89 %
Revisjonshonorar	-12 793	-8 600	4 193	-49 %
Forretningsførerhonorar	-171 260	-100 000	71 260	-71 %
Konsulenthonorar	-56 845	-20 000	36 845	-184 %
Drift og vedlikehold	-1 073 264	-355 500	717 764	-202 %
Forsikringer	-205 241	-125 400	79 841	-64 %
Kommunale avgifter	-791 638	-491 700	299 938	-61 %
Andre anlegg	-97 920	-70 000	27 920	-40 %
Kostnader sameie	-322 490	-255 000	67 490	-26 %
Energi/fyring	-79 828	-40 000	39 828	-100 %
TV-anlegg/bredbånd	-133 812	-122 000	11 812	-10 %
Andre driftskostnader	-201 498	-97 020	104 478	-108 %
Sum driftskostnader	**-3 372 415**	**-1 804 720**	**1 567 695**	**-87 %**
Driftsresultat	**-76 515**	**163 280**	**239 795**	**147 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	89 730	0	-89 730	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**89 730**	**0**	**-89 730**	**100 %**
Årsresultat	**13 216**	**163 280**	**150 064**	**92 %**

Transaksjon 09222115557546177817 Signert AA, GC, TS, RS, HAS, AFT

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546177817

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 5860 **Selskapsnavn:** POLLEN I BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i POLLEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til POLLEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DMCT0-ISXZX-EV2IL-12WMM-0HMHQ-A04TX

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-23 07:50:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DMCT0-ISXZX-EV2IL-1ZWMM-0HMHQ-A04TX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for POLLEN I BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 992874295
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:30, Scandic Fornebu.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Geir Christensen er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. 34 stemmeberettigede deltok på møtet.

> Forslag til vedtak:
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ Vedtatt.

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

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

> Forslag til vedtak:
> Som fører av protokollen ble Alexander Aalvik i Obos foreslått. Som protokollvitner ble Nils Jørgen Felldal
>
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> Forslag til vedtak:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 178.000,-

> Forslag til vedtak:
> Styrets godtgjørelse settes til 178.000.
> ✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Glenn Carlsen

Aina Bentsen

Følgende stilte til valg:

Glenn Carlsen

Aina Bentsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Eli Jennie Johnsen

Følgende stilte til valg:

Eli Jennie Johnsen

Protokollen signeres av:
Alexander Aalvik /s/
Nils Jørgen Felldal /s/
Geir Christensen /s/

VEDTEKTER
POLLEN I BOLIGSAMEIE
Org. nr. 992 874 295

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet), Korrigert i møte 24.04.2014
§ 13, 3. Korrigert iht. feilskrift
§ 13, 2. Ny innskutt setning i samsvar med husordensregel 6.1.
Korrigert på årsmøte 05.05.2022

§ 1
Navn

Sameiets navn er Pollen I Boligsameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 41 bnr. 837 i Bærum kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs eksklusiv balkong/terrasse).

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

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

Pollen I Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde i Rolfsbukta. Boligområdet er delt slik at garasjeanlegget utgjør en egen eiendom (" Garasjeeiendommen") som eies i fellesskap av Pollen II Borettslag og eierseksjonssameiet Pollen I samt seksjonseierne i dette, heretter kalt" Pollen Garasjesameie".

Pollen I Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av garasjeeiendommen som eier i Pollen Garasjesameie.

Pollen Garasjesameie skal ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Pollen Garasjesameie fremgår av vedtektene for Pollen Garasjesameie.

Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameiernes/borettslagets eiendom utskilt som separate eiendommer skal ligge i sameie mellom de omkringliggende sameier/borettslag.
Eierseksjonssameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene og da til beste for boligområdet Pollen.

Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, kanaler med poll, brygge- og kaifront og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameiernes/borettslagets eiendom som ikke eies av de omkringliggende sameier/borettslag, utgjør en egen eiendom (" Rolfsbukta Fellesareal") som eies av Rolfsbukta AS

Eierseksjonssameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Rolfsbukta Fellesareal som pliktig medlem i Rolfsbukta Huseierforening. Videre er Eierseksjonssameie forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene og da til beste for boligområdet Rolfsbukta. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Rolfsbukta Fellesareal fremgår av vedtektene for Rolfsbukta Huseierforening.
Fornebu Boligspar AS eier og forvalter del av gnr. bnr i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt (" Fornebu Felles"). Alle huseierforeninger innenfor Fornebu Boligspar AS´ og Rolfsbukta AS´ utbyggingsprosjekter, herunder Rolfsbukta Huseierforening har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening. Rolfsbukta Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom Bruksenhetene er ifølge seksjoneringsbegjæringen boligseksjoner, og kan kun benyttes til boligformål.

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

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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

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

§ 5
Fysisk bruk av parkeringsplassene i Pollen Garasjesameie, bruk av Rolfsbukta Fellesareal og Fornebu Felles

Alle seksjonseierne har ervervet minst en parkeringsplass i garasjeanlegget sammen med sin seksjon. Disse parkeringsplassene er merket med den seksjon de er tilknyttet og seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til sin plass. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra Pollen I Boligsameie sin side. Bruksretten til parkeringsplassen som obligatorisk følger med ved erverv av en seksjon, kan kun overdras sammen med seksjonen.

Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i Pollen 1 Boligsameie, Pollen 2 Boligsameie og R 12-20 Boligsameie.

Seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass(er) utover den ene plassen har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) i garasjeanlegget.. Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i Pollen I Boligsameie eller Pollen II Borettslag. Forså vidt gjelder utleie av parkeringsplass gjelder samme regler som angitt i § 6 i vedtektene for Pollen Garasjesameie.

De øvrige plassene i garasjen tilhører og disponeres av utbygger inntil disse evt. er solgt. Forholdene omkring garasjeanlegget er nærmere regulert i vedtektene for Pollen Garasjesameie.
Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til Rolfsbukta Fellesareal som forvaltes gjennom Rolfsbukta Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

En garasjeplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i Pollen 1, Pollen 2 og nabosameiet P 12-20.

Etter salg og fraflytting av eierseksjon(er) i Pollen 1 Boligsameie, skal alle parkeringsplasser i garasjeanlegget fortsatt eies og disponeres av seksjonseiere i Pollen 1 Boligsameie, Pollen 2 Boligsameie eller R 12-Boligsameie.

NY § 6
Rettslig disposisjonsrett

6-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

§ 7
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

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

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

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

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

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

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
4. Budsjett for kommende år.
3. Valg av styre.
6. Behandle vederlag til styret
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

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

§ 8
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært sameiermøte/ årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9
Årsmøtets vedtak

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bla:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellskostnadene enn bestemt i § 15.

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

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 eller 5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet/ årsmøtet.

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12
Ordensregler

Ordensregler for eiendommen er vedlagt som vedlegg 1. Ordensreglene kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall. Bruken av Garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Pollen Garasjesameie og eventuelle ordensregler er fastsatt med grunnlag i disse.

NY -§ 13
Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

13-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for gasstilførsel fra måleenhet inn til egne bruksenheter, vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til brukerenheten og fra sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i brukerenheten.

Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier skal likevel selv olje rekkverkets håndløper, se husordensreglenes punkt 6.1.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning

13-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

§ 14
Vedlikeholdsfond

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til parkeringsplasser som disponeres eksklusivt av seksjonseiere belastes de enkelte seksjonseiere som innehar disposisjonsretter.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 18
b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
e) forholdsmessige utgifter knyttet til fellesarealer i kjelleren
f) forholdsmessige utgifter knyttet til medlemskap i Rolfsbukta Huseierforening
g) forholdsmessige utgifter knyttet til medlemskap i Fornebu Driftsforening
h) forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i garasjesameiet

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt etter antall seksjoner i sameiet.

Kostnader for fellesareal som ikke knytter seg til Garasjeeiendommen fordeles internt i Pollen I Boligsameie i henhold til sameierbrøken.

§ 16
Betaling av felleskostnader

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

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

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

§ 17
Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 18
Forsikring

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

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

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

§ 19
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven **§ 31.**

§ 20
Mislighold og fravikelse

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

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

§ 21
Lov om eierseksjoner

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

§ 22
Midlertidig vedtektsbestemmelse

Inntil boligområdet Rolfsbukta er ferdig utbygget, vil vedtektene for Garasjesameiet inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger Rolfsbukta AS eller deres rettsetterfølger til Garasjeeiendommen for å sikre en helhetlig utbygging mv. Pollen I Boligsameie vil være bundet av dette i forhold til Garasjesameiet. Pollen I Boligsameie er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

Overskjøting av de ideelle andelene i Garasjesameiet kan utestå til hele boligområdet Rolfsbukta er ferdig skilt.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når første bolig i siste byggetrinn i Rolfsbukta er overlevert, uten behandling i sameiermøtet.

ROLFSBUKTA - POLLEN GARASJESAMEIE (PGS)

ORDENSREGLER FOR GARASJE- OG BODANLEGG, SAMT UTVENDIGE GJESTEPLASSER

1. Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen og bodanleggene.

2. Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking av bil/ mc, og/ eller lakkering er forbudt.

3. Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker/materialer i garasje- og bod anlegget.

4. Kjøretøy skal hensettes vel innenfor eiers oppmerkede plass av hensyn til naboene.

5. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på respektive oppmerkede plasser. Kjøretøy fra byggmestere, renholdsfirmaer etc. må ha tillatelse fra garasje-styret for å kunne parkere i garasjen.

6. Sykler skal ikke parkeres på fellesarealer, men i sykkelbod (under Pollen 2), på spesielt oppmerket område eller innenfor eiers oppmerkede plass.

7. Bytte av garasjeplass skal meldes til forretningsfører (OBOS v/ Elin Skaalerud).

8. Den enkelte garasjeplasseier/ bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/ søl fra garasjeplassen.

9. Lagring av eiendeler på parkeringsplass skal først avklares med eier av tilstøtende plasser. Det er lov å lagre dekk, sykkel, kajakk eller evt. skiboks på parkeringsplassen så lenge det lagres godt innenfor eiers oppmerkede plass, ikke er til sjenanse for andre og eier fremdeles får plass til hele bilen innenfor plassen.

10. Det er ikke lov til å henge opp gjenstander i eksisterende anlegg (Rørføringer og lignende.)
Dersom De har gjort dette, må disse gjenstandene fjernes umiddelbart, ellers vil det bli fjernet av vaktmester og kastet, og må bekostes av Dem!

11. Det er ikke lov til å bore hull, eller montere opphengsløsninger i tak eller på vegg på egen initiativ. Dersom det er ønske om oppheng på egen plass, eller i egen bod, skal B.O.Drift kontaktes slik at de kan montere ihht godkjente normer.

12. Ting lagres på egen risiko, da ødeleggelse, tyveri eller lignende ikke dekkes av Garasjesameiets forsikring.

13. Fellesarealer i garasjen og bodanlegg skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller søppel.

14. Oppdages alvorlige feil og mangler ved garasjeanlegget, garasjeporten eller dører skal et av styremedlemmene varsles umiddelbart.

15. Lading av el-biler og annet ekstraordinært forbruk via felles strømkurser må avtales med styret.
Bruker må påregne å selv bekoste el-opplegg og måler for dette, noe som må godkjennes av styret.

16. Garasjen skal ikke benyttes til lek og spill.

17. Ved varslet felles rengjøring av garasjeanlegget, plikter den enkelte å rydde og fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer relatert til renhold fra garasjestyret.

18. Når bodavdelinger forlates skal det kontrolleres at lys er slukket og dør(er) er forsvarlig lukket og låst.

19. Det skal tas hensyn og holdes lav fart i garasje-anlegget.

20. En parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i Pollen 1 og 2.
Det vises for øvrig til §6 i Vedtekter for Pollen Garasjesameie.

21. Utvendige gjesteplasser skal kun benyttes av gjester, ikke av beboere.

22. Det er ikke lov til å parkere utenfor oppmerkede plasser. (Dette gjelder både i garasje og utvendige gjesteplasser).
Feilparkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

VEDTEKTER
for
POLLEN GARASJESAMEIE
gnr. 341 bnr. 3 i Bærum kommune
Rolfstangveien 2-10
Endret på ekstraordinært sameiermøte 04.03.09.
Endret på ordinært sameiermøte 10.03.15 (§10)

§ 1
Navn

Sameiets navn er Pollen Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Rolfsbukta, betegnet som gnr. 341 bnr. 3 i Bærum kommune.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av 75 andeler med en sameierbrøk, som fordeler seg som følger:

73 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 26/2962	til sammen	1898
1 andel tilhørende Pollen II Borettslag		420
1 andel tilhørende Pollen I		644
Til sammen		2962

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen til beste for sameierne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Fordelingen av parkeringsplasser fremgår av vedlegg 1.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte seksjonseiere har gitt sitt samtykke.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseierne. Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 2. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre bodfordelingen, uten at de berørte seksjonseierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med sameieseksjon/andelsleilighet i bebyggelsen på Rolfsbukta, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, trappeoppganger, heiser, boder, sykkelparkering mv.) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon/andelsleilighet som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle borettslag eller sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt (**vedlegg 1**).

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun overføres til andre seksjonseiere i Pollen 1 Boligsameie, Pollen 2 Boligsameie, R 12-20 Boligsameie.

Etter salg og fraflytting av eierseksjon(er) i Pollen 1 Boligsameie og Pollen 2 Boligsameie og R 12-20 Boligsameie, skal alle parkeringsplasser i garasjeanlegget fortsatt eies og disponeres av seksjonseiere i Pollen 1 Boligsameie, Pollen 2 Boligsameie eller R 12- Boligsameie.

En garasjeplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i Pollen 1, Pollen 2 og nabosameiet R 12-20. Ved utleie/utlån gjelder for øvrig følgende:

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.
- Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie hhv. leie ut parkeringsplass.
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,

2. Valg av styre,
3. Valg av styreleder
4. Valg av revisor,
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring i vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring i denne bestemmelse

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

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 eller 5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre Sameiets styre beslutter noe annet representerer det samlede styret Sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§13
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde hele Garasjeeiendommen, også de deler som seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a) eiendomsforsikring, jf § 17,
   b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
   c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
   d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   e) vaktmesterrom,
   f) renhold av fellesarealer
   g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

2. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier av bolig på Rolfsbukta.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt sameier i forhold til sin sameieandel (pro-rata ansvar).

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Overgangsregler frem til samtlige eierseksjonssameier er ferdigstilt

De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Rolfsbukta AS frem til seksjonseierne overtar sin eierseksjon. Videre er Rolfsbukta AS etter dette tidspunkt å anse som seksjonseier på linje med øvrige eiere for usolgte enheter.

Hver enkelt seksjonseier overtar retten til bruk av Garasjeeiendommen samtidig med overtagelsen av sin eierseksjon/andelsleilighet. Uavhengig av om overskjøting har funnet sted, skal seksjonseierne dekke sin andel av fellesutgiftene fra tidspunktet for overtakelse av sin seksjon.

Rolfsbukta AS kan uten hinder av § 5 leie ut ledige parkeringsplasser frem til siste eierseksjonssameie på Rolfsbukta er overlevert. Dette forutsetter dog at utleieforholdet godkjennes av styret i Sameiet. Styret kan kun motsette seg utleieforholdet dersom det foreligger saklige grunner knytte til leietakers forhold eller at sikkerheten i forhold til garasjeanlegget for øvrig ikke er tilfredsstillende ivaretatt.

