PRIVATMEGLEREN
PARK

FRØYTUNVEIEN 5 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

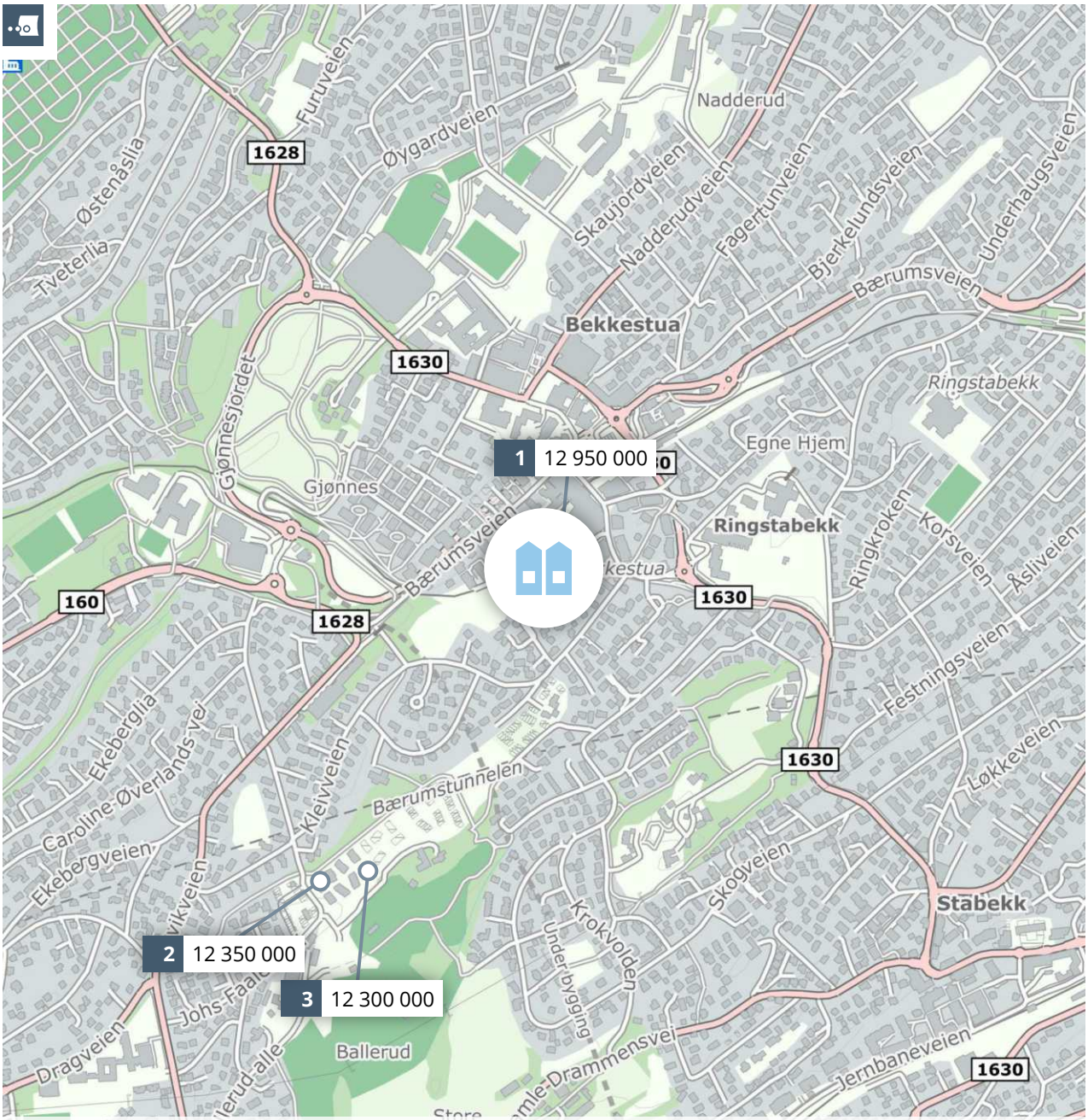
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FRØYTUNVEIEN 5 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 24.07.2026

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: Isalinn Dotseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frøytunveien 5 D, 1357 BEKKESTUA

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2026

GNR 17 BNR 35 FNR 0 SNR 27 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 10 Vest

Verdivurdert til

12 400 000

-	12 400 000	100 813
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	123 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2026

Fellesutgifter	4 189
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frøytunveien 11 K				08.07.2026	12 450 000	**12 950 000**	0	12 950 000	**89 931**
	144 m²	2026	5 578 m²	3 sov						
2	Blåtoppveien 5				25.03.2026	12 350 000	**12 350 000**	0	12 350 000	**117 619**
	105 m²	2026	86 m²	4 sov						
3	Blåtoppveien 47				25.06.2026	12 690 000	**12 300 000**	0	12 300 000	**98 400**
	125 m²	2026	42 m²	4 sov						

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

moderne og innholdsrikt townhouse over tre plan, utviklet med fokus på kvalitet, funksjonalitet og gode bokvaliteter. Boligen byr på en familievennlig planløsning, lyse oppholdsrom og flere solrike uteplasser.

- Gjennomgående høy standard og moderne materialvalg.
- Enstavs eikeparkett og vannbåren gulvvarme med digital styring.
- Delikate bad med 60 x 60 cm fliser.
- Sigdal-kjøkken med integrerte Siemens-hvitevarer.
- Solrike uteplasser med forhage, hage, terrasse og takterrasse.
- Takterrasse med integrert plantekasse.
- Carport med elbillader og utvendig bod.

Informasjon om økonomi, areal etc. oppgitt av eier, tidligere informasjon i salgsoppgave eller lignende offentlige register. Vurderingen inkluderer ev. andel fellesgjeld. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

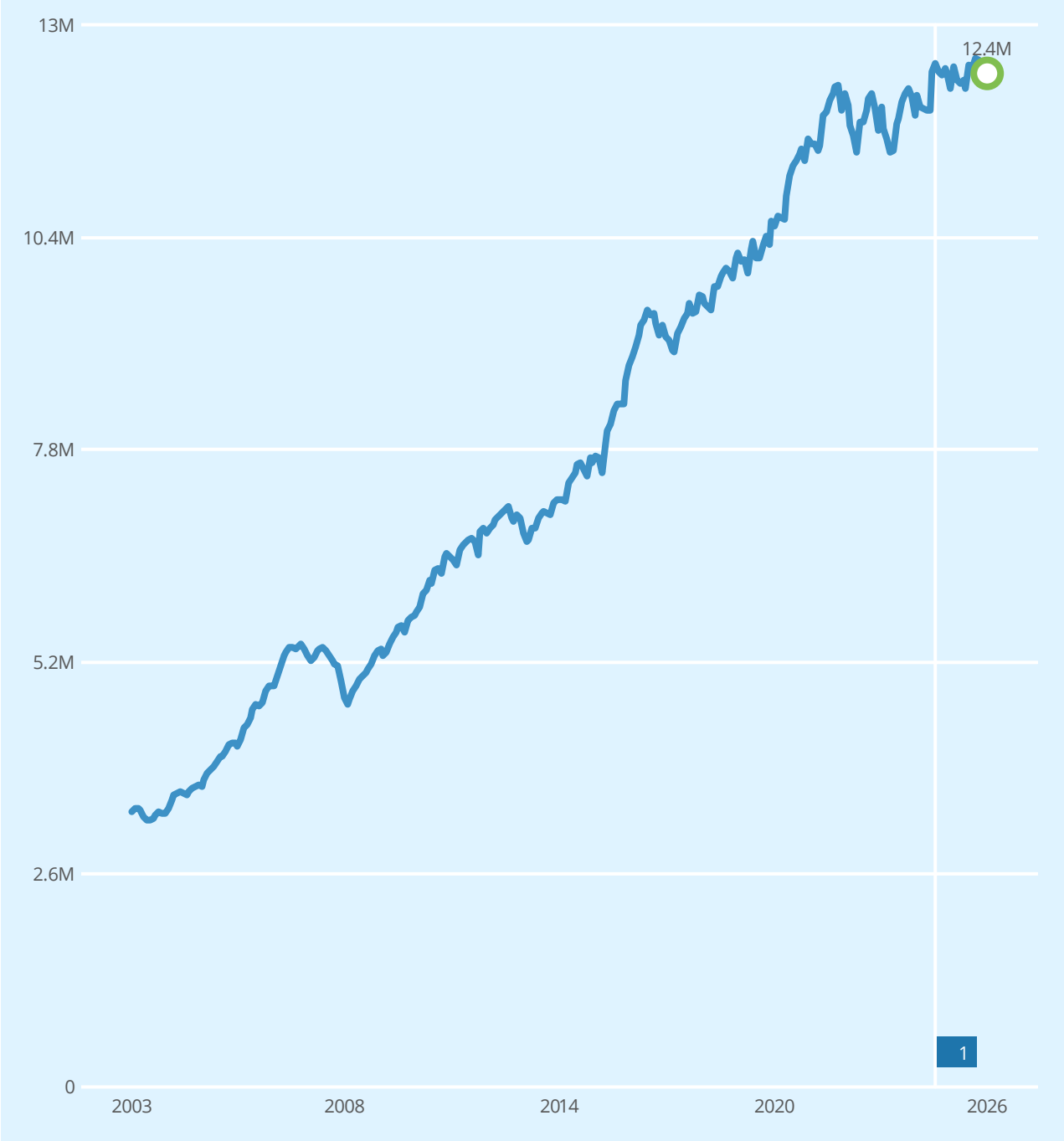
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i BÆRUM kommune nå

28
rekkehus til salgs

10.4M
10.1M
9.8M
9 571 000 Prisantydning i snitt
9.2M
8.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Rekkehus solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

75
rekkehus solgt

9 233 000 Salgspris i snitt
9 231 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

100 813 Frøytunveien 5 D Totalpris 12 400 000
67 954 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
52 385 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

Utskriftsdato: 07.07.2026

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.**	17	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Frøytunveien 5D, 1357 BEKKESTUA								

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.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 07.07.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse:	Frøytunveien 5D, 1357 BEKKESTUA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

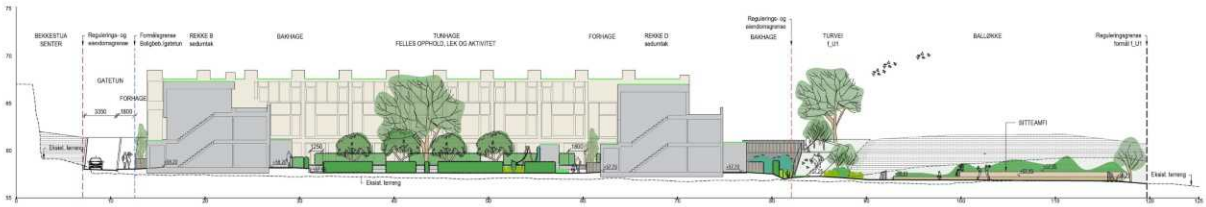
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Bekkestua Utvikling AS	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



SNITT A
Målestokk 1:200



SNITT B
Målestokk 1:200



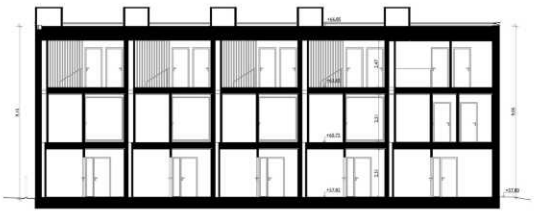
LOKALISERINGSFIGUR

Rev.	Rettelser gjøkke	Dato	Sign.
Tiltakshaver: Pilares Eiendom			
bar bakke			
Prosjekt: Snitt A og B	Frøytunet		
Dato: 10.06.2022	Prosjektnr.: 2021-37	Tegn.: LDM	Rev.:
Målestokk: 1:200 (A1)	Dokumentansvarlig: fm / lasu	Kontroll: ok	Tegningsnummer: 17 / 35
			Rammesøknad