Parkeringsandelene vil først bli tildelt Rolfsbukta AS, jf vedlegg 1. Rolfsbukta AS kan deretter fritt transportere andelene til seksjonseiere på Rolfsbukta. Evt. andeler som ikke blir transportert, kan Rolfsbukta AS overføre til felles bruk ved at den eksklusive bruksretten frafalles for disse plassene. Når tildelingen av plasser er sluttført skal Rolfsbukta AS utarbeide et dokument som viser hvilke seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til hvilke plasser. Dette dokument vil deretter, uten noen behandling i Sameiet, utgjøre en del av vedlegg 1.

Bodarealene i Garasjeeiendommen disponeres ved Sameiets opprettelse av Rolfsbukta AS. Rolfsbukta AS kan deretter fritt tildele boder til seksjonseiere på Rolfsbukta. Vedlegg 2 viser de boder som til enhver tid er tildelt. Når tildelingen er sluttført for alle byggetrinn utarbeider Rolfsbukta AS det endelige dokument som viser hvilke seksjonseiere som disponere hvilke boder. Dette dokumentet vil da, uten noen behandling i Sameiet, utgjøre det endelige vedlegg 2 til disse vedtekter.

Dersom Rolfsbukta AS overlater den videre gjennomføring av Rolfsbukta-prosjektet til andre, trer vedkommende inn i Rolfsbukta AS sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Rolfsbukta AS ferdigstiller Garasjeeiendommen suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten osv. Rolfsbukta AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til Sameiets disposisjon. Rolfsbukta AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til Sameiets disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Rolfsbukta AS disponerer eksklusivt, skal Rolfsbukta AS alene dekke. Rolfsbukta AS kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering av Garasjeeiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Denne vedtektsbestemmelse (§ 19) kan ikke endres uten etter samtykke fra Rolfsbukta AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste eierseksjonssameiet borettslag i Rolfsbukta har hatt sitt første sameiermøte/sin første generalforsamling etter innflytting.

Husordens- og beboerregler for sameiet Pollen I

Visjon

Pollen I skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Dette innebærer at:

I. Bygninger og fellesarealer skal holde den tekniske og estetiske standard som de hadde ved overtakelse. Denne standarden skal opprettholdes blant annet ved utarbeidelse av en langsiktig, jevnlig oppdatert vedlikeholdsplan.

II. Sameierne utøver et aktivt eierskap ved å
- engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver
- bidra til et godt naboskap
- bidra til at husordensreglene etterleves

Husordensreglene skal være et verktøy for oppfyllelsen av denne visjonen.

1. Generelt om vedtektene og beboerregler

1.1 Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Sameierne, deres familier og eventuelle leieboere oppfordres til å si ifra når det observeres overtredelser av husordensreglene.

1.2 Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f. eks. støy, lukt eller lignende. Fellesanlegget må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

1.3 Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første omgang ordnet opp direkte mellom de berørte beboere. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.

2. Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre.

2.1 Fra klokken 23.00 til klokken 07.00 må beboerne være særlig hensynsfulle, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Ved spesielle situasjoner som kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.2 Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes i leilighetene før kl. 08.00 og etter klokken 19.00. På søndager skal slikt verktøy normalt ikke benyttes.

2.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

2.4 Den enkelte beboer har ansvar for at renner og sluk på terrassene ikke tetter seg ved nedbør og under mildværsperioder om vinteren. Hvis så skjer, er vedkommende beboer, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter.

2.5 Det er ikke tillatt å ha gjenstander/møbler stående i trapper og fellesarealer, som hindrer adkomst til rømningsveier, renhold og vedlikehold. Oppbevaring av sykler i oppgangen er ikke tillatt. Sykler skal plasseres i bodene, eller på spesielle steder avsatt til dette formålet. Av hensyn til småbarnsfamilier tillates barnevogner i mellomganger så fremt de ikke er til hinder for sikker rømming, normal ferdsel eller er til sjenanse for naboer.

2.6 Det er ikke tillatt å installere ledninger fra strømuttak i fellesområder til privat område, for eksempel fra fellesarealet i kjelleren til egen bod. I tilfelle noen har behov for mer strøm i kjellerboden, må det søkes styret om godkjenning, arbeidet utføres av autorisert håndverker, og det må installeres egen strømmåler.

2.7 Beboerne plikter å holde inngangsdører og garasjedører lukket og låst til enhver tid.

2.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

3 Leilighetene

3.1 Den enkelte sameier har ansvaret for det indre vedlikehold av egen leilighet, inkludert innsiden av vinduer, terrasse-dører og inngangsdør. Skader som måtte oppstå i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt. Beboerne er ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Baderomssluk bør åpnes og renses to ganger i året, vannlåser under vasker renses ved behov.

3.2 Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.3. Ventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres.

4. Husdyr

4.1 Husdyrhold er tillatt. Dyr må imidlertid passes slik at de ikke er til ulempe for andre, og det påhviler eierne av husdyr å følge disse reglene slik at vi i størst mulig grad kan unngå irritasjon og konflikter.

4.2 Hunder skal holdes i bånd på fellesområdene.

4.3 Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

5. Bruk av utendørs fellesarealer

5.1 Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem.

5.2 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.

5.3 Søppel og sigaretter skal ikke kastes på bakken.

6. Vedlikehold av fellesarealer

6.1 Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige del av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom. **Det innebærer bl.a. at tak, vegger og søyle og gulv på terrassene utgjør fellesareal som vedlikeholdes av Sameiet, men av beboer når de er endret på beboers regning**. Håndløper på terrasserekkverk skal dog vedlikeholdes av den enkelte sameier (oljes regelmessig).
Overflatebehandling av terrassehimling kan utføres etter nærmere retningslinjer fra styret. Det vil da i ettertid være den enkelte sameiers ansvar å vedlikeholde denne.

Beboere må forholde seg til retningslinjer fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, balkongskjerming, balkonghimling og balkonggulv. Fasadeendringer skal først godkjennes av styret, deretter må det nabovarsles og søkes i kommunen. Endringer som er ikke er i tråd med retningslinjer og godkjent av kommunen/sameiet, må tilbakeføres på beboers regning.

Det kan monteres markiser og utvendige persienner, det skal imidlertid avklares med styret i henhold til fargevalg, materialkvaliteter og plassering.

6.2 Det tillates å flislegge terrassene. Følgende krav gjelder:

- Flisleggingen må utføres fagmessig med riktig materialbruk for utendørs bruk.
- Det må legges smøremembran mellom betongen og flisene.

Ved legging av tregulv må man sørge for å holde avrenning og sluk tilgjengelig, slik at disse holdes fri for løv og annet som kan medføre tilstopping.

Vedlikehold av fliser og tregulv er den enkelte sameiers ansvar. Sameieren er også ansvarlig for eventuelt økt arbeid og økte kostnader ved vedlikehold av fellesarealer i den grad dette er en følge av egen gulvlegging.

7. Avfall

7.1 Avfall skal sorteres og kastes på en forsvarlig måte. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer. Posene skal knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av sjakter og avfallsrom. Det må ikke hensettes gjenstander og avfall i søppelrommet. Beboerne er ansvarlig for å pakke og sortere avfallet riktig, slik at det ikke tilstopper sjaktene eller skaper skitt og lukt.

7.2 Glass og metall skal kastes i glass-/metallsjakt som er plassert ved lekeplassen utenfor Pollen II.

7.3 Når man kaster kartonger og pappesker, skal disse "flates" for å ta minst mulig plass og rives opp i små deler. Større papp og papir kan kastes ved miljøcontainerene ved Meny.

8. Bil- og motorsykkelkjøring

8.1 Bil- og motorsykkelkjøring på gangveier og tun er av sikkerhetsmessige og miljømessige grunner ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport.

8.2 All kjøring på området skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrensen på 5 km/t skal overholdes.

9. Parkering

9.1 Beboerne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse. Eventuell kortvarig stopp andre steder på området, herunder stopp utenom oppmerkede plasser i garasjene, er kun tillatt ved nødvendig syke - og varetransport.

9.2 Beboere skal ikke parkere på gjesteparkeringsplassene bortsett fra ved kortvarig av- og pålasting eller av- og påstigning. Parkering utenfor oppmerkede plasser er forbudt.

10. Heiser

10.1 Heisene vil normalt fungere uten problemer, men ved feilaktig bruk vil man øke risikoen for feil og skader.

10.2 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere.

11. Sikkerhet

11.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor håndtaket på døren til å åpne døren. Nøkkelen brukes bare til å vri om låsen.

11.2 Sameiet er tilknyttet et brannvarslingsanlegg. Alle skal forlate leilighetene, varsle nærmeste naboer og raskest mulig komme seg ut av bygningen hvis brannalarmen går.

Se for øvrig oversikt i Huseier-håndbok for hvordan de forskjellige alarmsystemene fungerer.

11.3 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i bodene. Oppbevaring av brannfarlige væsker, slik som bensin, må begrenses mest mulig.

11.4 Inngangsdøren fra garasjen til bodene skal til enhver tid holdes låst for å sikre området mot adgang for uvedkommende.

12. Skader og melding om skader

12.1 Beboere plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer (så som garasjeporter, lyktestolper, trappeoppganger, heiser, dører, inngangsparti, plener etc.). Det samme gjelder utgifter til nødvendig opprydning i ganger, garasjer og avfallsrom.

12.2 Skader som eier/beboer av leilighet anser å være av en art som faller inn under Sameiets ansvar, skal meddeles styret som vil behandle saken.

12.3 Ved annen skade, eller for arbeider innenfor leilighetens vegger, står den enkelte eier/beboer fritt til om de ønsker å kjøpe eksterne tjenester. Rør, elektriske installasjoner og peiser skal kun repareres av personell som er autorisert for utførelsen i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

12.4 Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets felles områder.

13. Utleie

13.1 Sameier plikter å videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i sameiet til leietager. Sameier plikter også å informere leietager om husordensreglene ved innflytting.

14. Endring av husordensreglene

14.1 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

14. 2 For forhold som ikke særskilt er nevnt i husordensreglene, kan styret gi retningslinjer/instrukser som sameierne plikter å forholde seg til.

15. Etterlevelse av husordensreglene

15.1 For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene, bør alle – både sameiere, deres familier og eventuelle leietakere – melde fra om overtredelser av husordensreglene når dette observeres, se pkt. 1.

15.2 Ved overtredelser av husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og/eller pålegg om retting og/eller tilbakeføring av ulovlig utførte arbeider. Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.

Fornebu 14. mars 2011
Styret i Pollen I boligsameie
Sist endret i sameiermøte 19.04.2012

Bestilling av navneskilt til porttelefonanlegg.
(tablå serie Sfera)

Send/faks bestillingsslipp nederst på siden til:

Phono*elektro-akustikk as
Pb. 1020 Hoff
0218 OSLO
Fax: 22 50 87 03

Alternativt kan du sende en e post til: steinar@phono.no
Husk å oppgi i e posten, alle data som det spørres etter på bestillingsslippen nederst på siden

Slik monterer du det nye skiltet i ringepanelet.

1: Sett en liten skrutrekker inn ved enden av glasset, og vipp forsiktig ut.

2: Fjern eventuell gammelt navneskilt, og legg inn det nye i utsparingen i glasset.

3: Trykk glasset med navneskiltet inn i åpningen i tablået igjen.

Brett, og riv langs linjen

Navneskilt ringepanel Bticino Sfera

SKRIV NAVN SOM SKAL STÅ PÅ SKILTET INN I RUTENETTET

Det er ikke plass til flere tegn på skiltet, enn det er ruter ovenfor!

Adresse til panelet skiltet skal brukes i:_____.
NB Dette er viktig å fylle ut, så vi vet hvilken skrifttype som skal benyttes.

Skilt og faktura sendes til, Navn:_____.

Adr:_____.

Postnr/sted:_____.

ROLFSBUKTA
BESTILLING AV NAVNESKILT
POSTKASSE

Vennligst benytt bestillingsslipp nederst på siden.

Bestillingsskjemaet sendes pr. e-post: skilt@servicegruppen.no

Eller pr post til:

Servicegruppen AS
Postboks 15
3035 FJERDINGBY

Det er plass til 4 linjer med 16 tegn pr. linje på skilt til postkasse.

Vi ønsker følgende navn på skilt til postkasse

Skilt/faktua sendes:

Navn: _____
Adr: _____
Postnr: _____

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 08.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	837	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	38
Adresse	Rolfstangveien 10, 1364 FORNEBU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&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** 3 018 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** 3 018 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B4.2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002017 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2002017)
Navn	FORNEBU, OMRÅDE 4.2, ROLFSBUKTA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9225/2002017.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 018 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** Felt 3a

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024011 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2024011)
Navn	ALLMENNINGEN, FORNEBU SØR
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

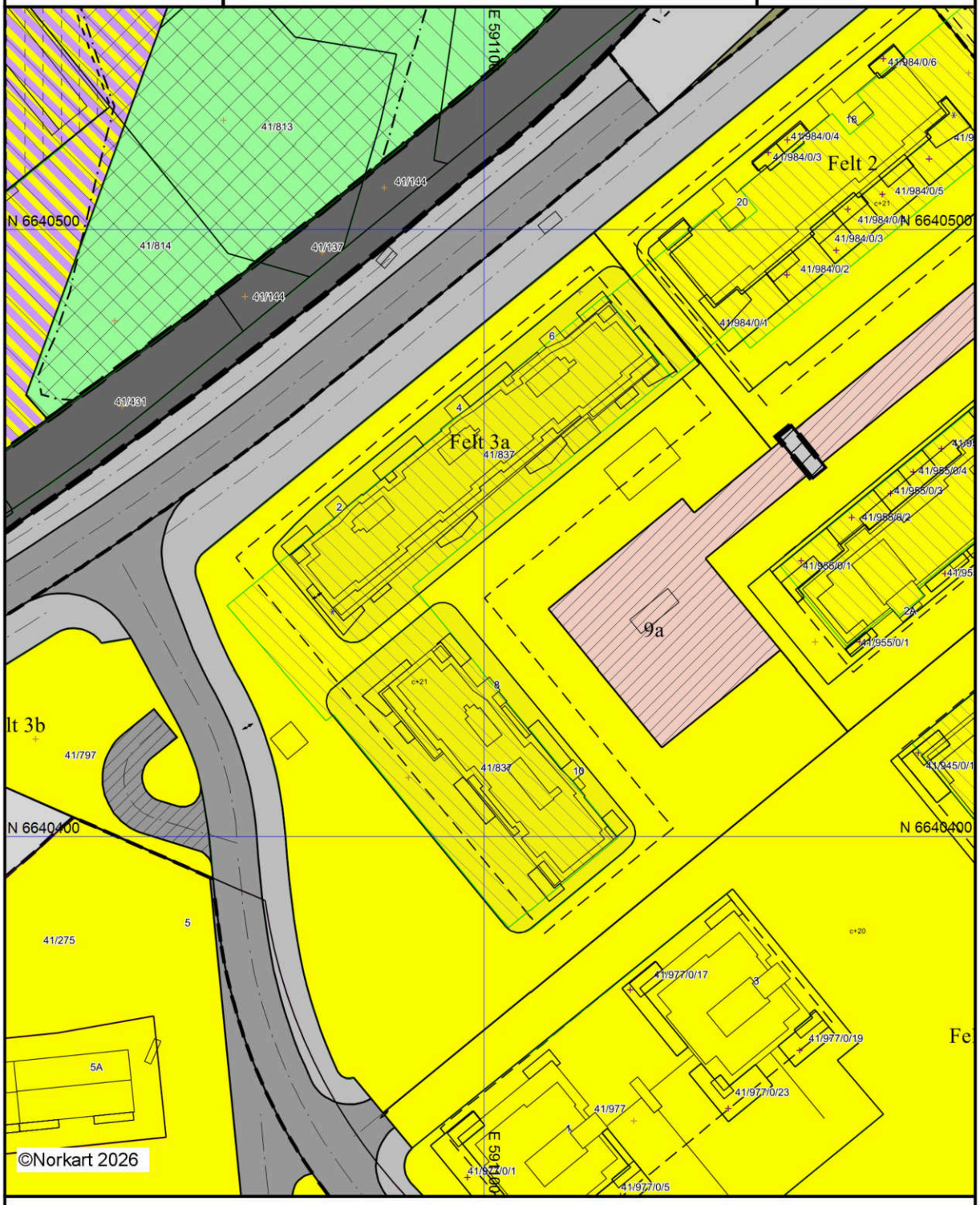
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/837/0/38
Adresse: Rolfstangveien 10
Dato: 08.04.2026
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
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

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

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Kombinert bolig og kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Torg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering
- Parkeringsplasser
- Trasé for avfallssug

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Friområde
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Angitthensynsone - Hensyn landskap

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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

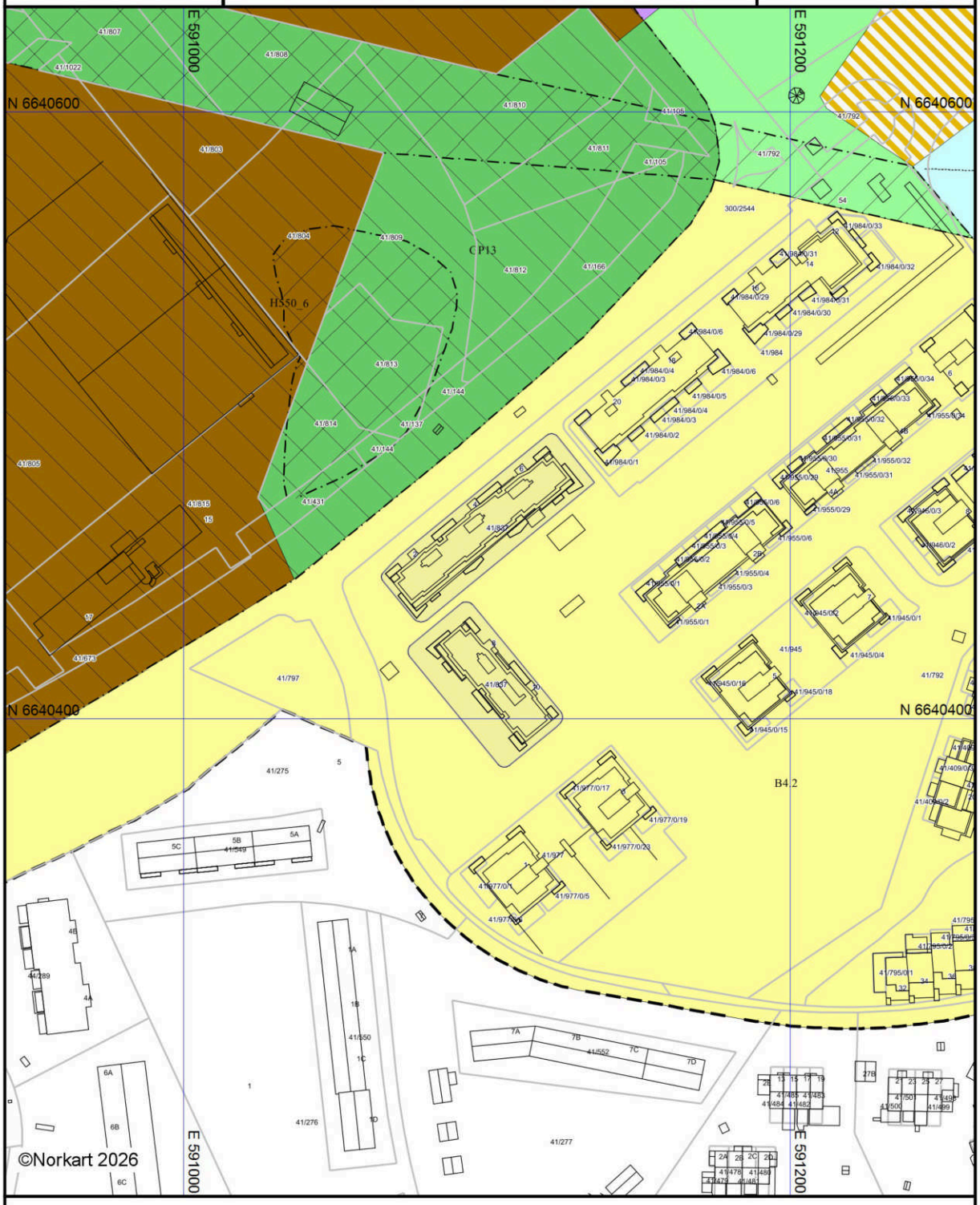
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/837/0/38
Adresse: Rolfstangveien 10
Utskriftsdato: 08.04.2026
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Sentrumsformål - nytt

Næringsbebyggelse - eksisterende

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Park - eksisterende

Park - nytt

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Gjennomføringgrense

Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Sporveg - nytt

Farled - eksisterende

Abc Påskrift arealformål/arealbruk

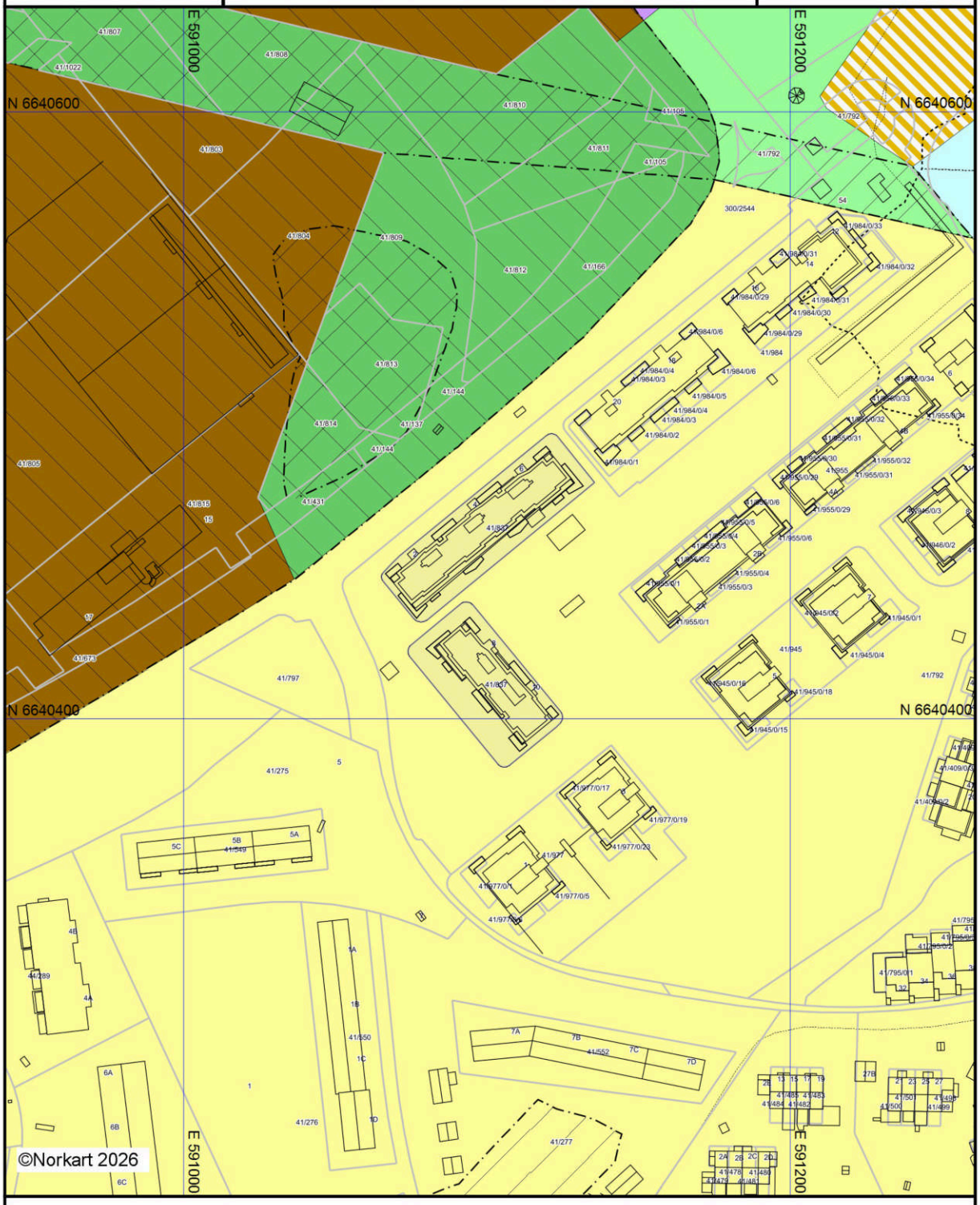
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/837/0/38
Adresse: Rolfstangveien 10
Utskriftsdato: 08.04.2026
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Sentrumsformål - nytt

Næringsbebyggelse - eksisterende

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Park - eksisterende

Park - nytt

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Gjennomføringgrense

Bestemmelsegrense

Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Turveg/turdrag - eksisterende

Turveg/turdrag - eksisterende

Sporveg - nytt

Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

Farled - eksisterende

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/837/0/38
Adresse: Rolfstangveien 10
Utskriftsdato: 08.04.2026
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 41/837		
Utskriftsdato	08.04.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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»

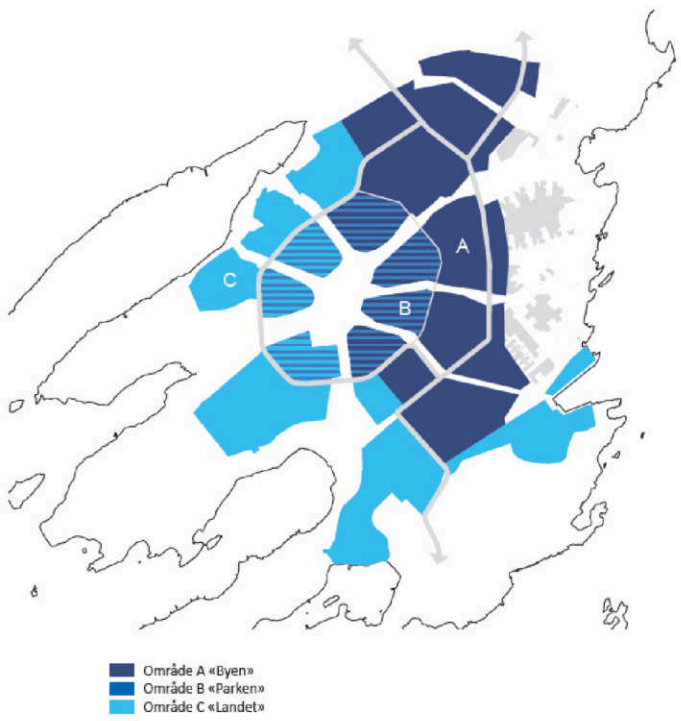
- En sentrumsstruktur basert på at Fornebu samlet utgjør et områdesenter i Bærum, med sentrumsfunksjoner fordelt på Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu sør inkludert kjøpesenteret Fornebu S.

- 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.

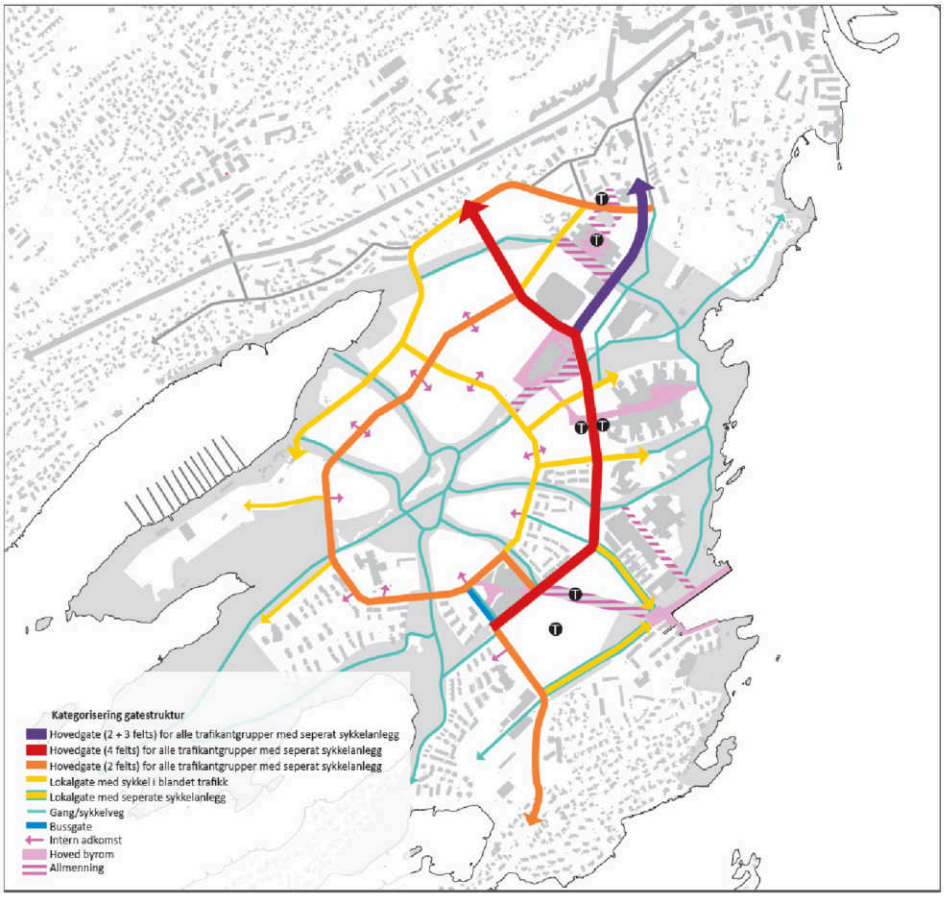
§ 20.2 Gatenett
Forneburingens vestre del felt o_V1 skal tilrettelegges for buss i begge retninger.

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

Plannummer 2002017

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 14.12.2005 godkjent disse bestemmelser.

§ 15 rettet 27.05.2009 i henhold til kommunestyrets protokoll.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FORNEBU, OMRÅDE 4.2, ROLFSBUKTA

§ 1 HENSIKT OG FORUTSETNINGER

1.1 Hovedhensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- Å tilrettelegge for utbygging av området med boligbebyggelse
- Å tilrettelegge for kontorformål i en mindre del av planområdet
- Å tilrettelegge for allmenn ferdsel langs sjøen og gjennom området

1.2 Bokvalitet

Bomiljøveilederen for Fornebu skal følges.
Det skal ved utformingen av bebyggelse og utearealer legges til rette for en variert befolkningssammensetning og et trygt og godt sosialt miljø.
Utearealene skal struktureres og opparbeides slik at de stimulerer til sosial kontakt og livsutfoldelse for alle brukegrupper. Utearealene skal være bilfrie og være tilpasset barn i ulik alder.
Utearealer og bebyggelse skal være tilrettelagt for bevegelses- og orienteringshemmede.

1.3 Estetikk

Estetiske retningslinjer for Fornebu skal følges.
Kvalitet og krav til estetikk skal prege utviklingen av området.
I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur.

1.4 Miljø

- Miljøoppfølgingsprogrammet for Fornebu skal følges. Det skal ved opparbeidelsen av området legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.
- De ubebygde delene av planområdet, med unntak av private hageparseller, skal være åpne for allmennhetens ferdsel.
- Eksisterende større trær skal i størst mulig grad bevares. Eksisterende skogholt mellom anleggsplassen og eksisterende boligområde og vegetasjonsbelte i ytterkant av området skal i størst mulig grad bevares slik at den naturlige variasjonen med mange ulike tresorter og en blanding av ung og gammel skog sikres. Tørre trær og topper og kvist i underskog er av stor verdi for å ivareta lokal mikrobiologi og bør beholdes.
- Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter. Det kan kreves fremføring av hovedledninger for teknisk infrastruktur gjennom planområdet.
- Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet. Oppvarming og kjøling av ny bebyggelse skal være vannbåren, og tilknyttes fjernvarme- og fjernkjøleanlegg.

- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid. Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres. Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse. Muligheten for å benytte gjenbruksmaterialer, inkludert asfalt og betong, skal vurderes.
- Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal skje på en for miljøet god måte. Boligene innefor området skal tilknytes vakumanlegg for rørtransport av avfall. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.
- Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utbyggingen. Eventuelle overskuddsmasser skal gjenbrukes på Fornebu.
- Miljømålene i miljøoppfølgingsprogrammet skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner.
- Ved etappevis utbygging skal tilliggende arealer som skal bygges ut i en senere fase gis en midlertidig opparbeidelse med gangforbindelser og grønne overflater som minsker ulempene for de felt som tas i bruk først.

1.5 Samfunnstjenester

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

§ 2 VILKÅR OG REKKEFØLGEBESTEMMELSER FOR GJENNOMFØRING AV PLANEN

2.1 Vilkår

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

2.2 Rekkefølge

- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i det enkelte felt, skal alle utearealer i det aktuelle felt være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal del av strøkslekeplass innenfor felt 5 være ferdig opparbeidet, se kart over utbyggingsrekkefølge dokument 114751.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal offentlige veier, fortau og gang- sykkelveier innenfor planområdet være ferdig opparbeidet. Gang- sykkelvei langs felt 10 skal fysisk adskilles fra Snarøyveiens kjørebane.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal eksisterende Snarøyvei fra krysset med Rolfstangveien og østover langs planområdet til terminalkrysset, med unntak av gang- sykkelvei på vestsiden, være ferdig opparbeidet ihht. vedtatt plan for denne veistrekningen.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt 1 og felt 4 skal brygge mot Rolfsbukta være ferdigstilt og gjort tilgjengelig for allmennheten.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt 6 skal brygge /gangforbindelse langs Rolfsbukta frem til friområde i øst være ferdigstilt og gjort tilgjengelig for allmennheten.

§ 3 OPPRYDDING OG HÅNDTERING AV EVENTUELLE FORURENSEDE MASSER

Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensning i grunnen er fjernet / behandlet ihht. krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndighetene, jfr. plan- og bygningslovens § 68, og pålagt opprydding må ha funnet sted. Det skal foreligge en beredskapsplan som beskriver hvordan forurensninger i grunnen skal håndteres når disse oppdages etter anleggsstart. Dersom arbeidene kommer i berøring med tidligere gjennomført opprydding, herunder gjenplasserte masser med restforurensning, må det foreligge en godkjent plan for kontroll og håndtering av disse massene. En redegjørelse for disse arbeidene må innsendes når arbeidene er avsluttet.

§ 4 PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING

4.1 Byggesøknad

Som vedlegg til rammesøknaden skal blant annet følge:

- Plan som viser tomtens uteareal med beskrivelse. Terreng angis med halvmeters koter. Nødvendige trapper og stigningsforhold skal fremgå. Planen skal også vise adkomst og utvendig parkering herunder sykkelparkering, eksisterende vegetasjon som skal bevares og prinsippene for beplantning.
- Estetisk redegjørelse for bebyggelsen inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.
- Miljøplan for prosjektet utarbeidet etter mal for miljøplan med veiledning.
- Massehåndteringsplan.
- Skiltplan som gir retningslinjer for utforming og plassering av skilt.
- Energi- og effektbudsjett for bebyggelsen.
- Plan for avfallshåndtering i det ferdige bygget.

4.2 Bebyggelsesplan

Dersom byggesøknaden ikke er i samsvar med prinsippene i illustrasjonsplanen, jfr. § 5.2, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt før byggesøknad kan behandles.
For felt 1 må det uansett foreligge vedtatt bebyggelsesplan før byggesøknad kan behandles. For å sikre en god avslutning av "diagonalen" mot Rolfsbukta forutsettes behandling av bebyggelsesplan for felt 1 samordnet med behandling av bebyggelsesplan for "diagonalen" (jfr. Reguleringsplanforslag for område 4.3 og 4.4, felt F), samt bebyggelsesplan for Fornebubanen der denne krysser "diagonalen".

4.3 Igangsettingssøknad

Som vedlegg skal følge:

- Utomhusplan jfr. § 4.4
- Plan for anleggsfasen (se § 4.5)
- Oppdatert miljøplan
- Tiltaksplan jfr. forurensningsforskriften

4.4 Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge godkjent plan for den ubebygde del av hvert felt. Arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Utomhusplanen skal blant annet vise bruk og overflate på alt ubebygd areal, herunder terreng med

eksisterende og nye koter, avkjørseler, parkeringsplasser på bakken, gangareal med trapper og ramper, plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal, beplantning, belysning, støttemurer, overvannshåndtering, materialvalg etc. Utomhusplanen skal også vise midlertidig opparbeiding av felt som skal bygges ut senere.

4.5 Plan for anleggsfasen

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

§ 5 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

5.1 Grad av utnyttelse (T-BRA)

Tillatt bruksareal innenfor planområdet er 44.500. m2 T-BRA til boliger og 4.700 m2 T-BRA til kontor. Summen av boligene i de forskjellige felt (§6 - §10) skal ikke overstige 44.500 m2 (bolig). Tillatt bruksareal (T-BRA) beregnes ihht teknisk forskrift 1997.
Parkeringskjeller inkludert boder, som helt eller delvis ligger under terreng, skal ikke regnes med i grad av utnytting.
I § 9 er det for felt 6 angitt hvorledes utnyttelsen i skrått terreng i feltet regnes.
I rom som strekker seg over flere plan ("glassgård" e.l.), skal kun bruksarealet av grunnplanet samt eventuelle broer, mezzaniner e.l. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for slike rom.
Overdekket balkongareal med inntil 10 m2 pr leilighet medregnes ikke i tillatt bruksareal. Balkongareal som er trukket lenger enn 1 m innenfor fasadeliv, medregnes i T-BRA. Parkering på terreng jfr. § 5.7 medregnes ikke i tillatt bruksareal.

5.2 Illustrasjonsplan

Bebyggelse og utearealer skal utformes og plasseres etter prinsippene i illustrasjonsplanen, særlig mht:

- oppdeling og plassering av byggevolumer
- høyde på bebyggelse
- plassering og utforming av heisoppbygg og arkitektonisk markering
- lokalisering av opparbeidede lekearealer
- Lokalisering av parkering på terreng
- Prinsipper for vegetasjon

5.3 Plassering og høyde

Byggegrenser er vist på plankartet. Det tillates overskridelse av byggegrenser under bakken for opparbeidelse av parkering og boder, dersom konstruksjonen ikke er synlig over bakken. Der arealene skal være beplantet, må tak i parkeringskjeller overdekkes med et jordlag på minst 0,5 meters tykkelse. Trær krever minst 1,0 meter.
Innenfor byggegrensene skal byggevolumene oppdeles og plasseres etter de prinsipper som er vist i illustrasjonsplanen.
Maks kotehøyder er vist på plankartet. For øvrig skal bebyggelsens høyde følge prinsippene i illustrasjonsplanen.

Over angitt kotehøyde tillates heisoppbygg, samt mindre oppbygg for arkitektonisk markering på inntil 2,5 m med en utforming og plassering etter de prinsipper som er vist i illustrasjonsplanen. På mindre deler av takflaten, godt tilbaketrukket fra gesims tillates piper og luftekanaler av vanlig størrelse.
Parkeringskjellere skal i utgangspunktet ligge under terreng. Dersom overkant parkeringskjeller heves noe, skal overgangen mellom terreng og bygg bearbeides spesielt.

5.4 Utforming

Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming. Det skal benyttes lyse materialer og farger som bidrar til harmoni med omgivelsene, kfr. estetiske retningslinjer for Fornebu.
Bebyggelsen skal utformes i samspill med omkringliggende landskap, terreng, gaterom og uterom. Boligbebyggelsen kan ha takterrasser. Eventuelle tekniske installasjoner som trafoer, ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i bebyggelse / P-kjeller.

5.5 Lekearealer

Felles uteoppholdsareal skal utformes spesielt med tanke på barns lek.
Minimum 25 m2 pr. bolig i hele planområdet sett under ett skal opparbeides som lekeareal. Arealene skal ha en skjermet og solrik beliggenhet. Det skal opparbeides sandlekeplasser for de minste barna i nær tilknytning til inngang, samt kvartalslekeplasser og strøkslekeplass.

5.6 Krav til den enkelte bolig

Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.
Alle leiligheter skal ha direkte utgang til privat sydøst-, syd- eller vestvendt uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse. Forhager bør være maksimum 40 m2 og strekke seg minimum 3 m ut fra veggliv. Balkonger skal være minimum 6 m2.

5.7 Parkering

Bolig Parkering skal skje etter gjeldende norm for Bærum kommune:

Boligstørrelse	**Blokk / byvilla***	**Småhus / rekkehus**
5 rom og mer	1,5	1,7
4 rom	1,3	1,5
3 rom	1,1	1,2
2 rom	0,9	
1 rom / hybel	0,6	

* Hvorav 0,2 plasser til besøksparkering

Kontor 1 P-plass pr. 80 m2 brutto gulvareal
Forretning 1 P-plass pr. 30 m2 brutto gulvareal
Parkering skal, med unntak av feltene 7 og 8, i hovedsak skje under terreng.
Besøksparkering kan skje på terreng etter de prinsipper som er vist på illustrasjonsplanen. Det skal legges til rette for sykkelparkering på terreng og i forbindelse med parkeringskjellere.

5.8 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T- 1442, legges til grunn for gjennomføringen.
Før rammetillatelse skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt ved støyskjermingstiltak. Tiltakene skal være utført før anlegget tas i bruk.

5.9 Luftforurensning

Det tillates ikke friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte veier.

5.10 Gjerde

Det tillates ikke satt opp gjerde i noen del av planområdet. Det kan gjøres unntak der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde.

§ 6 FELT 1. BYGGEOMRÅDE FOR KOMBINERT FORMÅL BOLIG / FORRETNING/ BEVERTNING

Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 3.500kvm.
Maks byggehøyde er angitt på plankartet.
Maks 500 kvm (T-BRA) i 1. etasje kan benyttes til forretning, bevertning.
Forretning og bevertning skal lokaliseres ut mot gate og torg.
Forretning og bevertning kan ha kjøreadkomst via Snarøyveien / Terminalveien.
For øvrig skal feltet ha adkomst via felt 3b til parkeringskjeller.

§ 7 FELT 2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 4.600 kvm.
Maks byggehøyde er angitt på plankartet.
Feltet skal ha adkomst via felt 3b til parkeringskjeller.

§ 8 FELT 3a, 4 OG 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 26.400 kvm.
Maks byggehøyde er angitt på plankartet.
Felt 3a skal ha adkomst via felt 3b til parkeringskjeller.
Felt 4 og 5 skal ha kjøreadkomst via intern kjørevei i feltgrense.

§ 9 FELT 6. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 12.600 kvm.
I skrått terreng medregnes 50 % av bruksareal under terreng der avstanden mellom himling og planert terrengs gjennomsnittsnivå er mellom 0,5 og 1,5 meter og 100 % der avstanden er over 1,5 meter.
Maks byggehøyde er angitt på plankartet.
Kjøredkomst skal skje via intern kjørevei til parkeringskjeller i feltet.
Det skal anlegges gangvei med minimum 3 meters bredde langs bebyggelsens sjøside, og en brygge med minimum 4 meters bredde utenfor denne frem til friområdet i øst.

§ 10 FELT 7. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

Konsentrert småhusbebyggelse.
Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 1500 kvm.
Maks. byggehøyde er angitt på plankartet. Parkering kan skje på terreng.

§ 11 FELT 8. BYGGEOMRÅDE KONTOR

Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 4700 kvm som tilsvarer eksisterende bebyggelse. Krav til parkering, jfr. § 5.7, utløses ved større ombyggingsarbeider. Overflateparkering tillates.

§ 12 FELT 9a OG FELT 9b. FELLESOMRÅDE FELLES KANAL

Områdene skal være felles for alle feltene innenfor planområdet..
Det kan anlegges trebrygge / rampe på inntil 2 meters bredde langs kanalen som vist på illustrasjonsplanen.

§ 13 FELT 3b. FELLESOMRÅDE FELLES AVKJØRSEL

Avkjørselen skal være felles for feltene 1, 2 og 3a.

§ 14 TRAFIKKOMRÅDER

Fellesbestemmelser for trafikkområdene
Anleggene skal opparbeides med særlig vekt på trafikksikkerhet, fremkommelighet og god estetisk utforming, mht. materialbruk, beplantning og belysning. I forbindelse med søknad om rammetillatelse for tiltakene, skal det utarbeides detaljerte planer som viser bruk og estetisk utforming.

§ 15 FRIOMRÅDE I SJØ

Brygger i felt 1, 4 og 6 skal legges til rette for anløp av småbåter.
Båtene tillates lagt langs brygge eller ut fra brygge med ankerfeste.
Det tillates ikke noen form for utstikkere ut fra bryggekant.
Bøyer tillates ikke.

Brygge i felt 1
Bryggen kan benyttes som gjestehavn.

Brygge i felt 4 og felt 6
Bryggen kan benyttes som småbåthavn.

§ 16 FELT 10 ANNEN VEIGRUNN

Eksisterende landskap og vegetasjon skal bevares.

oooOOOooo

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 3

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) 4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5) 4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) 5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4) 6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3) 6

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7) 7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6) 11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5) 11

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) 12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6) 13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) 13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5) 14

Mobilitet og parkering 14

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) 15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 15

Handel og senterstruktur 18

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5) 18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5) 18

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 19
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 19

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

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

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

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

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

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

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

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

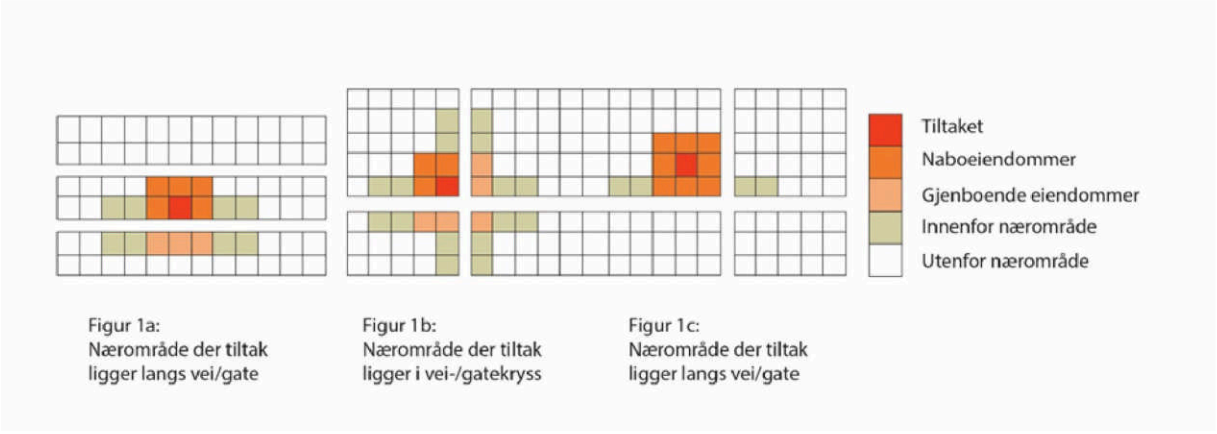
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begges sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.