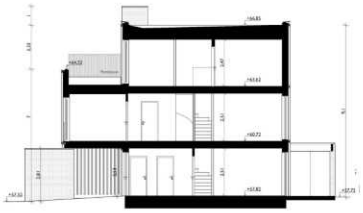
Dato: 06/2022
Dokumentnavn: Snitt 17/35 22

Hus C





Hus C Snitt cD 1:100



Hus C Snitt cA 1:100

Tegningsnr: A30-C
Revisjon: A

Type tegning: Hus C Snitt

Rev	Ver	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A	01	Rammesøknad	26.11.2021		

R21
ARKITEKTER

Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunet 5, 3. 1707 Sarpsborg
Gnr/Bnr: 1733/

Tiltakshaver: Plares Eiendom AS

Type tegning: Hus C Snitt

Fase: Rammesøknad

Prosjekterende: Andreu Bratlien
Dato: 27.05.2022

Prosjektnr.: 2035
Målestokk: A1 _ 1:100, A3 _ 1:200

Kontroll prosjekt: HEJB
Kontroll: AB
Tegningsnr: A30-C
Revisjon: A

Filnavn: Hus_3D.pln

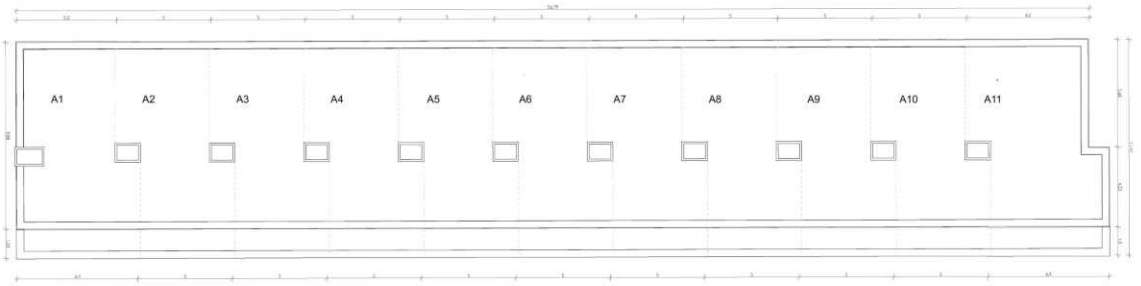
© Alle rettigheter tilhører arkitektene for prosjektering, tegning eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Hus A

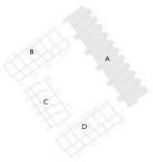
Plan 3.etasje og takplan



3. Etasje 1:100



Takplan 1:100



Tegningsnr: A20-A2 | Revisjon: 01

Type tegning: Plan 3. etg og takplan Hus A

Nr.	Nr.	Revisjon	Dato	Sign.	Kontr.

R21 ARKITEKTER

Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunet 5, 3. 1707 Sarpsborg
Gnr/Bnr: 1733

Tiltakshaver: Planes Eiendom AS

Type tegning: Plan 3. etg og takplan Hus A

Fase: Rammesøknad

Prosjektleder: Andreas Brattås | Dato: 27.05.2022

Prosjektnr.: 2035 | Målestokk: A1 1:100, A3 1:200

Kontroll prosjekt: HEJE | Kontroll: AB | Tegningsnr: A20-A2 | Revisjon: 01

Filnavn: Hus_3Etasje

© Alle rettigheter tilhører arkitektene for prosjektering, tegning eller kopi av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Frøy,
(org. nr. 937 494 971)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Frøy. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 9.3.2026.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 17, bnr. 35 i Bærum kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Bod
- Utearealer

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. 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.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller

sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l., eller andre former for endringer som griper inn i bygningenes arkitektur eller estetisk uttrykk.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Husordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 33 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 25 i carport
- 5 ved bygg C
- 3 disponible p-plasser hvorav 2 er HC-plasser, uten tak, ved carport og en ved bygg B

4-2 Rettslig disposisjonsrett for parkeringsplasser i carport
(1)
Hver bruksenhet i sameiet har en eksklusiv bruksrett til én spesifisert parkeringsplass på sameiets fellesareal. Fordeling av plassene framgår av vedlagte kartbilag, som utgjør en del av vedtektene.

(2) Bruksretten til parkeringsplassen er knyttet til den enkelte bruksenhet og kan ikke selges eller skilles fra denne. Ved salg av seksjonen går bruksretten over til ny eier. Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre beboere i sameiet, med mindre styret gir særskilt samtykke.

4-3 Vedlikehold av parkeringsplasser i carport
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carportene, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Rettslig disposisjonsrett for utendørs parkeringsplass på fellesareal
1 av parkeringsplassene befinner seg ved bygg B og eies av seksjonseierne i fellesskap. Denne parkeringsplassen skal benyttes av beboernes gjester. Styret kan fastsette nærmere regler for benyttelse av parkeringsplassen.

4-5 Vedlikeholdsansvar for utendørs parkeringsplass på fellesareal
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassen.

4-6 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Ladepunktet skal være tilknyttet ladeanlegg som er fastsatt av styret i sameiet.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte til HC-plass på fellesareal dersom denne ikke allerede er benyttet av andre personer med nedsatt funksjonsevne. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar og innbo

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, vaskemaskin og vasker, mm

c) varsling og slukkeutstyr, f.eks. 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig

for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter felleskostnadsbrøken (40% likt pr seksjon og 60% etter sameiebrøken). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
(2) Kostnader til fjernvarme til oppvarming og oppvarming av varmtvann fordeles etter forbruk. Avregningskostnader fordeles likt per seksjon. Den som til enhver tid er eier av seksjon i sameiet gir sitt samtykke til at sameiets styre kan innhente oversikt over varmtvannforbruket for andelen direkte fra Bærum Kommune.

(3) Kostnader til tv/internett fordeles likt pr seksjon.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha tre medlemmer og inntil to varamedlemmer.

(2) Det skal tilstrebes at hver husrekke er representert med ett styremedlem.

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

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

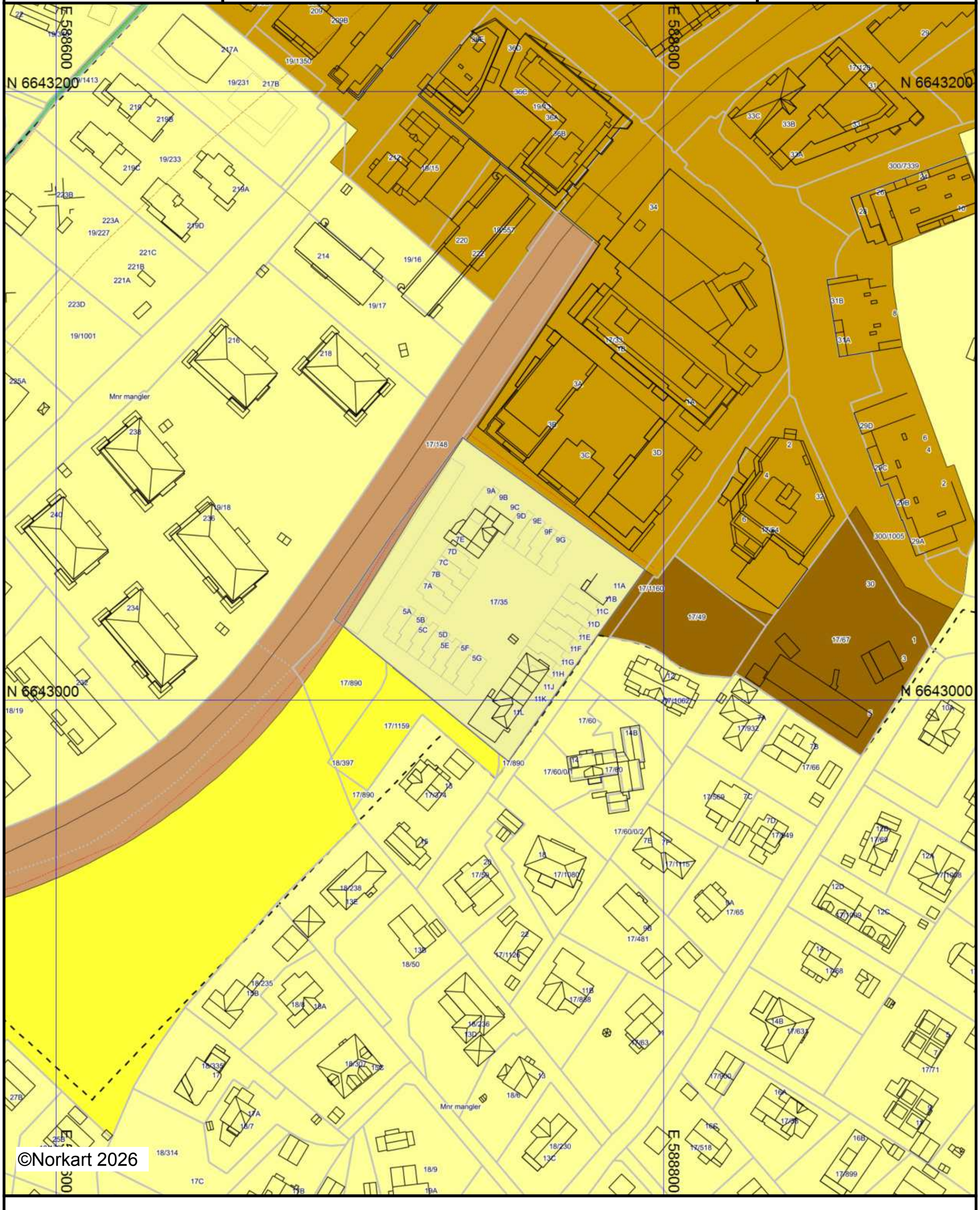
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/35/0/27
Adresse: Frøytunveien 5D
Utskriftsdato: 07.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

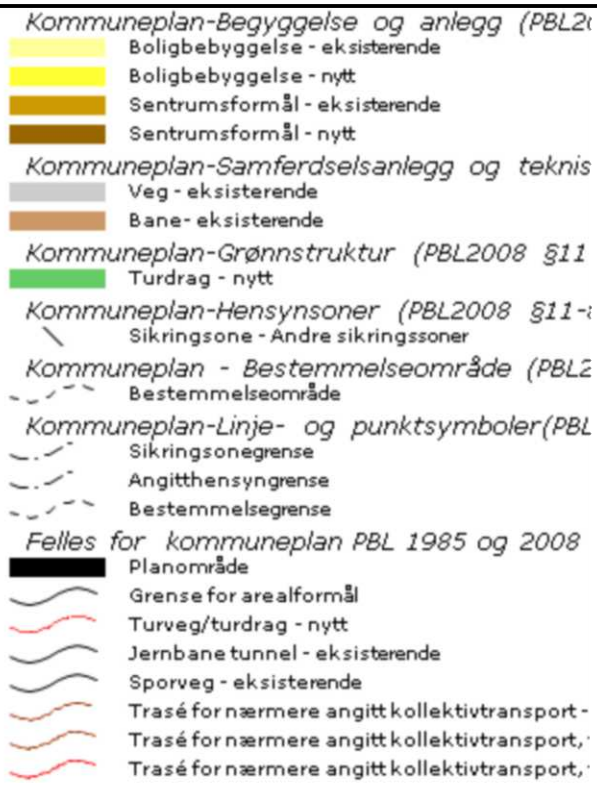
UTM-32



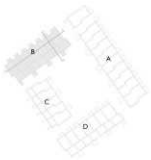
©Norkart 2026

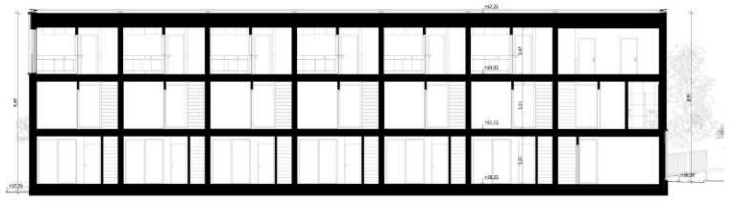
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