For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
   - Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikksikker adkomst.
   - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.

8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.

8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.

8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.

8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.

9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.

9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.
Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planer.

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

14.1. **Strand og kystsone**

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

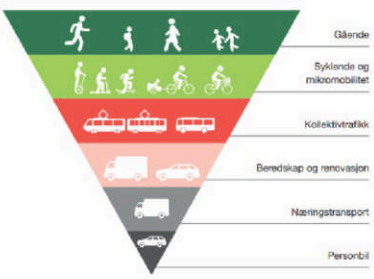
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)



15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom

sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

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

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**
Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

[1] I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/ fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

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

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

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

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.

37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene

37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

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

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

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

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

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

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)

42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt

42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.

42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.

42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.

42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.

43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

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

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

ambita

Vegstatuskart

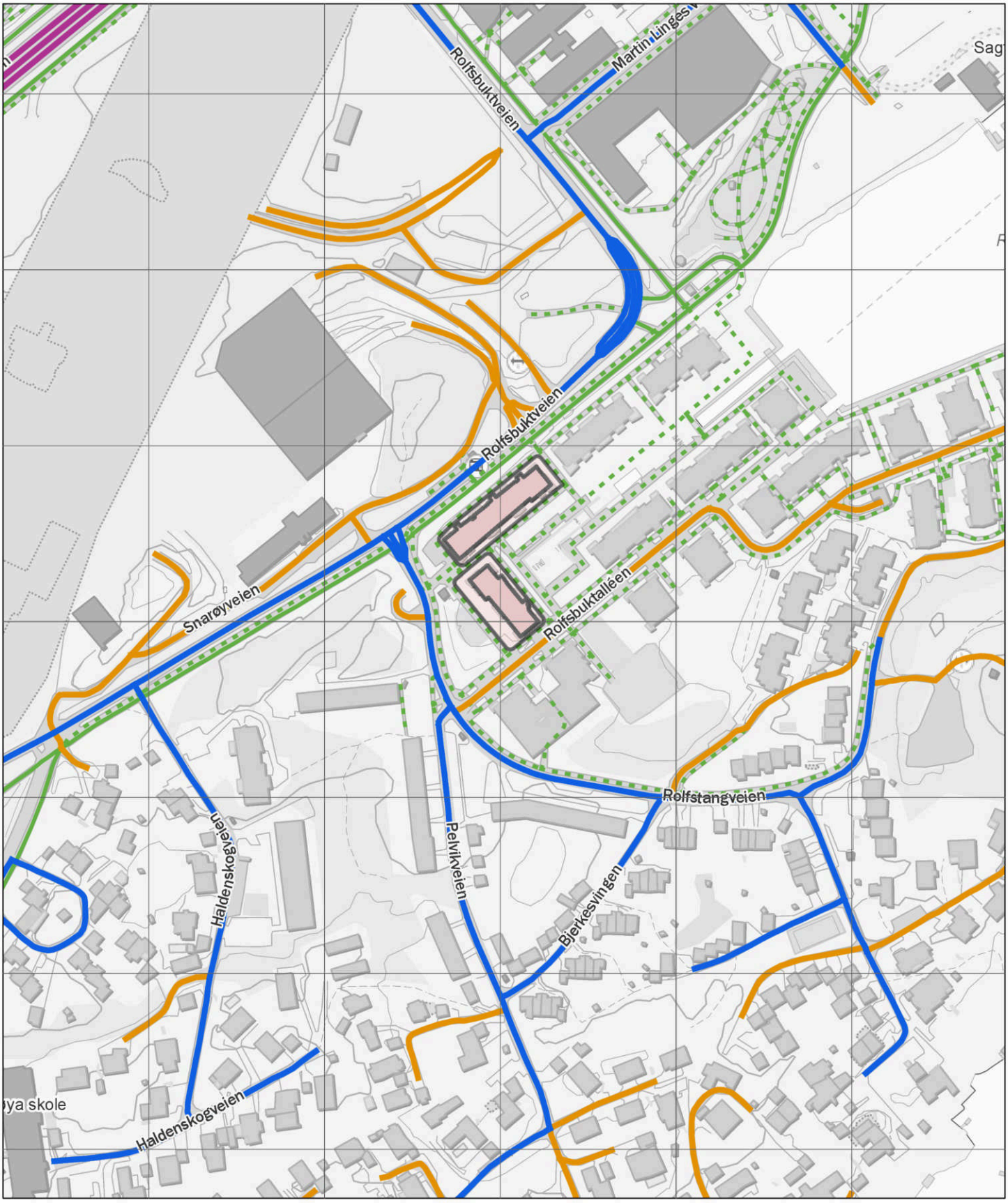
Kommune: Bærum

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/837/0/38

Adresse: Rolfstangveien 10, 1364 FORNEBU

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 08/04/2026



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

VAledninger

Eiendom: 41/837/0/38
Adresse: Rolfstangveien 10
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:750

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 837, Seksjonsnr 38	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Rolfstangveien 10, gatenr 1240	**Grunnkrets:**	815	Snarøya 15
(fra bruksenhet)	1364 Fornebu	**Valgkrets:**	1	Snarøya
Oppdatert:	18.06.2024	**Kirkesogn:**	1060102	Fornebulandet
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	30.01.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	88/5 437
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 018,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
552	04 - Kommune	Kanalbygg 3 og 4	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	18.06.2024	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=552	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Sammenslåing	Forretning:	14.06.2024	Avgiver	3201/41/838	-1 377,4
	Matrikkelført:	04.06.2024	Mottaker	3201/41/837	1 377,4
			Mottaker	3201/41/837/0/1	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/2	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/3	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/4	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/5	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/6	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/7	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/8	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/9	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/10	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/11	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/12	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/13	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/14	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/15	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/16	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/17	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/18	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/19	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/20	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/21	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/22	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/23	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/24	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/25	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/26	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/27	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/28	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/29	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/30	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/31	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/32	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/33	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/34	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/35	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/36	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/37	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/38	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/39	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/40	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/41	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/42	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/43	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/44	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/45	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/46	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/47	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/48	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/49	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/50	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/51	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/52	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/53	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/54	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/55	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/56	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/57	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/58	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/59	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/41/837/0/37	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/41/837/0/38	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/39	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/40	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/41	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/42	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/43	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/44	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/45	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/46	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/47	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/48	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/49	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/50	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/51	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/52	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/53	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/54	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/55	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/56	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/57	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/58	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/59	0,0
			Mottaker	3201/41/838	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/41/837/0/37	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/41/837/0/38	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/39	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/40	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/41	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/42	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/43	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/44	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/45	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/46	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/47	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/48	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/49	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/50	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/51	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/52	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/53	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/54	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/55	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/56	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/57	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/58	0,0
			Mottaker	3201/41/837/0/59	0,0
			Mottaker	3201/41/838	0,0

Seksjonering	Forretning:	16.01.2013	Etablert/Endret	3201/41/837/0/37	0,0
	Matrikkelført:	16.01.2013	Etablert/Endret	3201/41/837/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/56	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/58	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/837/0/59	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/838	0,0
Feilretting	Forretning:	03.11.2008	Avgiver	0219/41/838/0/24	0,0
	Matrikkelført:	03.11.2008	Avgiver	0219/41/838/0/25	0,0
			Avgiver	0219/41/838/0/26	0,0
			Avgiver	0219/41/838/0/27	0,0
			Avgiver	0219/41/838/0/28	0,0
			Avgiver	0219/41/838/0/29	0,0
			Avgiver	0219/41/838/0/30	0,0
			Avgiver	0219/41/838/0/31	0,0
			Avgiver	0219/41/838/0/32	0,0
			Avgiver	0219/41/838/0/33	0,0
			Avgiver	0219/41/838/0/34	0,0
			Avgiver	0219/41/838/0/35	0,0
			Avgiver	0219/41/838/0/36	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/37	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/38	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/39	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/40	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/41	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/42	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/43	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/44	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/45	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/46	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/47	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/48	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/49	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/50	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/51	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/52	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/53	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/54	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/55	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/56	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/57	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/58	0,0
			Avgiver	3201/41/837/0/59	0,0
			Mottaker	3201/41/838	0,0
Seksjonering	Forretning:	25.02.2008	Avgiver	3201/41/838	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/41/837/0/38	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rolfstangveien 10	H0102	Bolig	88,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	568,0	Rammetillatelse:	07.04.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 507,0	Igangset.till.:	15.11.2006
Energikilde:	Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	22.09.2017
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	2 507,0	Midl. brukstil.:	12.03.2008
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	23
Bygningsnr:	23781859			Antall etasjer:	5

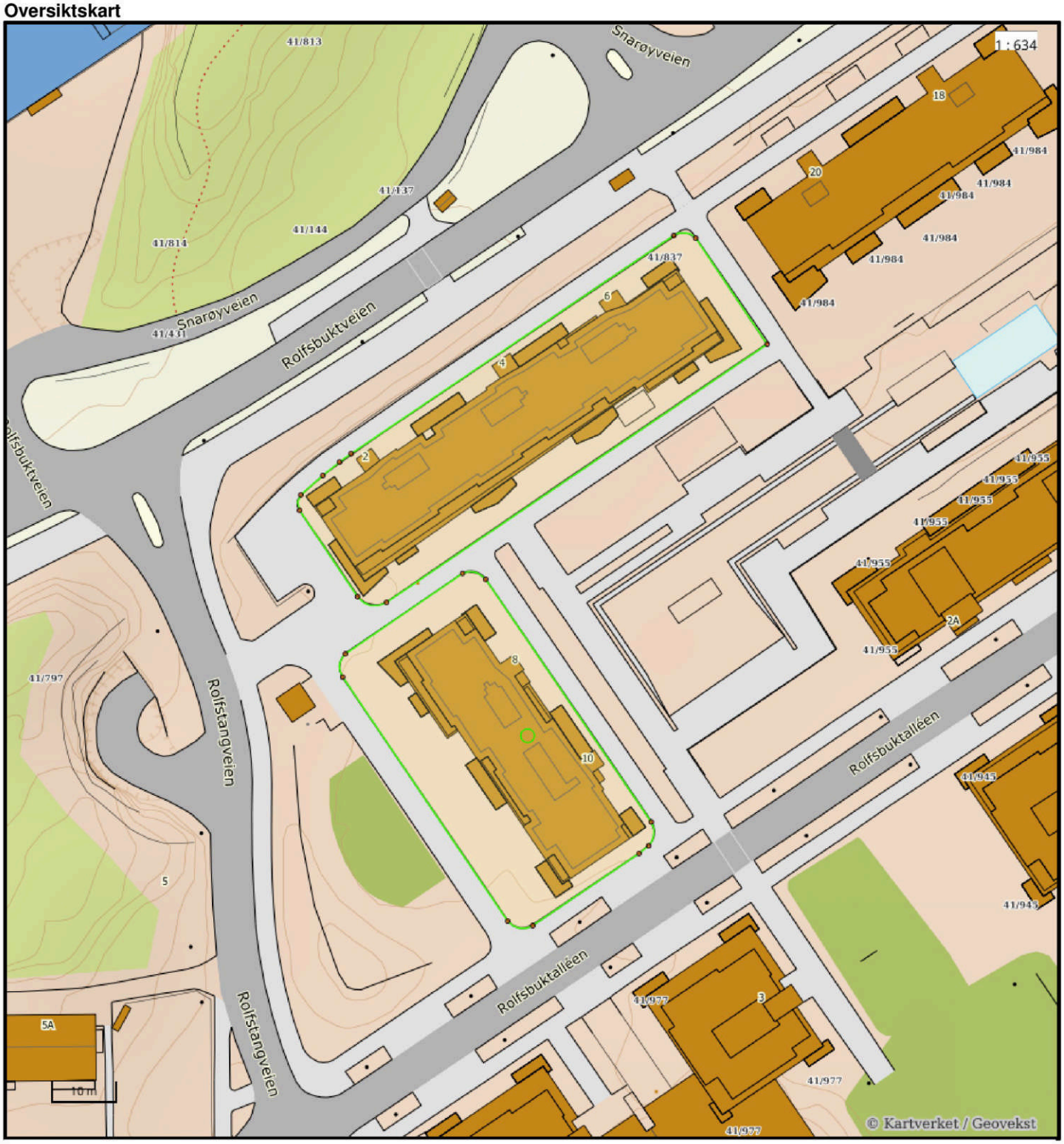
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	5		528,0		528,0		568,0		568,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

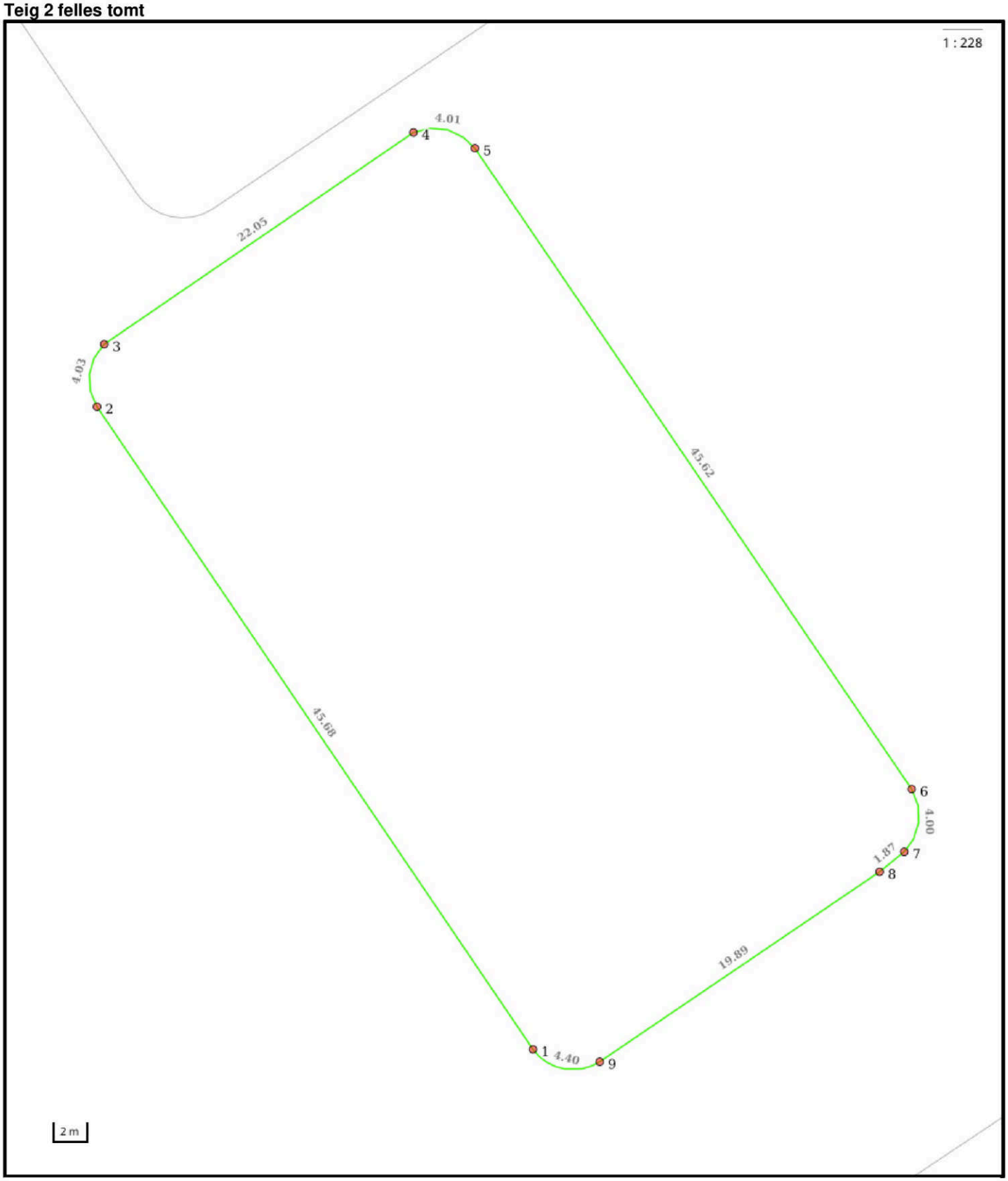
Areal: 1 640,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 455,11	591 072,78	60,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 493,37	591 119,57	3,79m	Terrengmålt	10	2,60	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 493,29	591 123,03	19,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 477,86	591 135,49	71,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 432,63	591 080,28	4,99m	Terrengmålt	10	3,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 433,11	591 075,79	16,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 445,60	591 065,58	2,69m	Terrengmålt	10	1,90	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 448,07	591 065,62	4,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 640 451,39	591 068,73	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 640 453,65	591 071,13	2,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 377,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 385,10	591 103,53	45,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 420,43	591 074,57	4,03m	Terrengmålt	10	2,90	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 424,14	591 074,65	22,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 438,19	591 091,65	4,01m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 437,59	591 095,32	45,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 402,37	591 124,32	4,00m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 398,66	591 124,22	1,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 397,35	591 122,88	19,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 640 384,73	591 107,50	4,40m	Terrengmålt	10	2,90	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 08.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	837	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	38
Adresse	Rolfstangveien 10, 1364 FORNEBU								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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.