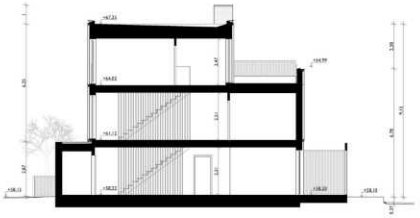


Hus B





Hus B Snitt bD 1:100



Hus B Snitt bA 1:100

Tegningsnr: A30-B
Revisjon nr: 01

Type tegning: Hus B Snitt

Rev	Dato	Kjd	Kontr
Nr	Revisjon		

R21
ARKITEKTER

Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunet 5, 3. 707 Bærkestad
Gnr/Bnr: 17/35

Tiltakshaver: Plares Eiendom AS

Type tegning: Hus B Snitt

Fase: Rammesøknad

Prosjektleder: Andreas Brækkan
Dato: 27.05.2022

Prosjektnr.: 2035
Målestokk: A1 _ 1:100
A3 _ 1:200

Kontroll prosjekt: HEJB
Kontroll: AB
Tegningsnr: A30-B
Revisjon: 01

Filnavn: Hus_B30.pln

© Alle rettigheter tilhører arkitektene for prosjektering, tegning eller kopi av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Boligopplysninger:

Sameiet Frøy		**Vår ref.:**	2732/27
Frøytunveien 5 D		**Type:**	Boligsameie
1357 BEKKESTUA		**Eiere:**	Presale 1 AS
Organisasjonsnr:	937 494 971	**Seksjonsnr:**	27

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 189**

Felleskostnader:	Tillegg varme og varmtvann	1 599
	Felleskostnader	2 160
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	430

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Karen Kaasa
Adresse:	Frøytunveien 7 C
Postnr/-sted:	1357 BEKKESTUA
Telefon:	Mob.: 94088776
E-post:	kaasakaren@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2026		
Gårds/bruksnr:	17/35 - seksjon:27		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5578

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP7377292

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.2026	Første innflytting:	01.04.2026
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	5
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

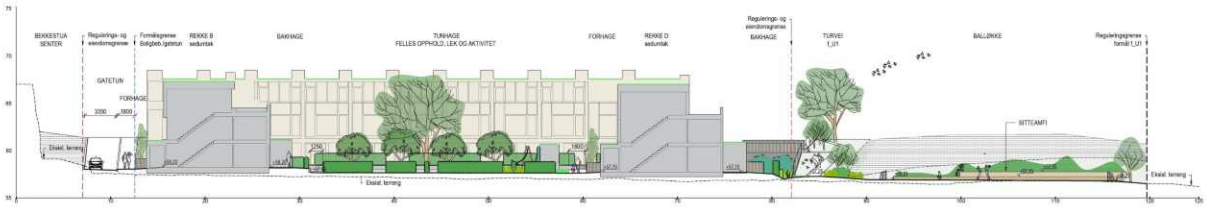
Boligopplysninger:

Sameiet Frøy	**Vår ref.:**	2732/27
Frøytunveien 5 D	**Type:**	Boligsameie
1357 BEKKESTUA	**Eiere:**	Presale 1 AS

Organisasjonsnr: 937 494 971

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



SNITT A
Målestokk 1:200



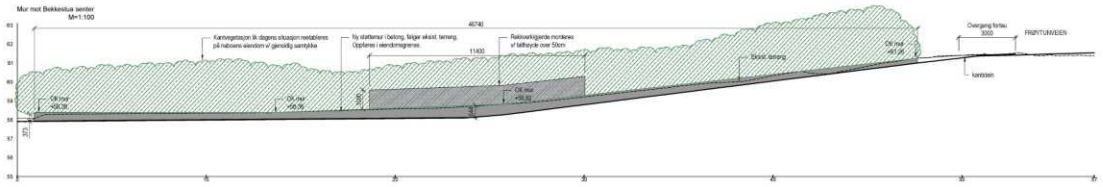
SNITT B
Målestokk 1:200



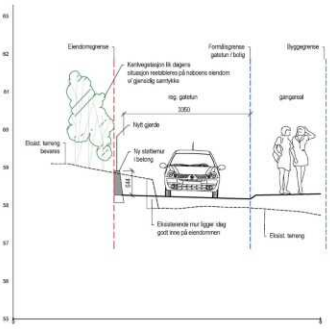
LOKALISERINGSFIGUR

Rev.	Rettelser gjøkke	Dato	Sign.
Tiltakshaver: Pilares Eiendom			
bar bakke			
Prosjekt: Snitt A og B	Frøytunet		
Dato: 10.06.2022	Prosjektnr.: 2021-37	Tegn.: LDM	Rev.:
Målestokk: 1:200 (A1)	Dokumentansvarlig: fm / lasu	Kontroll: ok	Tegningsnummer: 17 / 35
			Rammesøknad

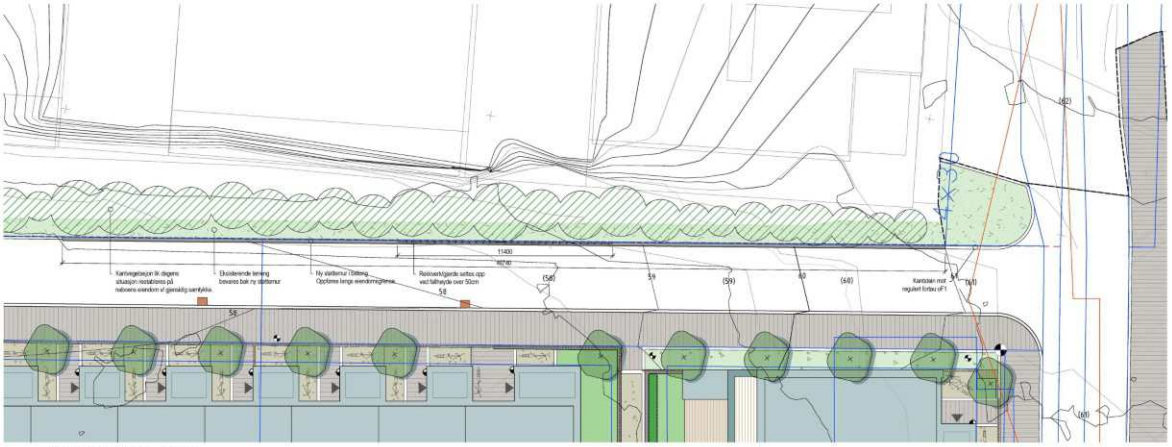
Dato: 06/2022
Dokumentnavn: Snitt 17/35 22



SNITT A - OPPRISS MUR MOT BEKKESTUA SENTER
Målestokk 1:100



SNITT B - MUR MOT BEKKESTUA SENTER
Målestokk 1:50



PLANUTSNITT KJØREVEI OG MUR
Målestokk 1:100



LOKALISERINGSFIGUR

Rev.	Rettelser gjelder	Dato	Sign

Tiltakshaver:
Pilares Eiendom

bar bakke

Prosjekt:
Støttemur mot Bekkestua senter Frøytunet
Oppriss og tverrsnitt ny mur

Dato:	Prosjektnr.:	Tegn.	Rev.	Godkjent:
06.12.2022	2021-37	LJ02		17 / 35
Målestokk:	Kalkulasjonsdato:	Kontroll:		Tegningsnummer:
Se tegning [A1]	hn / ok	ok		Rammesøknad

Dato: 06/2000
Kalkulasjonsark: Excel (.DTM.32)

Reguleringsplan for

Reguleringsbestemmelser
endring
PlanID: 2016009
Saksnummer: 23/30360
Dokument: 6676282

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for et variert boligområde for mennesker i ulike livsfaser og familiesituasjoner sentralt på Bekkestua, flomvei gjennom området med forbindelse til Stabekken via Søråsen og Ballerud og bevaring av skogholtet mot vest.

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- Ny bebyggelse med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
- Etablering av gode møteplasser og steder for rekreasjon
- Etablering av gode oppholds- og lekearealer for barn og unge
- Åpen overvannshåndtering
- Miljømessig gode løsninger
- En allment tilgjengelig turvei og gangforbindelse gjennom området

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Miljø

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram dokument 4945919.

Overvann

§ 2.2 Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på utearealer. Det skal etableres en flomvei fra Bekkestua gjennom området med forbindelse til Stabekken via Søråsen og Ballerud.

§ 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides plan for vann, avløp, overvann og flomveier.

Utomhusplan

§ 2.4 Utomhusplan skal utarbeides for hvert felt og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsareal
- Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
- Nytt og eksisterende terreng med overgang til tilliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde
- Ulike typer vegetasjon med jorddybder
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier

- Interne forbindelser; kjørbart areal, gang- og sykkelforbindelser
- Materialbruk
- Bil- og sykkelparkering
- Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy
- Plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon
- Renovasjonsløsning

Blå og grønn struktur

§ 2.5 Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,7.

§ 2.6 Vegetasjonen skal være stedegen og tiltrekke seg pollinerende insekter.

Anleggsfasen

§ 2.7 Anleggsvei for alle felt skal være fra Bærumsveien.

Krav om detaljregulering

§ 3.1 Det skal utarbeides detaljregulering for feltene B2, B3 og B4. Detaljreguleringen skal konkretisere:
- Formål/ bruk innenfor feltet
- Grad av utnytting
- Krav til minste uteoppholdsareal, MUA
- Krav til parkering
- Bebyggelsens plassering, maks. kotehøyde på bebyggelsen og utforming, herunder farge og materialbruk
- Utearealer og lekearealer, interne veier, forbindelser for gående og syklende gjennom området og sammenheng i grønnstruktur
- Flomvei gjennom området

§ 3.2 Ved detaljregulering av felt B2, B3 og B4 skal det legge fram et reguleringsalternativ hvor Bekkestua bekken åpnes i hele eller deler av planområdet.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse, fellesbestemmelser

Plassering

§ 3.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

§ 3.4 Overbygget sykkelparkering, pergolaer, boder og tekniske anlegg som trafoer kan tillates utenfor byggegrense. Mindre konstruksjoner som støttemurer, skjermvegger, trapper ol. tillates lagt utenfor byggegrensene.

Uteoppholdsareal

§ 3.5 Det skal avsettes minimum 35 m^2 MUA på bakken pr. 100 m^2 BRA boligareal. Feltene fU1 og fU2 inngår ved beregning av MUA.

§ 3.6 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser og oppholdsareal for alle aldergrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik

at de kan brukes til alle årstider. Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.

§ 3.7 Felles uteoppholdsareal skal utformes for allmenn ferdsel og opphold. De skal tilpasses og programmeres for en variert brukergruppe. Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. Overflater skal i størst mulig grad være permeable for å sikre god overvannshåndtering.

Støy

§ 3.8 Støynivå på uteoppholdsarealer, som inngår i MUA, skal ikke overstige L_{den} = 55 dB fra veitrafikk og L_{den} = 58 dB fra skinnegående trafikk.

§ 3.9 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil L_{den} 70 dB fra veitrafikk og L_{den} 73 dB fra skinnegående trafikk.
Kvalitetskrav for boligbebyggelse:

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

Renovasjon

§ 3.10 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller løses ved nedgravde avfallscontainere.

Teknisk infrastruktur

§ 3.11 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Boligbebyggelse, feltene B2, B3 og B4

Høyde på terreng og bebyggelse

§ 4.1 For felt B2.1 er tillatt byggehøyde inntil 7,5 m til gesims fra ferdig planert terreng. Rekkehus skal være på maks. 2 etasjer, med flatt tak uten takterrasse.

§ 4.2 For felt B2.2, B3 og B4 er tillatt byggehøyde inntil 10 m til gesims fra ferdig planert terreng.

§ 4.3 Bebyggelse på felt B2.1, B2.2, B3 og B4 skal være rekkehus, leiligheter tillates ikke. Det tillates ikke takterrasse på øverste takflate.

Boligbebyggelse, felt B1

Plassering

§ 4.4 Bebyggelsens plassering skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument 5394980.

Utnytting

§ 4.5 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 4900 m^2. Overbygget sykkelparkering, sykkelboder, trafoer, og parkering på terreng kommer i tillegg til maks. tillatt bruksareal, BRA.

Utforming

§ 4.6 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.

§ 4.7 Solcelleanlegg kan tillates på tak. Rekkverk på takterrasser og balkonger skal være i lik utforming som fasade eller tre, spiler eller glass.

§ 4.8 Det tillates ikke takterrasser på øverste takflate.

Uteoppholdsareal

§ 4.9 Minimum 60 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal minimum 10 m² per boenhet avsettes til lek.

§ 4.10 Minimum 40% av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Parkering for bil og sykkel

§ 4.11 Parkering skal etableres på terreng.

§ 4.12 Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet pluss 3 gjesteplasser, hvorav 1 plass til bevegelseshemmede. Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges med et eget ladepunkt.

§ 4.13 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykler pr. 100 m² BRA.

§ 4.14 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

Bokvalitet

§ 4.15 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.

Uteoppholdsareal, feltene fU1 og felt fU2

§ 5.1 Feltene skal være felles for feltene B1-B4.

§ 5.2 Feltene skal være tilgjengelig for allmennhetens bruk.

§ 5.3 Innenfor felt fU1 skal det opparbeides en balløkke og en gangforbindelse fra felt oKV til felt fGS1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Veg, felt oKV

§ 6.1 Feltet skal ha gatevarme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ 6.2 Den nordre del av feltet skal utformes som del av flomveien mellom Bekkestua og Stabekken.

Veg, felt fV

§ 7.1 Feltet skal være felles for feltene B2, B3 og B4

Fortau, felt oF1 og oF2

§ 8.1 Feltene skal ha gatevarme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Gatetun, felt fG

§ 9.1 Feltet skal være felles for felt B1.

§ 9.2 Feltet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel.

§ 9.3 Innenfor feltet tillates bil- og sykkelparkering for boligene i felt B1. Parkeringen skal plasseres inn mot støyskjerm mot t-banen. Parkeringsplasser for bil tillates overbygget. Sykkelboder tillates.

§ 9.4 Feltet skal utformes som del av flomveien mellom Bekkestua og Stabekken.

Gang- /sykkelveg, feltene fGS1 og fGS2

§ 10.1 Feltene skal være felles for feltene B1 - B4

§ 10.2 Feltene skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel.

§ 10.3 Feltene skal være tilgjengelig for renovasjons- og utrykningskjøretøy.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Naturområde, felt fN

§ 11.1 Feltet skal være felles for feltene B1-B4

§ 11.2 Innen området skal terreng, vegetasjon og naturmangfold bevares.

§ 11.3 Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Frisikt

§ 12.1 Innenfor frisiktsonen kan det ikke oppføres anlegg eller beplantning som hindrer sikt høyere enn 0,5 meter.

Hensynssone – andre sikringssoner H190_1 og H190_2

§ 13.1 Hensynsonene H190_1 og H190_2 i Områderegulering E-18 korridoren Lysaker - Ramstadsletta, med tverrforbindelser (planid. 2014012) gjelder.

§ 13.2 Alle tiltak innenfor sikringssonene som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til - og godkjennes av Statens vegvesen.

Flomfare, sone H320

§ 14.1 Innenfor flomfaresonen skal overvann fra T banen og øvrige arealer oppstrøms planområdet fordrøyes og infiltreres.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse

§ 15.1 Før rammetillatelse gis skal tilstrekkelig skolekapasitet være sikret.

§ 15.2 Før rammetillatelse gis skal opparbeidelse av feltene fU1, fU2, fGS1 og fGS2 være sikret.

§ 15.3 Før rammetillatelse for felt B1 gis skal opparbeidelse av Gamle Ringeriksvei mellom Bekkestuveien og Jens Rings vei til bygate og torg (planid. 2019015), ombygging av Frøytunveien (felt oKV) og fortau (feltene oF1 og oF2) med gatevarme være sikret.

§ 15.4 Før rammetillatelse for feltene B2 og B3 gis må etablering av flomvei fra Bekkestua til Stabekken via Ballerud være sikret.

§ 15.5 Før rammetillatelse for felt B4 gis må utbygging av ny tverrforbindelse Gjønnes – Fornebu være ferdigstilt og flomvei fra Bekketua til Stabekken være etablert.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 16.1 Før bebyggelse i det enkelte felt kan tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplan være gjennomført.

§ 16.2 Før bebyggelse på felt B1 tas i bruk skal feltene oKV, oF1, oF2 og fU1 være ferdigstilt og midlertidig stiforbindelse fra felt fU1 gjennom planområdet vestover til Kleivveien være etablert.

§ 16.3 Før bebyggelse på feltene B2, B3 og B4 tas i bruk skal feltene fU1, fU2, fV og fGS1 og fGS2 være ferdigstilt.

§ 16.4 Før bebyggelse i det enkelte felt tas i bruk skal uteoppholdsarealer innenfor feltet være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument «Illustrasjon – situasjonsplan»	Dokument 5394980
Dokument «Miljøprogram»	Dokument 4945919

Byggesaksrådgivning AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/14198 - 26/63893/VIOSV	13.03.2026

Adresse - Tiltak:	Frøytunveien 5 - rekkehus D
Gnr/Bnr:	17/35
Tiltakshaver:	Bekkestua Utvikling AS
Ansvarlig søker:	Byggesaksrådgivning AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

For utbyggingen av Frøytunveien 5 er det opprettet følgende byggesaker:

ArkivsakID	Sakstittel
22/14195 (føringssak)	Frøytunveien 5 – rekkehus A
22/14196	Frøytunveien 5 – rekkehus B
22/14197	Frøytunveien 5 – rekkehus C
22/14198 – denne saken	Frøytunveien 5 – rekkehus D
22/14199	Frøytunveien 5 – carport
22/23807	Frøytunveien 5 – vei og fortau

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

SPESIELLE KRAV/ VILKÅR FOR MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
For oppfyllelse av krav/vilkår for midlertidig brukstillatelse vises det til midlertidig brukstillatelse gitt i føringssaken; Frøytunveien 5 – rekkehus A, arkivsakID 22/14195.

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 9 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Ferdig opparbeidelse av kjørevei på felt oKV fram mot ferdigattest må være utført innen henholdsvis 15.10.2026, jf. 26/4182. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

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

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

GEBYR
Faktura for behandlingsgebyr **kr 6480**,- ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Viola Ulrika Kristin Svens
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

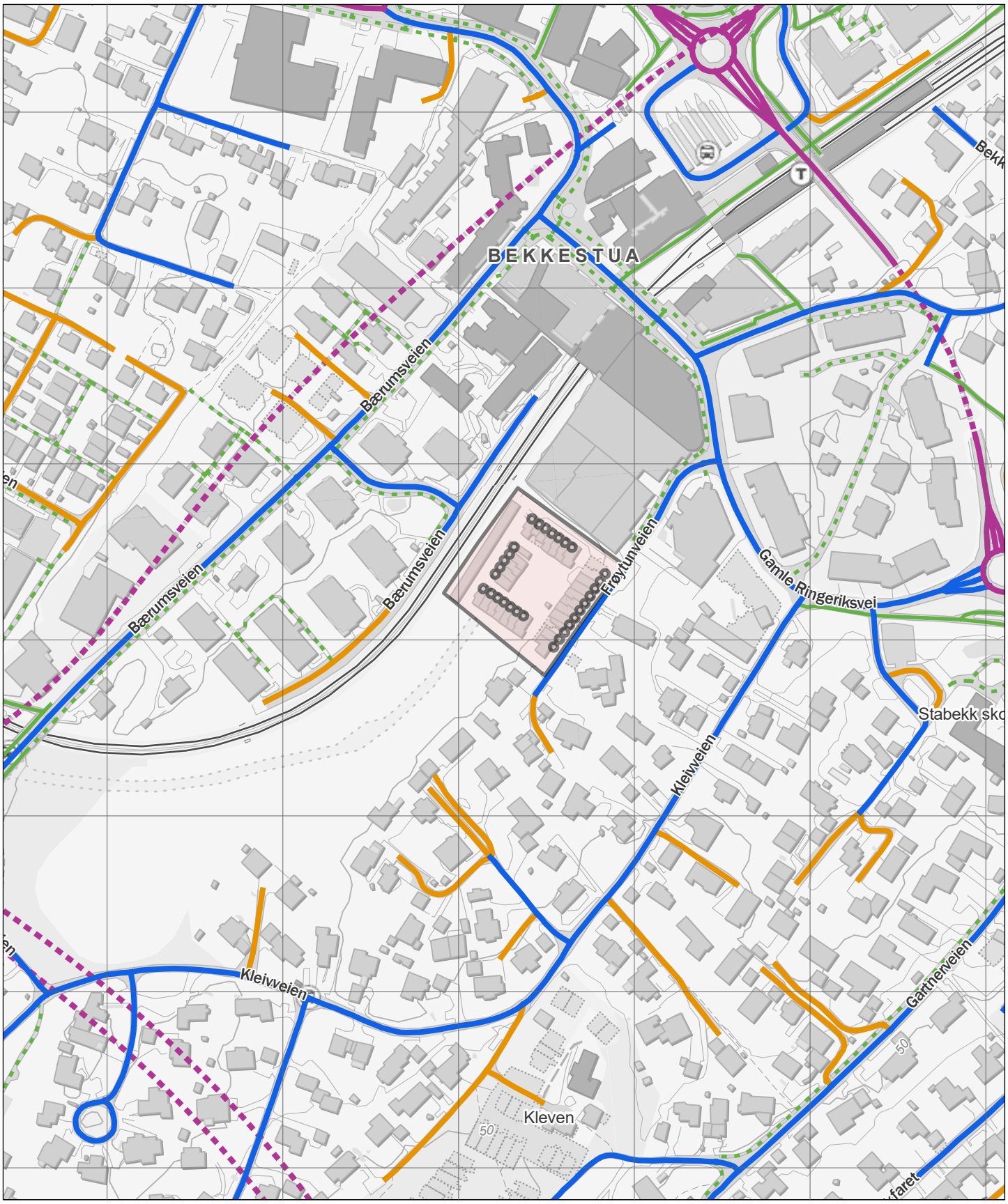
Vedlegg:
Gebyrberegning - Frøytunveien 5 - rekkehus D - midlertidig brukstillatelse 7738603

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/35/0/27
Adresse: Frøytunveien 5D, 1357 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/07/2026