Arcasa Arkitekter As
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/11127 - 17/196086/KIS	18.09.2017

Adresse - Tiltak:	Rolfstangveien 8-10 - Boligblokk Pollen 2
Gnr/Bnr:	41/838
Tiltakshaver:	Rolfsbukta AS
Ansvarlig søker:	Arcasa Arkitekter As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

I forbindelse med kommunens overgang til nytt saksbehandlingssystem 16.02.2015 har saken fått ny arkivsakID 16/11127. Tidligere dokumenter i saken finnes under arkivsakID 05/7893.

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, jf. arkivsak 05/7893 i gammelt sakssystem. Rammetillatelsens vilkår V5 – V8 og V16 - V18 som skulle ivaretas før ferdigattest for tiltaket kan gis, er oppfylt.

Kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende foretak ifm. tiltaket er ikke sendt inn sammen med anmodning om ferdigattest. Tiltakshaver bekrefter i brev av 29.06.2017, JpID 17/152542, at sluttkontroll ikke har avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest for bebyggelse tilhørende første byggetrinn på Fornebu område 4.2, Rolfsbukta. Bygningssjefen forutsetter at eventuelle mindre vesentlige feil eller mangler, som gjenstod ved anmodning om midlertidig brukstillatelse, er rettet/utført. Bygningssjefen finner i dette tilfellet å kunne gi ferdigattest på bakgrunn av tiltakshavers bekreftelse.

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

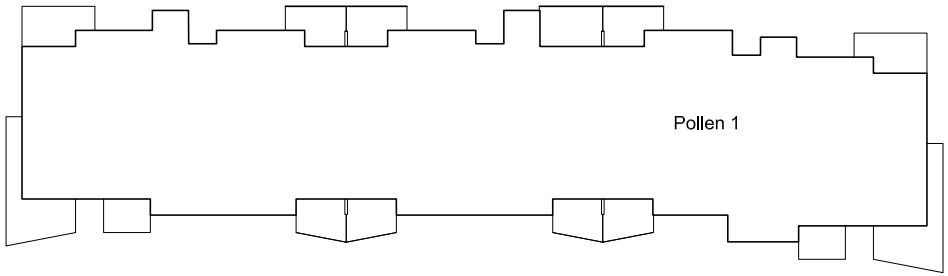
Gebyr
Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 5.700,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter § 24 c) i gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, og skal dekke utgifter for det arbeid kommunen har hatt med behandling av anmodning om ferdigattest når det er gått 5 år eller mer fra tiltaket ble tatt i bruk.

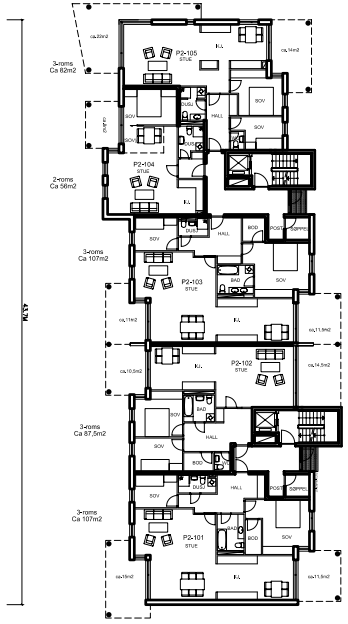
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

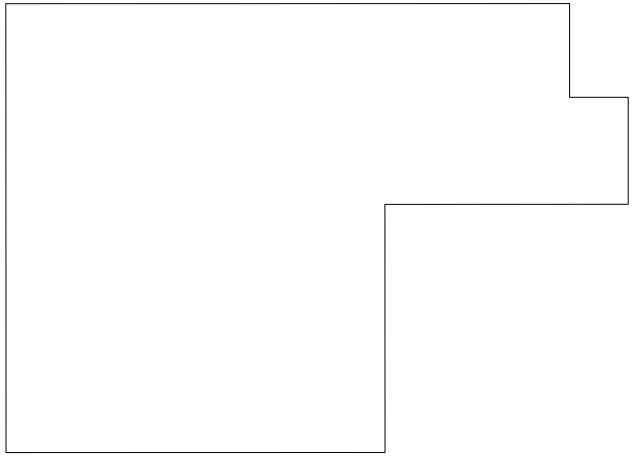
Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur





1.etg. Pollen 2.



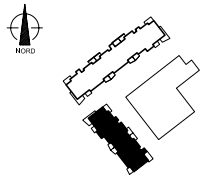
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A 11.0 P2 010 — REV:

FORNEBU, ROLFSBUKTA 4.2

G.NR.: 41 / B.NR.: 144, 166 OG 428

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



BYGGHERRE: FORNEBU UTVIKLING AS

TOTALENTREPRENØR:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 – FAX.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
POLLEN 2
PLAN 1. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1102	21.10.05	TR/DE	1:200

TEGN.NR.: A 11.0 P2 010 — REV:

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601404258
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974553686	PLAN OG BYGNING	1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
892271372	POLLEN II BORETTSLAG		Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0219	41	838

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	838	0	1	106 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	838	0	2	88 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	838	0	3	106 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	838	0	4	56 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	838	0	5	82 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	838	0	6	113 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	7	88 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	8	113 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	9	56 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	10	82 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	11	113 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	12	88 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	13	113 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	14	56 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	15	82 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	16	113 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	17	88 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	18	113 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	19	56 / 2129	Boligseksjon		Nei

Doknr: 84733 Tinglyst: 30.01.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/84733/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-29 09:28
Side 1 av 12

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	838	0	20	82 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	21	81 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	22	112 / 2129	Boligseksjon		Nei
0219	41	838	0	23	142 / 2129	Boligseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/84733/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-29 09:28

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til

Bærum kommune

1304 Sandvika

Begjæring om:

[X] oppdeling i eierseksjoner

[ ] reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	BÆRUM	41	838		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Ideell andel [2]
892 271 372	POLLEN II BORETTSLAG (under oppløsning)	100 %

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]
1	B	106	B	16	B	113		31				46			
2	B	88	B	17	B	88		32				47			
3	B	106	B	18	B	113		33				48			
4	B	56	B	19	B	56		34				49			
5	B	82	B	20	B	82		35				50			
6	B	113		21	B	81		36				51			
7	B	88		22	B	112		37				52			
8	B	113		23	B	142		38				53			
9	B	56		24				39				54			
10	B	82		25				40				55			
11	B	113		26				41				56			
12	B	88		27				42				57			
13	B	113		28				43				58			
14	B	56		29				44				59			
15	B	82		30				45				60			

SUM TELLERE 2129 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN 2129**

4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

Elisabeth H. Gjølme

Monica Ødegaard

Henrik Sætz

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten.
Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) [X] det er fastatt vedtekter.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:[6]

a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner [7]
Fornebu 17/1-13	Elisabeth H Gjelsvik	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [8)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	
41	838			i Bærum kommune

Dato	Stempel og underskrift
25.01.2012	BÆRUM KOMMUNE Byggesak 1304 SANDVIKA Tatiana Rapp

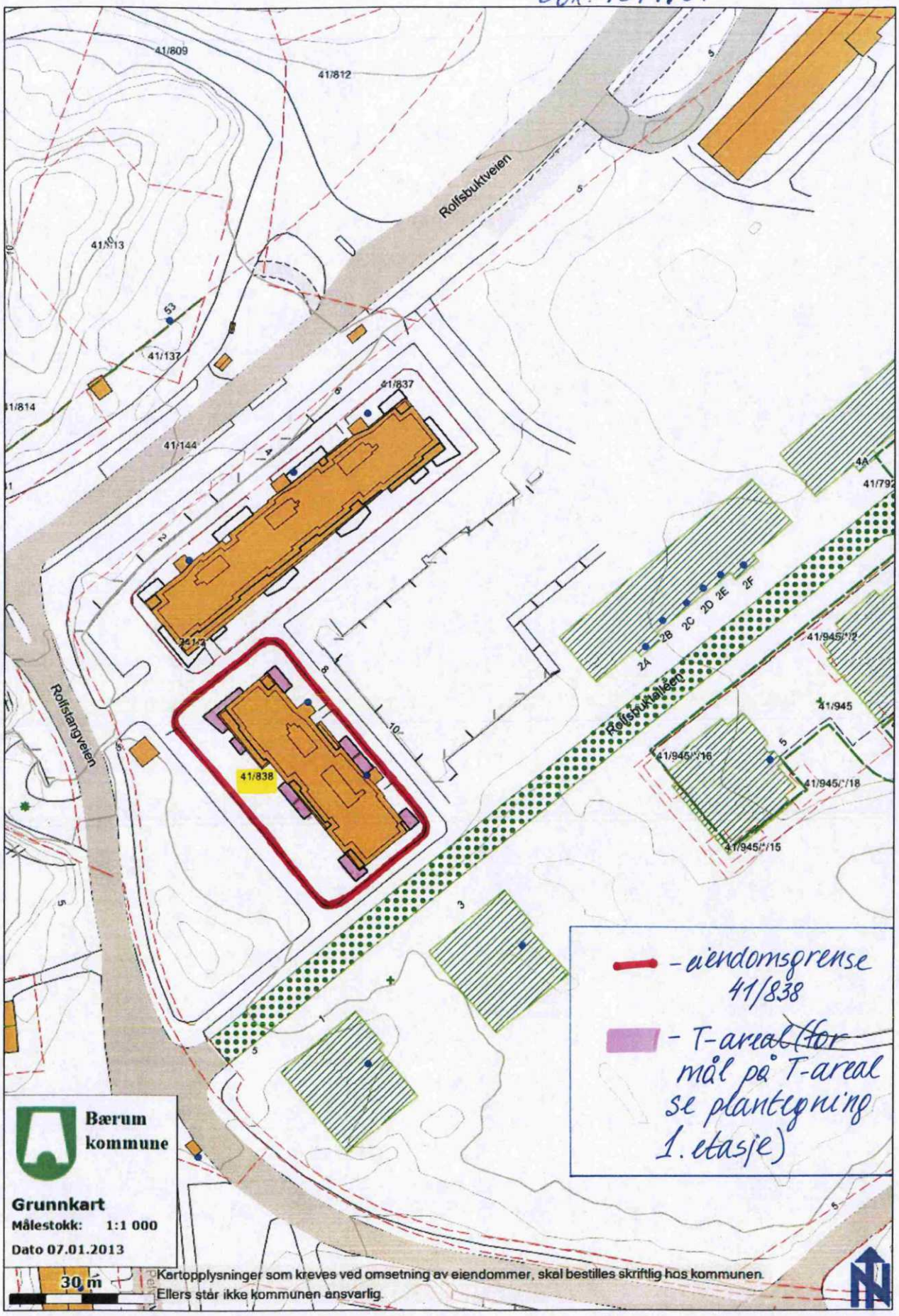
Noter

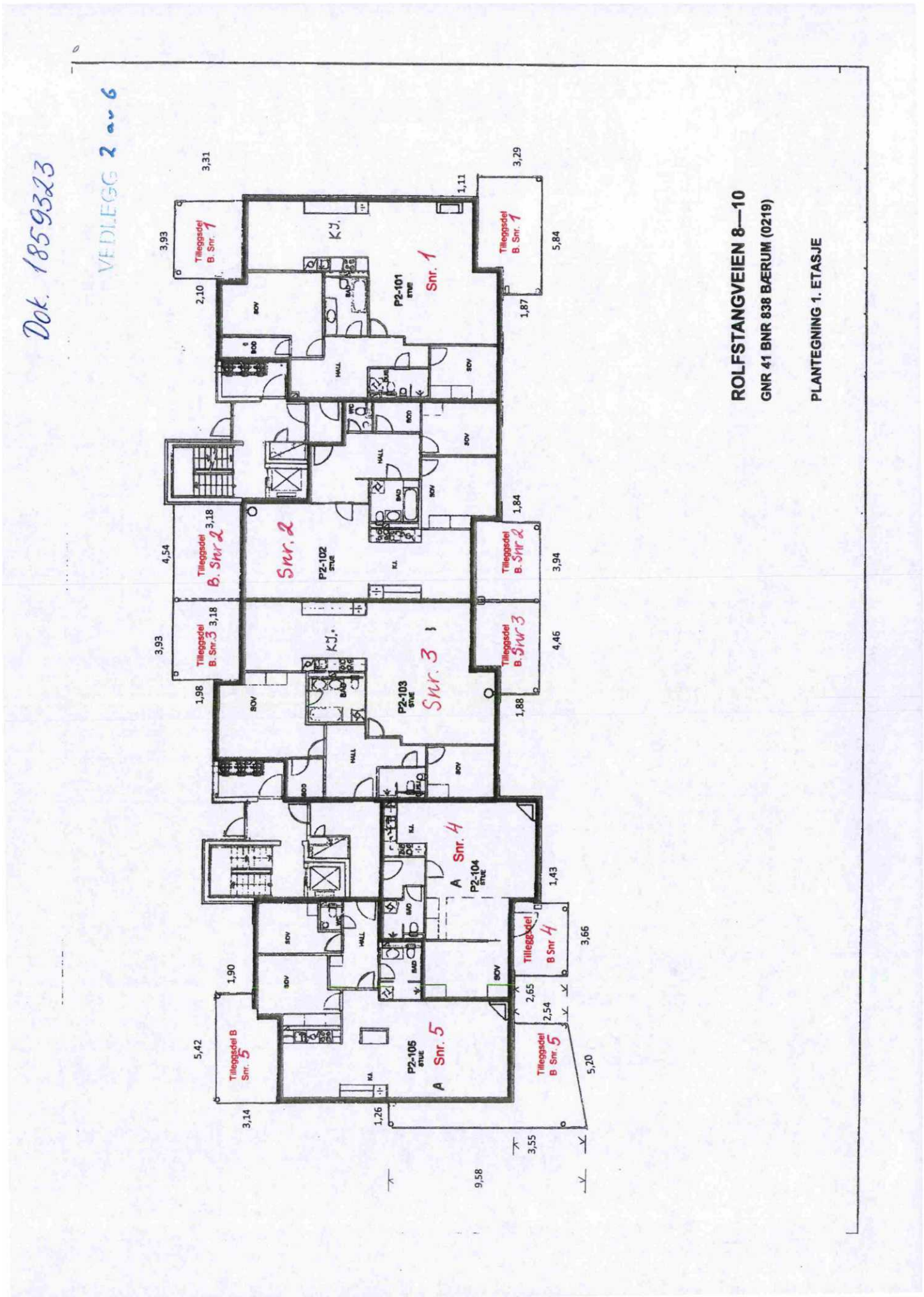
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring.
4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere.
5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tillegsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