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

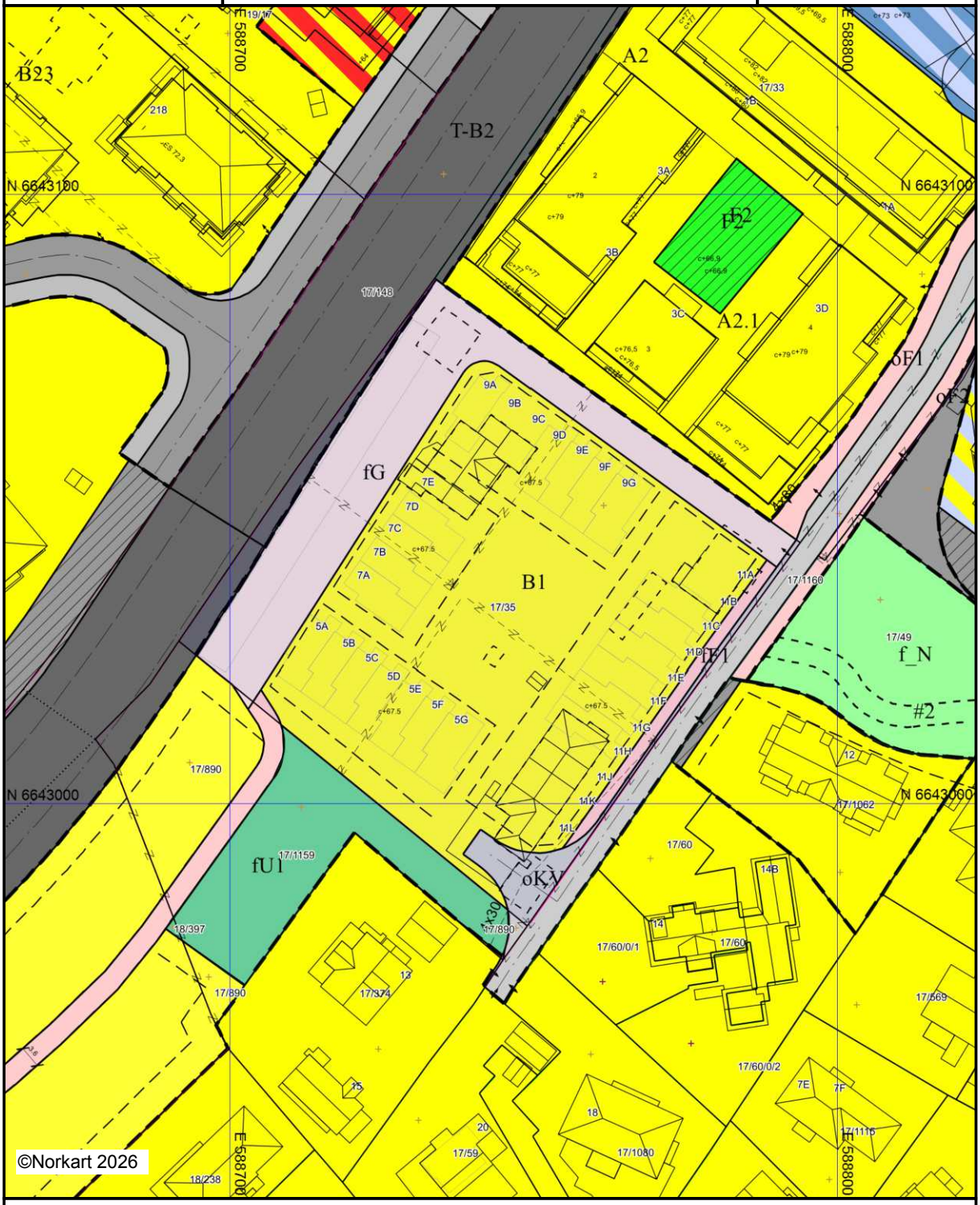
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/35/0/27
Adresse: Frøytunveien 5D
Dato: 07.07.2026
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 over bakken
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun
- Torg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, blokker
- Uteoppholdsarealer
- Kombinert bolig og forretning
- Kombinert bolig, forretning og kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur l

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Turveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Fasader med situasjon





Tegningsnr.	A40-01
Revisjon nr.	01
Tegningstittel	Fasader m kontekst

R21

Prosjekt	Frøytunet - 30 rekkehus
Tiltakshaver	Fikens Eiendom AS
Tegningstittel	Fasader m kontekst
Fase	Rammesøknad
Tegnet/kontrollert	Andrea Brekkan
Dato	27.05.2022
Prosjektnr.	2035
Målestokk	A3 _ 1:100 A1 _ 1:50
Format/Filnavn	A3
Tegningsnr.	A40-01
Revisjon	01



INNKALLING 2026

Sameiet Frøy

Tirsdag 24.02.2026 ca. kl. 17:30 - rett etter informasjonsmøtet hos Pilares Eiendom i Wergelandsveien 7

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Frøy

Møtet finner sted tirsdag 24.02.2026 ca kl. 17:30, rett etter informasjonsmøtet, hos Pilares Eiendom i Wergelandsveien 7.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av revisor

3 Valg av styre

- 3.1 Valg av styreleder
- 3.2 Valg av styremedlemmer
- 3.3 Valg av varamedlemmer

Saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Valg av revisor

Sameiet Frøy er pliktig til å ha revisor. Usbl har rammeavtale med KPMG, og anbefaler at årsmøtet velger KPMG som revisor.

3. Valg av styre

I henhold til vedtektene skal sameiet ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha tre medlemmer og inntil to varamedlemmer.

3.1 Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt, og velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

3.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

3.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 24.02.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

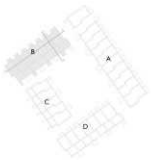
NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

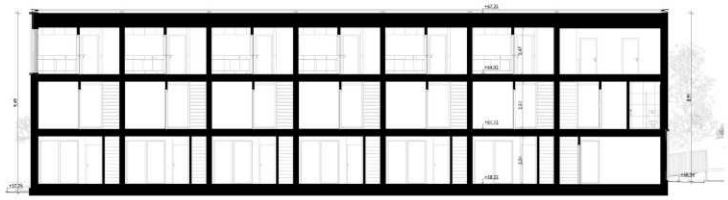
_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

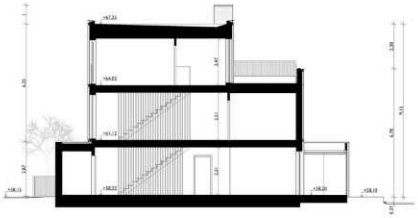
Eiers underskrift

Hus B





Hus B Snitt bD 1:100



Hus B Snitt bA 1:100

Tegningsnr: A30-B | Revisjon: A

Type tegning: Hus B Snitt

Nr	Init	Beskrivelse	Dato (d.m.åååå)	Sign	Kontr
A	JS	Rammesøknad	27.05.2022		

R21
ARKITEKTER
Kirkegata 7
7011 Trondheim
73 96 77 00
arkitekt@r21.no

Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5, 7, 157 Bekkestua
Gnr/Bnr: 173/5

Tiltakshaver: Plares Eiendom AS

Type tegning: Hus B Snitt

Fase: Rammesøknad

Prosjektleder: Andrea Brækkan | Dato: 27.05.2022

Prosjektnr.: 2035 | Tilhørende A1 1:100 A3 1:200

Kontroll prosjekt: HEJB | Kontroll: AB | Tegningsnr.: A30-B | Revisjon: A

Filnavn: 2035-Hus_B03.pln

© Alle rettigheter tilhører arkitektene for prosjektering, tegning eller kopi av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

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.

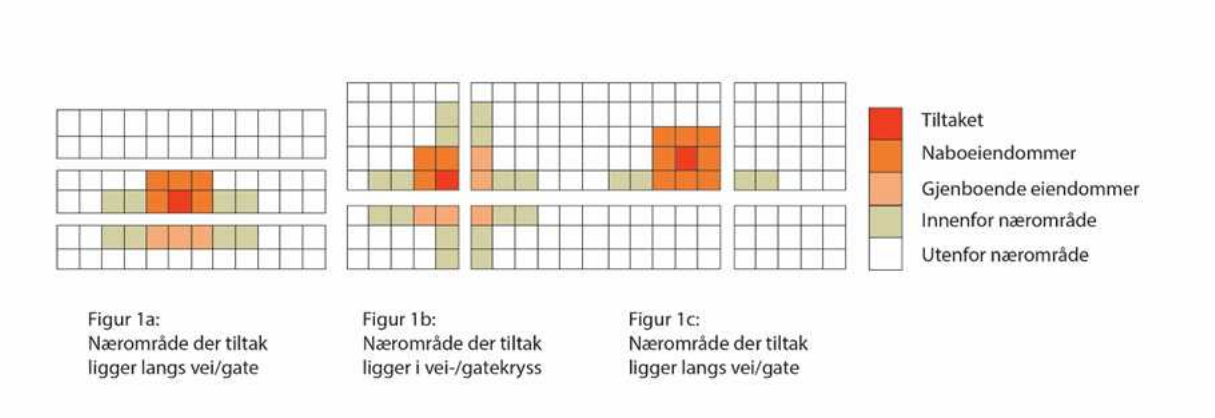
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser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



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

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.

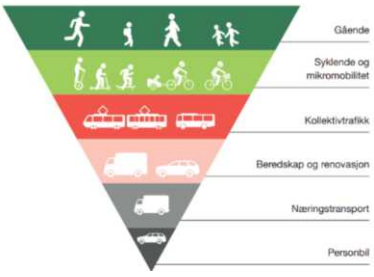
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

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.

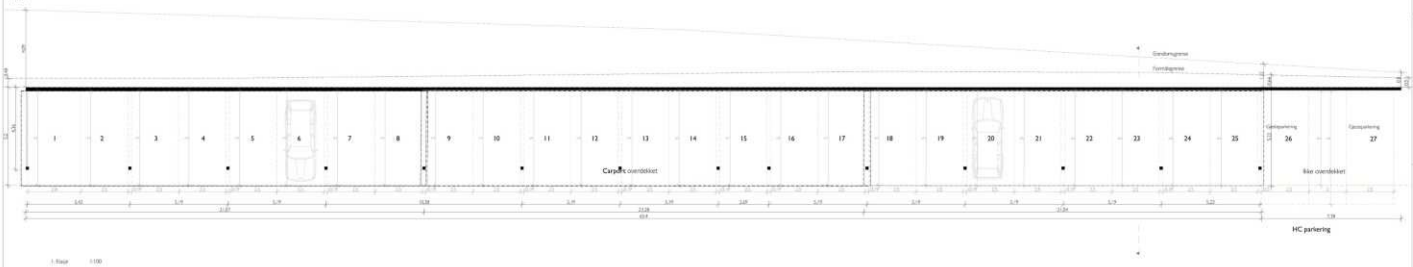
For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

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.

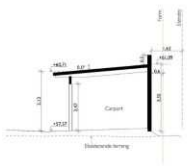
Carport

Plan



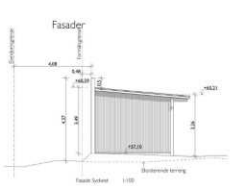
1. Etasje 1:100

Snitt

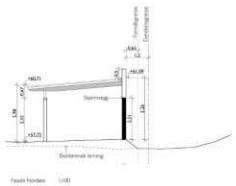


Carport Snitt 1:100

Fasader

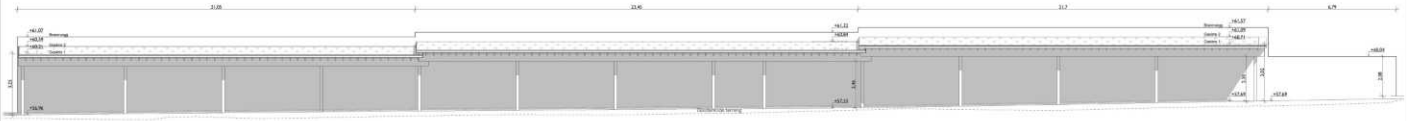


Fasade Sydvest 1:100



Fasade Nordøst 1:100

Fasader



Fasade Sydøst 1:100



Fasade Nordvest 1:100

Byggnr: A50-01
Revisjon nr: A

Type bygning: Carport

Rev	Kn	Beskrivelse	Dato	Sign	Kon
		Endret innvendig plassering av vinduer/dører, samt at en vegg er fjernet			
A	JA	Carport endret fra flatt tak til pulttak	16.12.2022	MA	JA

R21
ARKITEKTER

Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr: 119/25

Tiltakshaver: Planes Eiendom AS

Type bygning: Carport

Fase: Tilbud

Prosjektleder: Andrea Brekkan
Dato: 27.05.2022

Prosjektnr: 2035
Målestokk: A1 1:100, A3 1:200

Kontroll prosjekt: AB
Godkjent: FK
Tegningsnr: A50-01
Revisjon: A

221101_Fase_3000.pln

Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitektfirmaet R21 Arkitekter AS. Tegningen må ikke kopieres eller benyttes uten vårt samtykke.

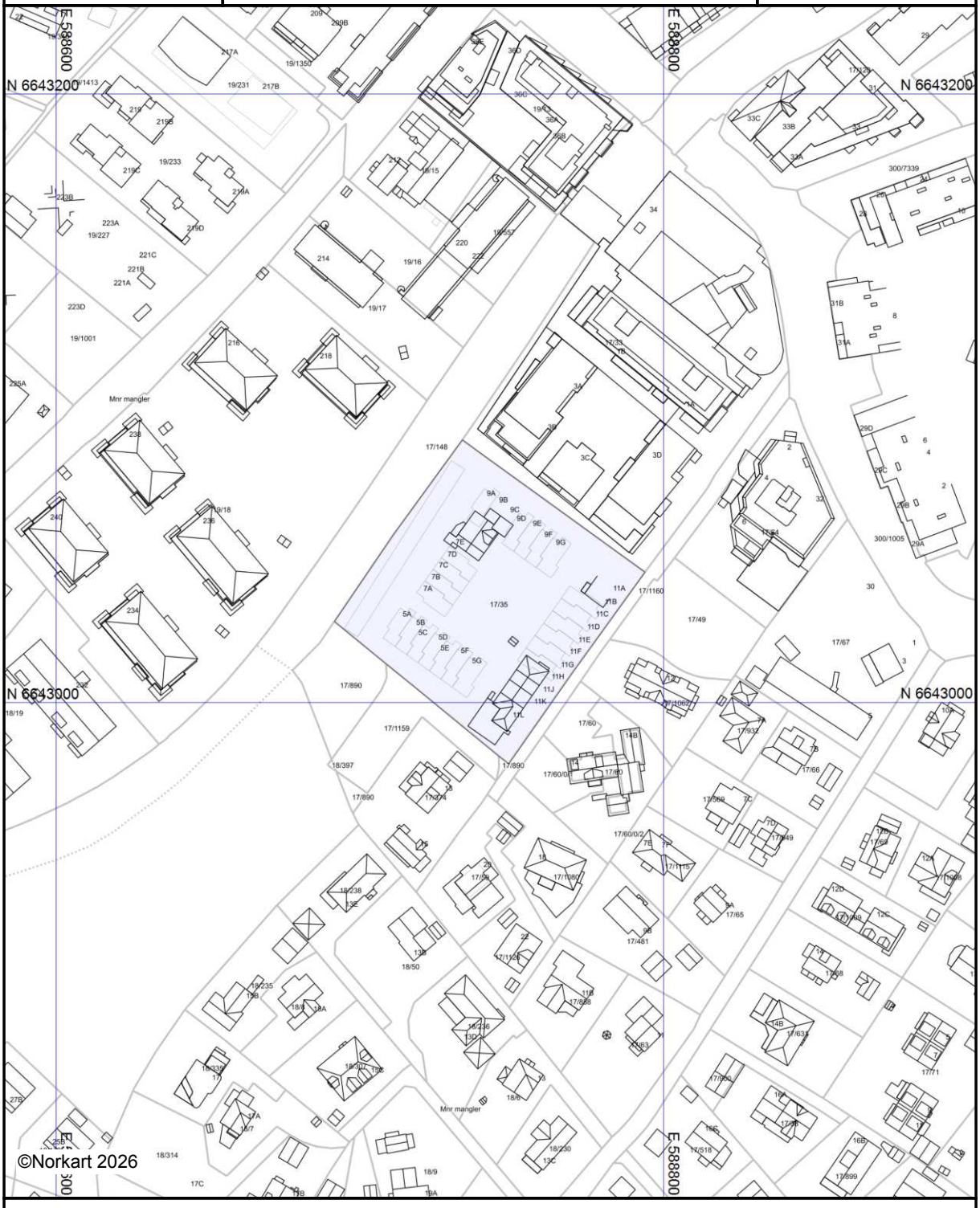
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 17/35/0/27
Adresse: Frøytunveien 5D
Utskriftsdato: 07.07.2026
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

Utskriftsdato: 07.07.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Frøytunveien 5D, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	978,63 kr
Feiing	3,53 kr
Renovasjon	1 847,95 kr
TILKNYTNINGSGEBYR	1 183 038,60 kr
Vann	837,39 kr
Sum	**1 186 706,10 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	25%	900 stk	3122.44	1/30	0 %	93 673,13 kr	23 418,00 kr
8D - Ekstra tømming nedgravde container	25%	1 stk	3162.15	1/1	0 %	3 162,15 kr	3 162,15 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	31 stk	566.35	1/1	0 %	17 556,91 kr	4 989,93 kr
Forskudd vann 2026	15%	2420 m3	30.61	1/1	0 %	74 083,46 kr	21 059,98 kr
Forskudd avløp 2026	15%	2420 m3	34.82	1/1	0 %	84 269,24 kr	23 955,55 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**272 744,89 kr**	**76 585,61 kr**

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

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

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

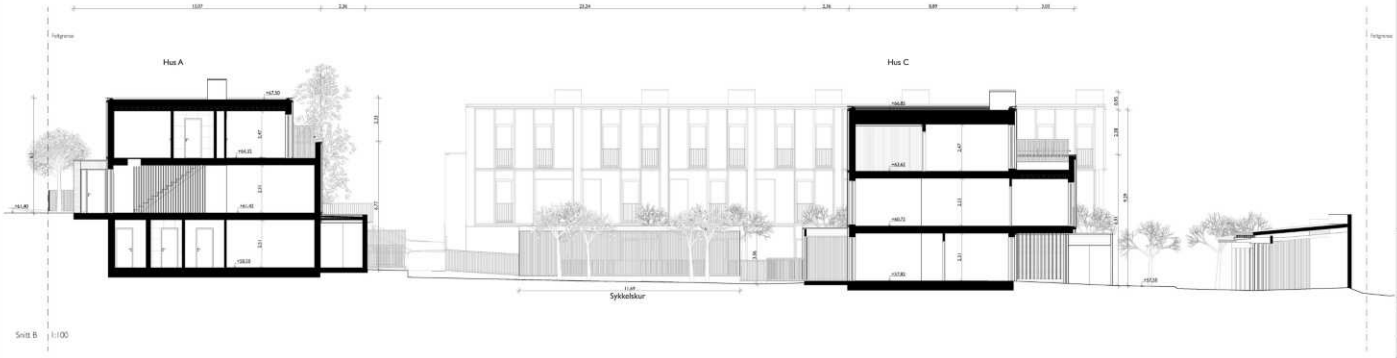
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lengdesnitt



Snitt A 1:100



Snitt B 1:100

Tegningsnr: A30-05 | Revisjon: A

Type tegning: Lengdesnitt

Nr	Init	Endring	Dato	Sign	Kont
A	JS	Lengde endret tilsvarer og plassering av sykkelskur. Nytt nabosnitt	16.11.2021		

Følgelinje

R21 ARKITEKTER

Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunet 5, 3. 1707 Sarpsborg
Gnr/Bnr: 1733

Tiltakshaver: Plares Eiendom AS

Type tegning: Lengdesnitt

Fase: Rammesøknad

Prosjektleder: Andreas Brækkan | Dato: 27.05.2022

Prosjektnr.: 2035 | Målestokk: A1 1:100, A3 1:200

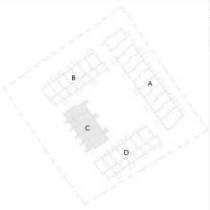
Kontroll prosjekt: HEJB | Kontroll: AB | Tegningsnr: A30-05 | Revisjon: A

Filnavn: 2035.dwg

© Alle rettigheter tilhører arkitektene for prosjektering, tegning eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

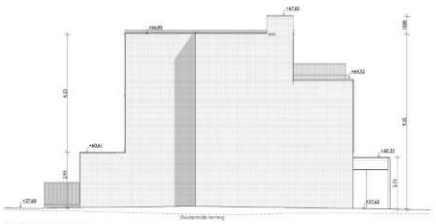
Hus C

Fasader

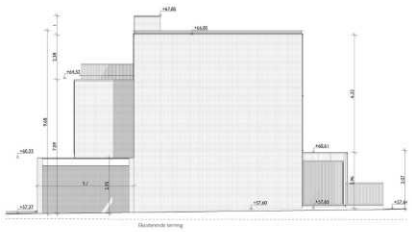




Fasade Nordvest 1:100



Fasade Nordøst 1:100



Fasade Sydvest 1:100



Fasade Sydøst 1:100

Tegningsnr.: A40-C
Revisjon nr.: A

Type tegning: Hus C Fasader

Rev.	Ver.	Kontroll	Beskrivelse	Dato (dd.mm.åååå)	Sign.	Kontr.
A	01	Ikke kontrollert				

R21
ARKITEKTER
Kirkegata 17
0153 Oslo
Tlf. 96 79 77 11
www.r21.no

Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5, 7, 7507 Strinda
Gnr/Bnr: 17/23

Tiltakshaver: Planes Eiendom AS

Type tegning: Hus C Fasader

Fase: Rammesøknad

Prosjektleder: Andreu Bratkus
Dato: 27.05.2022

Prosjektnr.: 2035
Målestokk: A1 _ 1:100, A3 _ 1:200

Kontroll prosjekt: HEJB
Kontroll: AB
Tegningsnr.: A40-C
Revisjon: A

© Alle rettigheter tilhører arkitektene for prosjektering, tegning eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

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

Utskriftsdato: 07.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Frøytunveien 5D, 1357 BEKKESTUA								

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 under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 429 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 149 m^2 **Arealbruk** Bane,Nåværende
	Delareal 5 578 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #13 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016009)
Navn	BEKKESTUA SØR
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23818/6676282.pdf
Delarealer	**Delareal** 113 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** fF1
	Delareal 8 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** fGS
	Delareal 3 892 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 1 236 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** fG
	Delareal 180 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** oKV

Id	2006010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2006010)
Navn	KOLSÅSBANEN, TJERNSRUD - BEKKESTUA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9299/2006010.pdf
Delarealer	**Delareal** 68 m^2 **Formål** Sporvei/forstadsbane **Feltnavn** T-B1
	Delareal 81 m^2 **Formål** Sporvei/forstadsbane **Feltnavn** T-B2

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2023009)
Navn	BEKKESTUMYRA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2006010

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 18.06.2008 godkjent disse bestemmelser.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har plansjefen 18.06.2009, iht. delegert myndighet, vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelsers § 6c merket med kursiv.

I medhold av § 12-14 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr.71 har plansjefen 29.10.2009, iht. delegert myndighet, vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers § 4 merket med kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KOLSÅSBANEN, TJERNSRUD – BEKKESTUA

§ 1 - HENSIKT

Planen skal legge til rette for oppgradering av Kolsåsbanen på strekningen Tjernsrud – Bekkestua. Mellom Oslo grense og Bekkestua skal banen oppgraderes til metro og trikk. Tiltaket skal i hovedsak utbygges innenfor eksisterende baneareal, men areal til nye stasjonsutforminger må sikres.
Planen skal videre legge til rette for fortetting og oppgradering av Bekkestua sentrum, med vekt på kombinasjon av bolig/forretning/kontor. Som del av dette skal det etableres torg over Kolsåsbanen.(Torg A og B). Torg A og B skal etableres samtidig med Kolsåsbanens oppgraderingstiltak og skal koordineres fullt ut/ i alle ledd med dette.

BYGGEOMRÅDER – (PBL § 25.1.ledd nr.1)

§ 2. Boliger – frittliggende småhusbebyggelse

Omfatter feltene B1 – B10 og B14.
Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA=20%.
Maksimalt tillatt gesimshøyde/mønehøyde er henholdsvis 6 og 8 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning.
Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 og 1000 m^2 netto, og ikke brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:2.
For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal (MUA) på henholdsvis 300m^2 og 200m^2 pr. boenhet.
For hybelleilighet på inntil 55 m^2 kreves 50m^2 i tillegg, for større enheter gjelder bestemmelsene for tomannsboliger.
Innenfor tillatt %BYA skal det avsettes plass til 1 garasje (minimum 18m^2) for hver boenhet unntatt hybelleilighet. I tillegg tillates parkeringsplasser på terreng i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Bærum kommune. Slike parkeringsplasser skal ikke bebygges.
Bygg markert som "Omriss av bygg som inngår i planen" kan tillates oppført med tilsvarende størrelse og høyde som eksisterende bygg dersom det oppstår skade på disse som følge av brann og lignende.
Eiendommen gnr.17/155 (Ringstabekkveien 75A) skal ha gang-og kjøreatkomst via gnr.17/948.