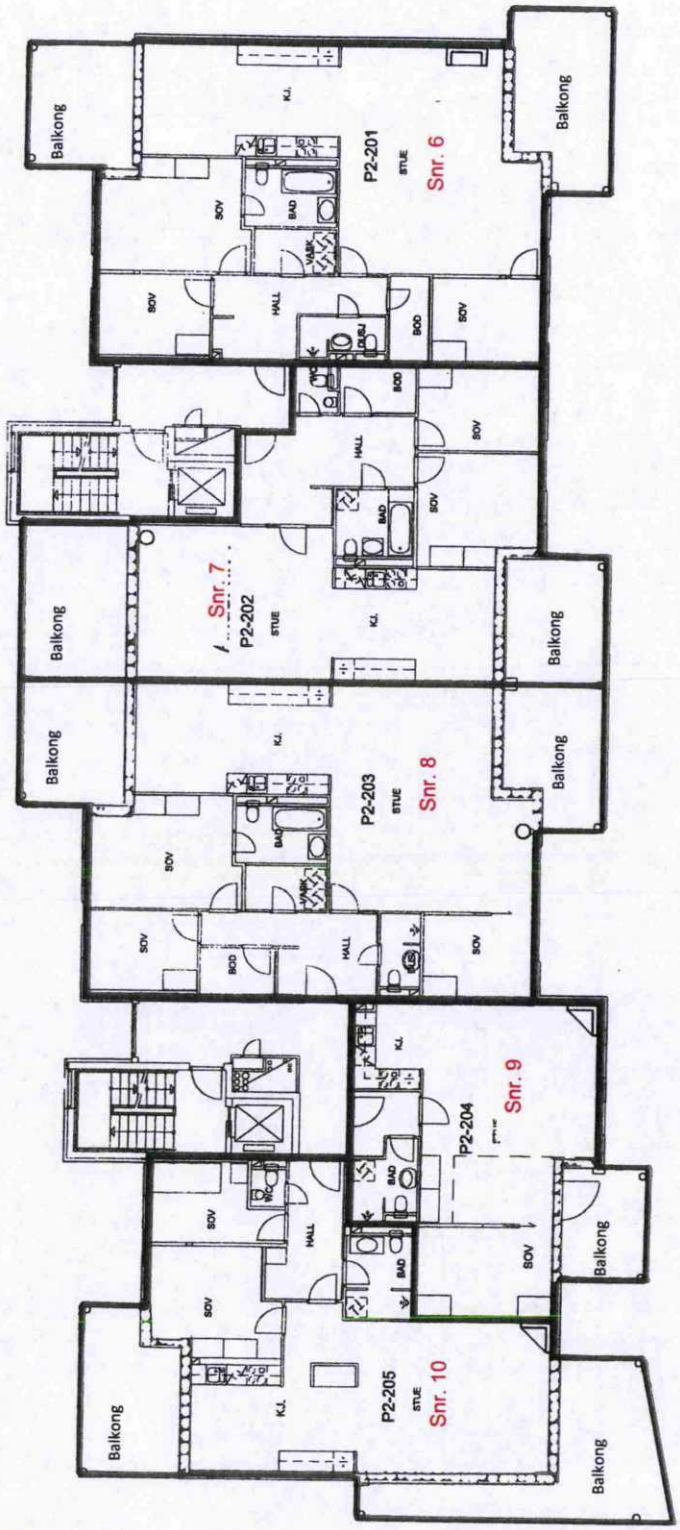
Side 1 av 1

Dok. 1841191



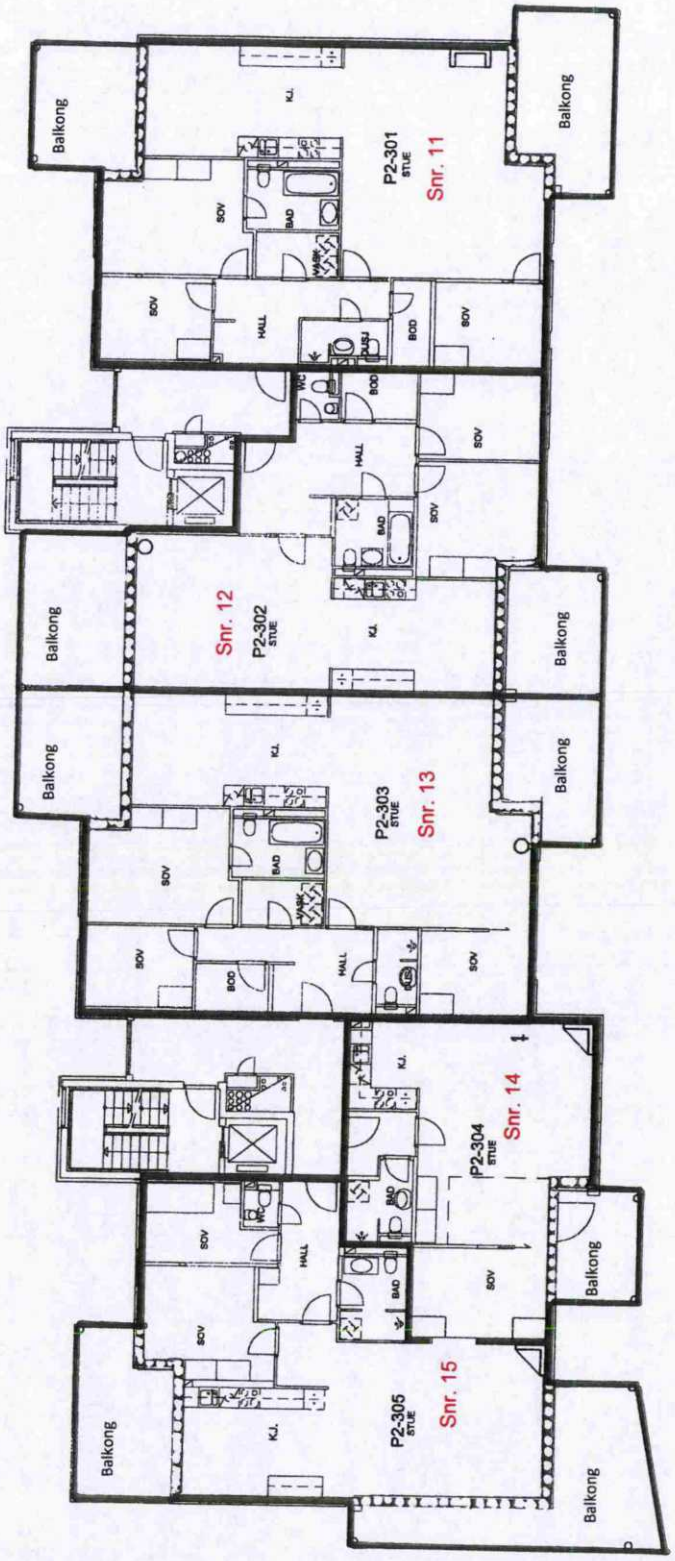

Dok. 1859323
VEDLEGG 2 av 6
ROLFSTANGVEIEN 8—10
GNR 41 BNR 838 BÆRUM (0219)
PLANTEGNING 1. ETASJE
Snr. 1
Snr. 2
Snr. 3
Snr. 4
Snr. 5
P2-101
P2-102
P2-103
P2-104
P2-105
Tilleggsdel B. Snr. 1
Tilleggsdel B. Snr 2
Tilleggsdel B. Snr 3
Tilleggsdel B Snr 4
Tilleggsdel B Snr. 5
KJ.
BAD
SOV
HALL
WC
3,31
3,29
3,93
2,10
1,11
5,84
1,87
4,54
3,18
1,84
3,94
4,46
1,98
1,88
1,43
3,66
1,90
2,65
2,54
5,42
5,20
3,14
1,26
3,55
9,58

Dok. 1797917
VEDLEGG 3 av 6



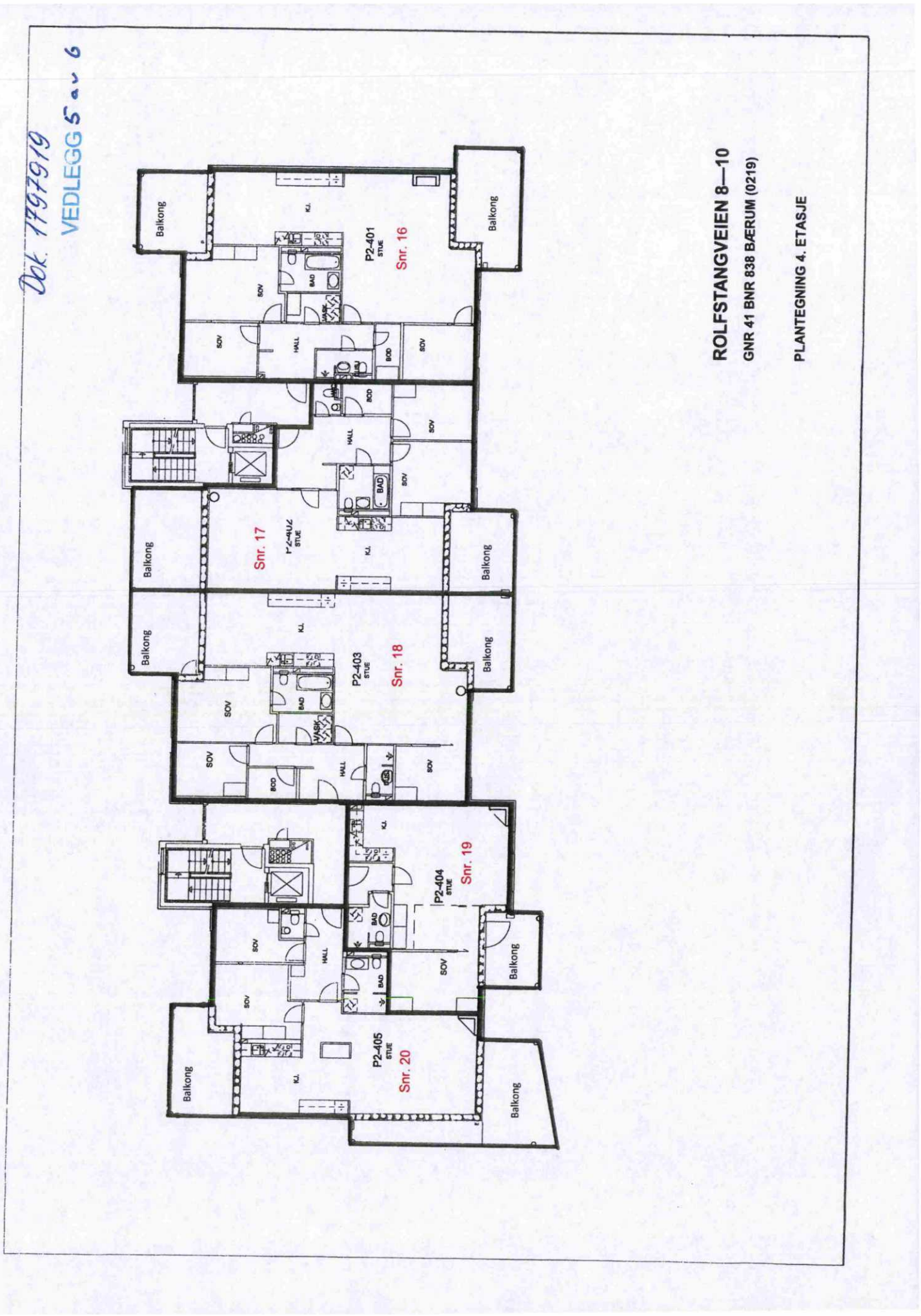
ROLFSTANGVEIEN 8—10
GNR 41 BNR 838 BÆRUM (0219)
PLANTEGNING 2. ETASJE

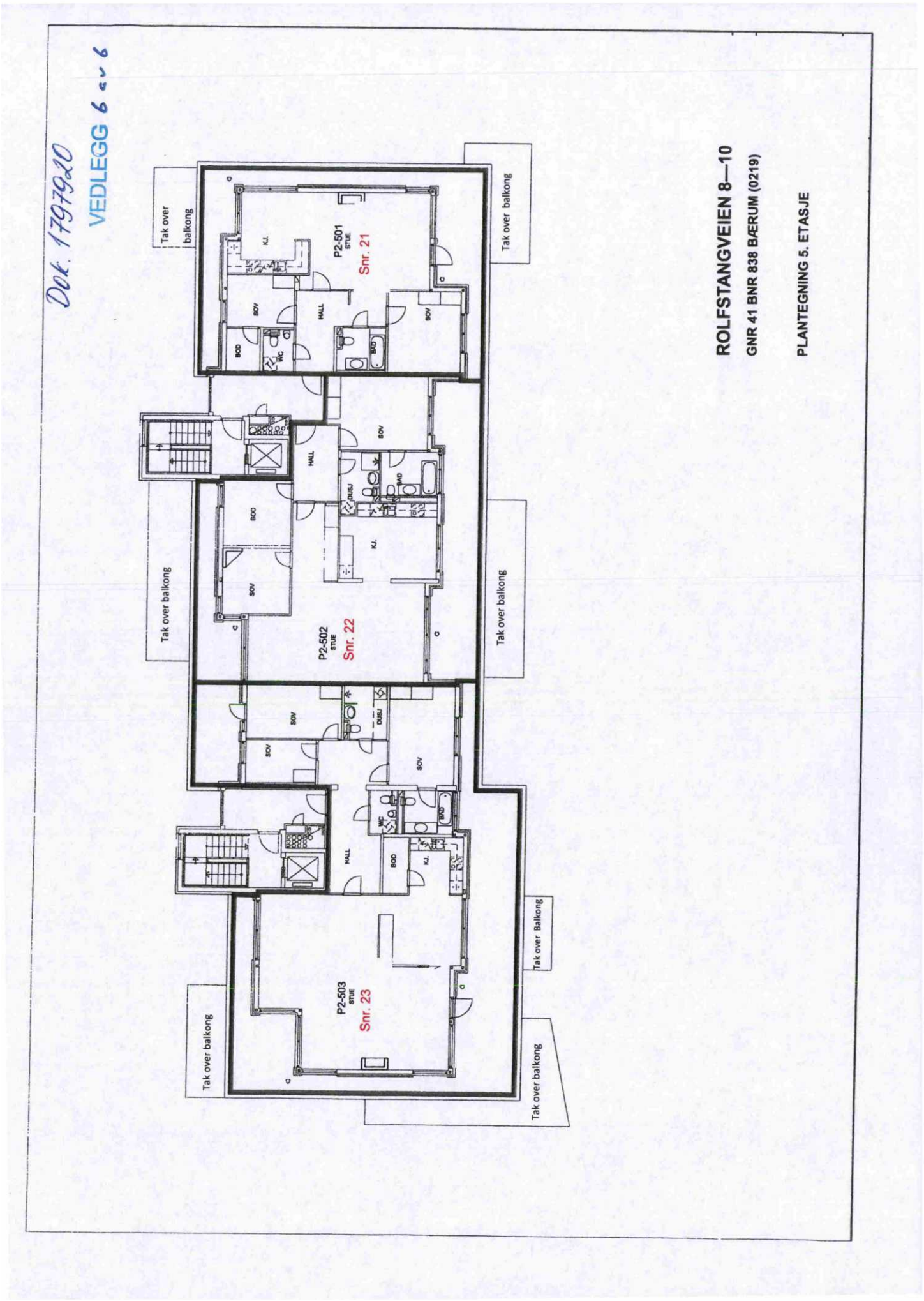
Dok. 1797918
VEDLEGG 4 av 6



ROLFSTANGVEIEN 8—10
GNR 41 BNR 838 BÆRUM (0219)
PLANTEGNING 3. ETASJE

Dok. 1797919
VEDLEGG 5 av 6




Dok. 179720
VEDLEGG 6 av 6
ROLFSTANGVEIEN 8—10
GNR 41 BNR 838 BÆRUM (0219)
PLANTEGNING 5. ETASJE
P2-501
STUE
Snr. 21
P2-502
STUE
Snr. 22
P2-503
STUE
Snr. 23
Tak over balkong
Tak over Balkong
SOV
HALL
BAD
WC
KJ.
BOD
DUSJ

Våtromsdokumentasjon i henhold til
NS3600- Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

Denne dokumentasjon er til nytte for deg som boligeier dersom du skal selge din bolig. Her defineres oppbygning, produkter og viktige detaljer for ditt våtrom.
Ta godt vare på dette så forenkles prosessen ved et fremtidig salg av din bolig.