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd for bane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.
Støyskjerming mot Kolsåsbanen kan etableres innenfor boligområdene.
Deler av feltene er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr. § 13.
Felt B14 må ved utbygging vurderes som del av tilstøtende areal syd for feltet.

§ 3. Boliger konsentrert småhusbebyggelse
Omfatter feltene B11 – B13
Feltene B11 og B12 er ferdig utbygget. Ytterligere utbygging tillates ikke.
Felt B13: Innenfor området kan tillates oppført 4-mannsboliger, kjedehus, rekkehus eller lavblokk.
Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA=25%.
Ved utbygging kreves bebyggelsesplan som omfatter hele feltet.
Bebyggelsens omfang og utforming fastsettes i bebyggelsesplan.
Feltet skal ha kjøreatkomst via felles avkjørsel FA4.
Parkering skal være i henhold til Bærum kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
Parkeringsplasser skal i hovedsak plasseres under terreng.
Det skal avsettes minimum 100 m^2 brukbart uteoppholdsarealer pr. boenhet, herav minimum 50 i fellesareal.
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd for bane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.
Deler av feltene er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr. § 13.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25.1.ledd nr.3)

§ 4. Trafikkområde – vei mv.
Omfatter feltene V1, V2, V3, V4, V5 V6 (kjøreveier), G/S, G/S1, G/S2, G/S3, G/S4, (gang-sykkelveier), AV (annen veigrunn) og P1, P2 (parkeringsplasser).
Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.
Plan som viser hvilke veier som skal nyttes til massetransport og anleggstrafikk skal utarbeides. Planen skal godkjennes av Bærum kommune før igangsettingstillatelse gis.
Del av Idrettsveien (V1) tillates stengt mens arbeid med banen pågår.
Følgende eiendommer skal ha atkomst via G/S2:
17/826, 17/825, 17/821, 17/820, 17/819, 17/818 og 17/822.
Følgende eiendommer skal ha atkomst via G/S3:
17/248, 17/740, 17/759, 17/159, 17/956, 17/963, 17/499, 17/935 og 17/500.
V6 opprettholdes som tidligere regulert del av hovedveisystemet rundt Bekkestua.
Parkeringsområde P1 og P2 skal benyttes av reisende med Kolsåsbanen.
Innenfor felt P1 kan det tillates oppført teknisk bygg for Kolsåsbanen. Tiltaket krever byggetillatelse.

§ 5. Trafikkområde Torg
Omfatter feltet Torg A og torg B

a) Torg A og Torg B skal tilpasses, gateplan og fasader for omkringliggende eksisterende bebyggelse, fortau, ramper og gateløp.

Avstand mellom skinnegang (Kolsåsbanen) og ferdig underkant torg skal i hele sin lengde være minimum 5,80 meter.

b) Bebyggelsesplan
Før rammetillatelse gis skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som også omfatter feltene A, B, C og G/S, Torg A og B, jfr. rekkefølgebestemmelse § 14.
Det faste utvalget for plansaker kan fastsette annen avgrensing ved godkjenning av felles bebyggelsesplan enn det som er gitt i denne bestemmelsen.

§ 6. Trafikkområde – forstadsbane/sporvei

a) Omfatter felt T-B1 og T-B2.

b) Trafikkområdene T-B1 og T-B2 skal benyttes til banelegeme og banetekniske anlegg med tilhørende støttemurer, fyllinger, skjæringer, støyskjermer, gjerder m.m. Bygg og konstruksjoner som er nødvendige for drift av banen kan oppføres innenfor banens trafikkområde.

c) Støy og vibrasjoner
Tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før ny bane tas i bruk. Tiltaksplaner skal godkjennes av helsemyndigheten i kommunen.

Luftoverført støy
De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, pr. i dag T-1442, skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.
I Bærum deles døgnet inn i dag (07.00-19.00), kveld (19.00-22.00) og natt (22.00-07.00).
Anleggsperioden:
For anleggsperioden gjøres støygrenser i kap.4, tabell 4 gjeldende.
Driftsfasen:
For driftsfasen gjøres støygrenser i kap.3, tabell 2 gjeldende.
I de tilfeller hvor utendørs støynivå ved fasade overstiger grenseverdiene, skal det redegjøres for tilfredsstillende støyskjermet uteoppholdsareal samt et innendørs lydnivå som tilfredsstiller klasse C-kravene i NS 8175, tabell 5.

Strukturlyd
Maksimalt strukturlydnivå skal ikke overstige L_{Amax} 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref.NS 8175. Reguleringskravet skal kontrolleres mot målt og beregnet statistisk maksimalnivå 95% som beskrevet i metode for ettermåling av strukturstøy, dokument 186588 (Ark.05/227).
Eventuell annen målemetode skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til v_w,95 = 0,3 - *0,6 mm/s.*
Den laveste av de parvise grenseverdiene skal legges til grunn som en målsetting.
Dette samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Kontroll
Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at banen er satt i drift.

Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd-og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at banen er satt i drift.

d) Utslipp

Det tillates ikke utslipp av forurenset vann til grunn og vassdrag innenfor anleggsområdene. drifts-og drensvann fra anleggsområdet som føres til offentlige ledninger eller resipient skal ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensning. Dette gjelder også overvann fra stasjonsområder.

e) Byggesaksbehandling i henhold til forskrift om saksbehandling og kontroll

Alle banetekniske tiltak (spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10 m^2, sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler, skjæringer og fyllinger) er detaljert avklart i reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner, og er dermed fritatt for saksbehandling og kontroll, jfr.Forskrift om saksbehandling og kontroll 1997, § 5 nr.6.

Følgende tiltak er ikke fritatt for byggesaksbehandling:
Støyskjermer langs strekningen Tjernsrud – Bekkestua skal fremmes i egen byggesak.
Tjernsrud
Turvei/undergang med tilhørende ramper/trapper skal fremmes i egen byggesak.
Ringstabekk
Trapper, ramper og murer skal fremmes i egen byggesak.
Egne Hjem
Fotgjengerundergang med trapper, murer skal fremmes i egen byggesak.
Bekkestua
Tiltak i tilknytning til banen (ramper, trapper, murer etc.) innenfor område T-B2, herunder fundamentering og mur langs banen i Felt A samt byggkonstruksjoner under Torg A og Torg B og nødvendige konstruksjoner for lokkene, skal inngå i samlet rammesøknad med bane og stasjonsløsningene for Bekkestua.

Før rammetillatelse gis skal plan for anleggstrafikk/massetransport i byggeperioden godkjennes av Bærum kommune.

FRIOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.4)

§ 7. Friområder

Omfatter felt F-T (turvei).
Innenfor området tillates opparbeidet turvei i inntil 3m bredde.
Reetablering av turveien skal skje etter plan godkjent av Bærum kommune, og senest ett år etter anleggsslutt.
Del av området er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr. § 14.

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.6)

§ 8. Naturvernområde

Omfatter felt N.

Området skal bevares slik at livsmiljø og artsmangfold blir ivaretatt eller styrket. Alle arealer som har vært benyttet til midlertidig trafikkområde skal istandsettes etter dette prinsippet. Istandsetting skal skje i samråd med Bærum kommune. Stedegen vegetasjon skal benyttes. Innenfor området kan tillates opparbeidet sti fra turvei F-T til stasjonsområdet (Ringstabekk st.)
Før det gis igangsettingstillatelse for Kolsåsbanen skal det foreligge godkjent plan for hvordan eksisterende naturmiljø skal ivaretas i anleggsperioden, jfr. rekkefølgebestemmelse § 14.
Planen skal godkjennes av Bærum kommune.
Del av området er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr.§ 14.

FELLESOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.7)

§ 9.
Omfatter feltene FA1 - FA4.
FA1 – felles grøntområde for eiendommene 17/663, 17/664, 17/665, 17/666 og 17/667.
FA2 – felles avkjørsel/parkering for eiendommene 17/663, 17/664, 17/665, 17/666 og 17/667.
FA3 - felles avkjørsel for eiendommene gnr. 17/1123, 17/1124, 17/483, 17/1122 og 17/840.
FA4 – felles avkjørsel for feltene B12 og B13.
Deler av feltene er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr.§ 14.

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25. 2.ledd)

§ 10. Bolig, forretning, kontor
Omfatter feltene: feltene S1 og S2.
Felt S1 er ferdig utbygget. Ytterligere utbygging tillates ikke.
Felt S2 er ferdig utbygget. Ytterligere utbygging tillates ikke.
Deler av feltene er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr. § 14.

§ 11. Bolig, forretning, kontor, bevertning:
Omfatter feltene Felt A og Felt C
Feltene Felt A og Felt C tillates ikke utbygget før det foreligger godkjent felles bebyggelsesplan for feltene. Bebyggelsesplanen skal også omfatte felt G/S, felt B og Torg A og Torg B. Det faste utvalget for plansaker kan fastsette annen avgrensing ved godkjenning av felles bebyggelsesplan enn det som er gitt i denne bestemmelsen.

Parkering for feltene A og C skal opparbeides i henhold til følgende norm:
Boliger: 1 plass pr. leilighet
Kontor: 1 plass pr. 40 m^2 BRA
Forretning: 1 plass pr. 30 m^2 BRA
Bevertning: 1 plass pr. 30 m^2 BRA
Parkering i felt A skal også dekke parkeringskravet for felt B og ny bebyggelse i felt C.

Sykkelparkering:
For kontor, forretning og bevertning skal det opparbeides minimum 1 sykkelplass pr. 80 m^2 BRA.
For boliger skal sykkelplasser opparbeides etter følgende norm:
1 roms leilighet og hybel: 1 plass pr. leilighet
2 roms leilighet: 1,3 plasser pr. leilighet
3 roms leilighet: 1,6 plasser pr. leilighet

4 roms leilighet eller mer: 2,5 plasser pr. leilighet

Parkeringsnormen for bil- og sykkel kan av det faste utvalget for plansaker fastsette andre krav enn gitt i denne bestemmelsen, etter dokumentasjon på parkeringsbehovet for området avsatt i kommuneplanen som sentrumsbebyggelse i Bekkestua.

Ny bebyggelse, anlegg og utearealer skal utformes slik at hvert felt og området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming. Bebyggelsen skal ha flate tak. Bygningsdeler over gesimshøyde skal utformes som en harmonisk del av arkitekturen.

Verandaer mot offentlig torg tillates kraget utover fastsatt byggegrense/ formålsgrense. med inntil 2,0 meter i en minimumshøyde på 3,5 meter over underliggende torg.

Det tillates oppbygg for ventilasjonsanlegg, heis samt andre tekniske instalasjoner. på inntil 1/10 av takflaten inntil 2,2 meter over den maksimale gesimshøyden som er angitt for hvert felt.

Felt A: Tillates bebygget med inntil 22000 m^2 BRA.
Inntil maksimum gesimshøyde kote + 82 med avtrapping til kote 73 i nordøst og sydvest.
Bebyggelse på lokk-konstruksjon ved Torg A kan maksimalt ha kote + 76.

Parkeringsareal i kjeller/under terreng skal ikke medregnes i BRA fra kote + 62,5 og under.

Inntil BRA 8000 m^2 av ny bebyggelse kan benyttes til forretning / bevertning.
Utadrettede og bymessige funksjoner skal ligge mot Torg A, og ha aksesspunkt fra Torg A.

Innenfor feltet skal det avsettes et minimum ute- og oppholdsareal (MUA) på 35 m^2 pr. bolig til privat og/eller felles bruk. Innenfor dette arealet skal det avsettes nærlekeplass.

Feltet skal ha avkjørsel til parkeringskjeller og til varelevering fra Frøytunveien. Varelevering og avfallshåndtering ved næringsarealet må planlegges slik at støy fra varetransport, varehåndtering, avfallshåndtering inkl. maskinell håndtering som med komprimatorer o.l og avfallstransport ikke er til sjenanse for boligbebyggelsen i og utenfor planområdet, jf. TA 506 og NS 8175.