STYRINGSSYSTEM	Side 1
Prosjekt:	Rolfstangveien 10
Utarb. dato:	2/23/2021
Kunde:	Sondre Nilsen
Revidert dato:	
Utarbeidet av:	Sofienberg Bygg
Godkjent ved:	Håvard Nygaard

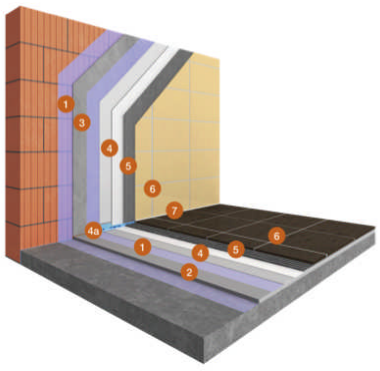
Firma: Sofienberg Bygg AS

Bedriftsadresse:	Alf Kristoffersens Vei 11	**Postnr: 1396**	**Poststed: Billingstad**
Foretaksnummer:	896871862 **Tlf.:**	**Mobil: 415 20 000**	**E.post: jf@hurtigrenovering.no**

Prosjektnr/navn:

Bygningsdel:	Materiale / dimensjon:	Ja	Nei	Type overflatebehandling: tapet / maling / lakk / fargekode etc.	Dokumentasjon/	Utført av (Firma)
Himling						
	Himlingstype			Type: Gips		Sofienberg Bygg
	Maling/malingssystem	x		Farge: 02 (20) Leverandør: Jotun våtromsmaling Vedlikehold: Se Fdv		Sofienberg Bygg
Vegger:	Festemuligheter	x		Type: BAC Finer		Sofienberg Bygg
	Underlag for membran	x		Type: 12,5mm Wedi Våtromsplater		Sofienberg Bygg
	Membran	x		Type: PCI-Lastogum (Pci våtromssystem) Leverandør: Flisekompaniet AS/PCI		Sofienberg Bygg
	Overflate (om ikke flis)	x		Våtromsmaling på samtlige vegger utenom dusjnisjen.		Sofienberg Bygg
	Flislagt	x		Venetian Marble Rainbow Ret 60x60 Lim: PCI Nanolight Fuge: PCI - Nanofug Leverandør: Flisekompaniet AS Vedlikehold: Se Fdv flis	 Underliggende Dok. Underliggende Dok.	Sofienberg Bygg
Gulv:	Underliggende membran		x			
	Overliggende membran	x		Type:PCI-Seccoral 2k R. (Pci våtromssystem) Leverandør: Flisekompaniet AS		Sofienberg Bygg
	Overflate(om ikke flis)		x			
	Flislagt	x		Venetian Marble Rainbow Ret 60x60 Lim: PCI Nanolight Fuge: PCI - Nanofug Leverandør: Flisekompaniet AS Vedlikehold: Se Fdv flis	 Underliggende Dok. Underliggende Dok.	Sofienberg Bygg
Varmesystem	Varmekabel			Type: tkxp Leverandør: Nexans	Dokumentasjon Elektro	Sofienberg Elektro
	Varmerør		x			
Overganger	Mykfuger	x		Type:PCI – Silcoferm S Leverandør: Flisekompaniet AS Vedlikehold: Se produktdatablad	Underliggende Dok.	Sofienberg Bygg
Rørsystem	Rør i Rør	x		Type: Rør i Rør Leverandør: Sanipex		Sofienberg Rør
	Åpent røranlegg		x			
	Sluk	x		Type: Joti Purus Line Twist, Ø75mm Leverandør: Joti Vedlikehold: Se fdv		Sofienberg Rør
Godkjent av:	**Sofienberg Bygg**				**Sted: Oslo**	**Dato: 23.03.21**

Trykk her for underliggende dokumentasjon.



Beskrivelse:

Uført arbeid i januar - februar 2021 - Nytt bad i Rolfstangveien 10. Kunde: Sondre Nilsen.
Revet hele det gamle badet ned og bygget dette opp igjen med utvidelse mot eksisterende gang.
Byttet sluk.
Nye avløpsrør fra alle innredninger.
Byttet alle vannrør med tilhørende fordelerskap.
Lagt heldekkende Pci lastogum veggmembran og heldekkende Pci Seccoral 2k rapid gulvmembran.
Alle vegger er kledd med 12,5 mm våtromsplater på avstivet underlag.
Det gis 12 års tetthetsgaranti på gulv- og veggmembran forutsatt riktig bruk av badet. Garantien gjelder til 08.02.2033. Alle mangler skal meldes enterprenøren uten unødig opphold.
Lagt nye varmekabler.
Byttet deler av det elektriske anlegget.
Montert wc, servantinnredning, dusjløsning, vaskemaskin og badekar.

Arbeidet er utført av:

Byggmesterfirma Sofienberg Bygg AS
Aut elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS
Sofienberg Rør AS

Bilder og bilag fra prosjektet oppbevares i garantitiden.

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
12317 - Sondre Nilsen Sondre Nilsen Rolfstangveien 10 1364 FORNEBU	Sofienberg Elektro AS Alf Kristoffersens vei 11 1396 Billingstad Org. nr.: NO912569101MVA Avdeling: Administrasjon Telefon: 22 72 00 00 E-post: thomas@sofienbergelektro.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	6905	Sondre Nilsen Rolfstangveien 10 1364 FORNEBU	97758465 sondrn@gmail.com
Ordrenavn:	Rolfstangveien 10		
Dato:	mandag 19. april 2021		
Saksbehandler:	Leonard Jusufi-Lorentzen		

Arbeidsbeskrivelse

Se arbeidsbeskrivelse på faktura.

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	Soverom 1 (Lite) Byttet ut gamel stikk med Elko pluss enkel inf stikk 1 stk og byttet ut dimmer til Elko pluss dimmer 1 stk. Soverom 2 (Stort) Byttet ut gamle stikk til Elko pluss enkel inf stikk 3 stk, Byttet ut dimmer til Elko pluss dimmer 1 stk, Fjernet enkel stikk ved tak og la opp strøm til lampepunkt i taket. Entre: Byttet ut gamel stikk til Elko pluss enkel inf stikk 1 stk Spisestue: La opp strøm til Lampe over spisebord. Monterte og tilkoblet taklampen. Kunden leverte Elko pluss utstyret og Taklampen.
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2018	
Måler nr.	1	
Senere utbedret	2021	
Rapportens omfang		
Hele anlegget	Nei	
Anleggsdel	Soverom 1,2 og Entre og kjøkken	

© 2021 NELFO

Montør:
28.04.2021



Kenneth Kaaresen

medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

03.05.2021



Signatur, installatør

© 2021 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
12317 - Sondre Nilsen Sondre Nilsen Rolfstangveien 10 1364 FORNEBU	Sofienberg Elektro AS Alf Kristoffersens vei 11 1396 Billingstad Org. nr.: NO912569101MVA Avdeling: Administrasjon Telefon: 22 72 00 00 E-post: thomas@sofienbergelektro.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	7633	Sondre Nilsen Rolfstangveien 10 1364 FORNEBU	97758465 sondrn@gmail.com
Ordrenavn:	Rolfstangveien 10		
Dato:	30.11.2021		
Saksbehandler:	Leonard Jusufi-Lorentzen		

Arbeidsbeskrivelse

Se arbeidsbeskrivelse på faktura.

Sluttkontroll

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	Master soverom: Monterte opp Elko + Dobbel stikk 1 stk, Trakk PR i rør og tilkoblet denne for å få strøm til stikken. Gjeste soverom: Monterte opp 3 stk Elko + Enkel stikker, la opp strøm til lampepunkt. Koblet vekk Dimmer. Koblet til fast strøm, da kunden skal ha Trådløs styring Entre: Byttet ut 5 stk gamle Spotter med 5 stk nye spotter. Koblet vekk dimmer. Koblet fast strøm, da kunden skal ha Trådløs styring. Kjøkken/Kontor: TrakkPN 3X2.5 ifra skap til stikk, monterte opp Elko + Enkel stikk 1 stk, koblet tilførsel på kjøkken kursen. Stue: Monterte opp Elko +Dobbel stikk 1 stk i en Hylle. Kunden leverte alt av Kompliterings utstyr.
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2018	
Måler nr.	2010	
Byggeår	2007	
Senere utbedret	2021	
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

© 2021 NELFO

Montør:
07.12.2021



Kenneth Kaaresen

medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

16.12.2021



Signatur, installatør

© 2021 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde
10000 - Sofienberg Bygg Sofienberg Bygg Alf Kristoffersens vei 11 1396 BILLINGSTAD

Fra			
Sofienberg Elektro AS Alf Kristoffersens vei 11 1396 Billingstad Org. nr.: NO912569101MVA		Avdeling: Telefon: E-post:	Administrasjon 22 72 00 00 thomas@sofienbergelektro.no

Ordre/dato	
Ordrenr.:	6537
Ordrenavn:	Rolfstangvei 10
Dato:	fredag 1. januar 2021
Saksbehandler:	Leonard Jusufi-Lorentzen

Arbeidssted
Sondre Nilsen Rolfstangveien 10 1364 FORNEBU

Kontakt
John-Fredrik Bråthen 673014223575591@voucher.24sevenoffice.com

Arbeidsbeskrivelse
Se arbeidsbeskrivelse på faktura.

Sluttkontroll		
Beskrivelse	**Verdi**	**Info**
Anleggsbeskrivelse		

© 2021 NELFO

Beskrivelse	Verdi	Info
Gjelder for	Utvidelse	Bad: La nytt skjultanlegg og Varmekabel ifra Nexans. La inn 3 nye kurser til Badet. Vaskemaskin, Tørketrommel og Bad. La opp strøm til diverse punkter iht Tilbud. Monterte opp: Spotter Dim to Warm 6 stk Elko pluss dobbel stikk 1 stk Elko pluss enkel stikk 2 stk Elko pluss dimmer 1 stk Elko pluss 2P inf Bryter 1 stk Termostat Ctm lyng 1 stk Tilkoble speil 1 stk Vi leverte alt av utstyr på Bad. Gang: La om skjultanlegg pga riving av vegger. Monterte opp: Elko pluss dobbel stikk 2 stk Blendet en stenderbox med lokk. Kunden leverte Elko pluss stikkene. Entre: Byttet ut gamel dimmer og stikk til Elko pluss utstyr. Monterte opp: Elko pluss dobbel stikk 1 stk Elko pluss dimmer 1 stk Kunden leverte utstyret Stue La om skjultanlegg pga riving av vegger/Dør. La om skjultanlegg. Skjøtet kabler og monterte opp nye bokser på Høyere side av Innganspartiet til stue. Dette gjelder der jeg monterte opp Vegglokk ved taket 1 stk Dimmer, Tv Kabel, 6veis stikk. Byttet ut 2P Bryter til Elko pluss 2P bryter 1 stk, monterte opp 6veis stikk 1 stk, Tv Uttak 1 stk Elko pluss dimmer 1 stk. Kunden leverte utstyret. Kjøkken La inn ny kurs til Stekeovn. Monterte opp 1090 stikk 1 stk. La om nytt skjultanlegg ifht riving av vegger. Og vegg ble lektet ut. Monterte opp stenderboxer og tilkoblet da: Elko pluss dimmer 2 stk Elko pluss Timerbryter 1 stk Elko pluss dobbel stikk 3 stk Elko pluss enkel inf stikk 2 stk 1091 Rs stikk 2 stk Tilkoblet platetop 1 stk Tilkoblet Stekeovn 1 stk Inf enkel stikk 2 stk, vi leverte disse enkle inf stikkene. Montere pendel Taklamper 2 stk. La opp åpen kabling til Fremtidig lampe i taket. Blendet I box. Monterte Komfyrvakt 1 stk Spisestue ved Terasse ved Hagen: Byttet ut gamelt utstyr med Elko pluss Dimmer 1 stk Elko pluss 2P inf Bryter 1 stk Elko pluss stikk 1 stk Teknisk rom/sikringskap: La kanal for tilførsler og monterte inn 4 nye Eaton Pkpm 15A sikringer, til Vaskemaskin,Tørketrommel, Bad og stekeovn på kjøkken.

© 2021 NELFO

Beskrivelse	Verdi	Info
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2006	
Måler nr.	1	
Byggeår	2008	
Senere utbedret	2020	
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Montør:
09.03.2021



Kenneth Kaaresen

medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

24.03.2021

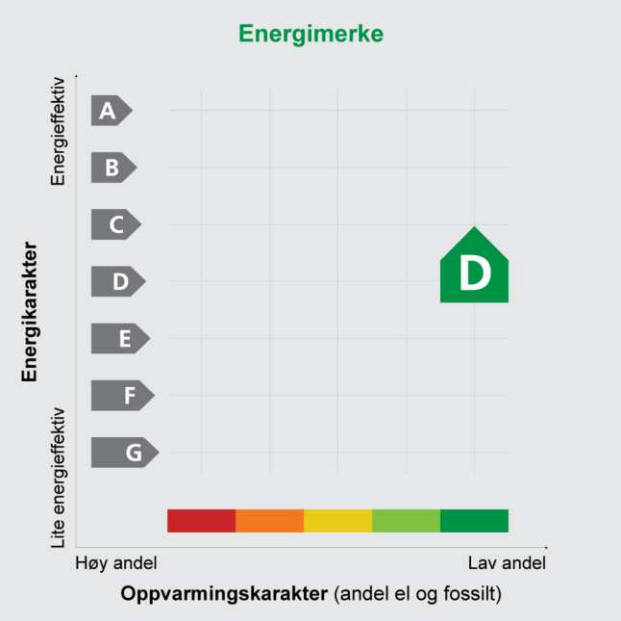


Signatur, installatør

© 2021 NELFO

ENERGIATTEST

Adresse	Rolfstangveien 10
Postnr	1364
Sted	FORNEBU
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	838
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	23781859
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2020-1160552
Dato	04.08.2020



Innmeldt av	Petter Brambani

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)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Gass
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Gasskamin

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: Rolfstangveien 10
Postnr/Sted: 1364 FORNEBU
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 04.08.2020 21:54:18
Energimerkenummer: A2020-1160552
Ansvarlig for energiattesten: Petter Brambani
Energimerking er utført av: Petter Brambani

Gnr: 41
Bnr: 838
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 23781859

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: 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.

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:
Rolfstangveien 10, 1364 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 837, Snr. 38 og Gnr. 341, Bnr. 3, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
154260057

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@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.