Felt C: Tillates bebygget med inntil 3700 m^2 BRA.
Ny bebyggelse tillates med gesimshøyde/mønehøyde inntil kote + 73.
Det tillates ikke påbygg på eksisterende bebyggelse.
Arealfordeling mellom formålene skal fremgå av bebyggelsesplanen.
I kjeller skal det avsettes nødvendig areal til teknisk rom knyttet til drift av Kolsåsbanen.

§ 12. Forretning, kontor, bevertning
Omfatter felt B
Felt B: Feltet tillates fradelt.
Felt B tillates bebygget med inntil 420 m^2 BRA.
Maks tillatt gesimshøyde/mønehøyde er kote +73.
Før rammetillatelse gis for felt B skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, jfr §§11 og 14.

§ 13. ESTETIKK (PBL § 74 nr.2)

I alle byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.
Murer, brukonstruksjoner m/ramper, fotgjengerundergang, tekniske bygg og støyskjermer skal gis en god estetisk utforming.

Før det åpnes for gående og syklende fra GS 3 til perronger og stasjonsarealer skal det fremlegges egen sak for Plan- og miljøutvalget om konsekvenser for barns sikkerhet, tilgjengelighet for reisende, behov for universell utforming og eventuelle ulike skjæringspunkt for disse tre motstridende hensyn.

§ 14. REKKEFØLGE (PBL § 26)

Naturvernområde
Før det gis igangsettingstillatelse for Kolsåsbanen skal det foreligge godkjent plan for hvordan eksisterende naturmiljø skal ivaretas i anleggsperioden. Planen skal godkjennes av Bærum kommune.

Midlertidig trafikkområde

- Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår.
- Senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene istandsettes/tilbakeføres med vegetasjon/beplantning i henhold til plan godkjent av Bærum kommune.
- Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.
- Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjonen.

Trafikkområde forstadsbane, felt T-B2
Fundamentering og nødvendige bygningskonstruksjoner av Torg A, og Torg B og Felt A's konstruksjoner under nivå for skinnegang, må gjøres parallelt med bane- /stasjonsutbygging og inngå i enhetlig felles rammesøknad. (Jfr. § 6 - Bekkestua)

Boliger konsentrert småhusbebyggelse
Før rammetillatelse gis for boliger i Felt B 13 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for feltet.

Kombinerte formål (Felt A, B og C samt Torg A og Torg B)

- Før rammetillatelse gis for feltene A, B og C skal det foreligge godkjent felles bebyggelsesplan for feltene. Bebyggelsesplanen skal også omfatte Torg A og Torg B, og felt G/S.
- Nødvendige lokk-konstruksjoner for Torg A og Torg B, mur langs banen i Felt A, samt byggkonstruksjoner under Torg A og Torg B, nødvendige konstruksjoner for lokkene, skal etableres senest samtidig med felt T-B2, og senest byggemeldes samtidig med felt T-B2.
- Torg A og Torg B skal være ferdig opparbeidet i tråd med bebyggelsesplan for området, før det kan gis brukstillatelse for Felt A og Felt B, og senest samtidig med Felt A, samt byggemeldes senest samtidig med Felt A.

- Dersom rammesøknad for T- B2 utarbeides før bebyggelsesplanen er godkjent, skal Torg A og Torg B inngå i rammesøknaden for T- B2. og kravet til bebyggelsesplan bortfaller for oppmuring langs banen i Felt A, tilsvarende for byggkonstruksjoner under lokk A og nødvendige konstruksjoner for lokkene.
- Før rammetillatelse gis for feltene A, B og C skal det innhentes uttalelse fra Kollektivtransportproduksjoner AS og Akershus Fylkeskommune.
- Før igangsettingstillatelse gis innen det enkelte felt skal det foreligge godkjent plan for den ubebygde del av feltet. Nærmere om krav til utforming og innhold av plan for den ubebygde del av det enkelte felt settes i bebyggelsesplan. Utomhusplan for utforming av Torg A og Torg B skal skje senest i forbindelse med utomhusplan for første igangsettingstillatelse.
- Felt A kan ikke utbygges i etapper. Felt B og C kan ikke utbygges før Felt A, jfr. krav om opparbeidelse av nye parkeringsplasser.
- Før igangsettingstillatelse gis skal det være redegjort for at luftforurensing ligger innenfor de anbefalte grenseverdier.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal det avklares om det foreligger jordforurensing i reguleringsområdet. Dersom det foreligger forurensing skal forurensingsmyndigheten varsles, jfr. Forurensingslovens § 7.
- Ved utforming av Torg A skal det tas hensyn til eksiterende G/S, og gis en sikker og estetisk utforming i forhold til denne. For utforming og gatemøblering for Felt C uten ny bebyggelse gjelder tilsvarende i forhold til Torg A og G/S.
- Det faste utvalget for plansaker kan fastsette annen avgrensing ved godkjenning av felles bebyggelsesplan enn det som er gitt i denne bestemmelsen.

Krav til teknisk- og sosial infrastruktur
Før det gis byggetillatelse boligenheter i Felt A skal teknisk- og sosial infrastruktur være etablert. Med sosial infrastruktur menes med tilgjengelig barnehage- og skolekapasitet. Teknisk infrastruktur fremgår av § 67 i plan- og bygningsloven.

Krav til opparbeidelse av ute- og oppholdsaral
For boligområder med felles ute- og oppholdsareal, skal fellesområder og tilstrekkelig areal for lekeplass være etablert før brukstillatelse gis. Disse arealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent uteomhusplan.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 15. Universell utforming/tilgjengelighet

- Oppgradering av Kolsåsbanen skal gjennomføres med sikte på universell utforming/tilgjengelighet til banen og stasjonsområdene. Minst en atkomst for perrong skal ha universell utforming.
- Bygninger i Felt A, Felt B og nybygg Felt C og G/S, Torg A og Torg B skal utformes etter prinsipper for universell utforming/tilgjengelighet og skal være tilgjengelige for bevegelses- og orienteringshemmede.

§ 16. Bebyggelsesplan

- Bebyggelsesplan for feltene A, B og C og G/S, Torg A og B skal ta stilling til følgende:
    - Utforming og plassering av bebyggelsen
    - Materialvalg og fasadeuttrykk
    - Plassering av ventilasjonsanlegg

- Plassering og fordeling av de enkelte formål i vertikal og horisontalplan
- Avklare offentlige arealer (parkering og torg og gangtraseer) og fellesarealer (parkering boliger/ næring, samt felles uteoppholdsarealer)
- Fordeling arealtyper (forretning, kontor, bevertning, boliger)
- Plassering av tilfluktsrom
- Rømningsveier – inkludert fra bane-/og stasjonsområdet
- Universell utforming
- Plassering av felles uteoppholdsarealer
- Håndtering av overflatevann.
- Gatebruksplan for Bekkestua (Arkiv ID: 611-92) skal ligge tilgrunn for utforming av fortau/gate/torg A og Torg B, samt løsning på torg plan uten ny bebyggelse for Felt C inntil eksisterende bebyggelse.
- Belysning og skilting (Felles estetisk formgiving på firma navn/reklame, virkning av lyssetting).
- Uteareal for boligtunet i Felt A, samt Torg A og Torg B, skal gis en utforming med vekt på sikkerhet og estetikk ved avslutting mot sporområde ramper og ved andre høydesprang. Dette skal vises løst i bebyggelsesplanforslaget og dokumenteres detaljert i rammesøknad.

- Bebyggelsesplan for felt B13 skal ta stilling til følgende:
  - Utforming og plassering av bebyggelsen
  - Materialvalg og fasadeuttrykk
  - Parkeringsløsning
  - Plassering av felles ute- og oppholdsarealer
  - Universell utforming

§ 17. Miljøbestemmelser:

- For utendørs luftforurensing gjelder anbefalte grenseverdier gitt i Statens Forurensingstilsyns rapport 38 (1982), Luftforurensing. Friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg tillates ikke plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater.
- Støyforholdene på uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk skal være innenfor grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 tabell 2.
- Før rammetillatelse gis for nye boliger skal det foreligge plan for forebyggende tiltak mot radoninntrengning. Før brukstillatelse gis skal eventuelle tiltak mot radoninntrengning være gjennomført. Dersom det fremlegges dokumentasjon for at radon i grunnen ikke utgjør noen helserisiko, kan kommunen tillate at krav om forebyggende tiltak mot radoninntrengning frafalles.
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i byggenes levetid. Det skal etableres vannbåren varmeanlegg til oppvarming av bebyggelse eventuelt uteareal, for mulighet til å benytte flere typer energibærere.
- Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse.
- Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimaliseres. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.
- Før rammetillatelse gis skal plan for anleggstrafikk/massetransport i byggeperioden godkjennes av Bærum kommune.

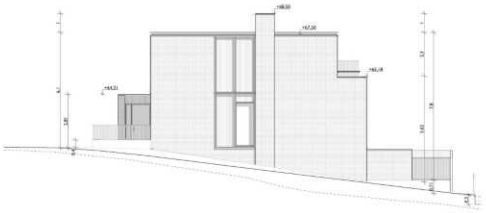
oooOOOooo

Hus A

Fasader



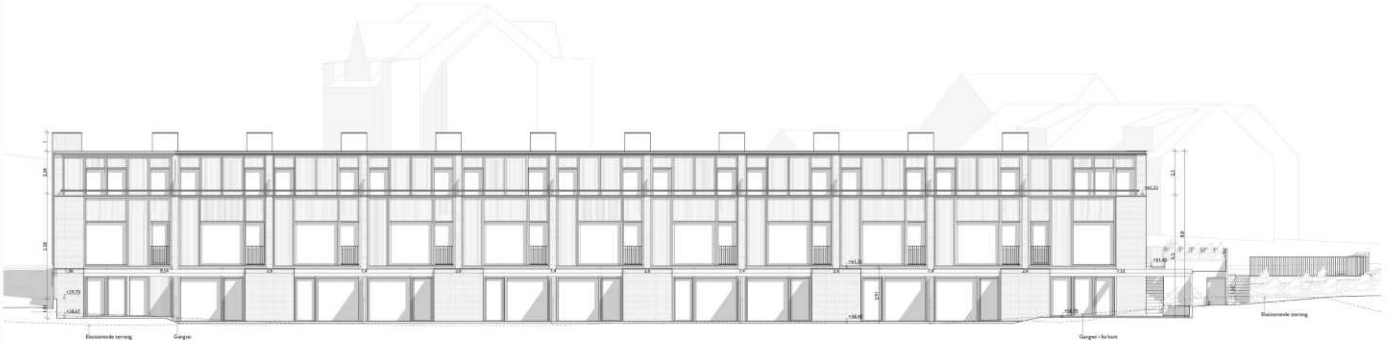
Fasade Sydvest 1:100



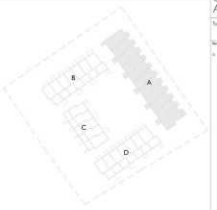
Fasade Nordøst 1:100



Fasade Sydøst 1:100



Fasade Nordvest 1:100



Tegningsnr: A40-A
Revisjon: A

Type tegning: Hus A Fasader

Nr	Init	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A	LB	Endret takvinkel og andre detaljer. Endret plassering av trapp. Mindre justeringer generelt.	16.12.2021		

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 17
0151 OSLO
Tlf. 90 79 77 21
arkitekt@r21.no

Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5, 7, 707 Bjørkedalen
Gnr/Bnr: 17/23

Tiltakshaver: Plaines Eiendom AS

Type tegning: Hus A Fasader

Fase: Rammesøknad

Prosjektleder: Andreas Brækken
Dato: 27.05.2022

Prosjektnr.: 2035
Målestokk: A1 _ 1:100, A3 _ 1:200

Kontroll prosjekt: HEJB
Kontroll: AB
Tegningsnr.: A40-A
Revisjon: A

Filnavn: Hus_205.pln

© Alle rettigheter tilhører arkitektene for prosjektering, tegning eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 17/35		
Utskriftsdato	07.07.2026	**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.

2 Berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	06.07.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0039-043	BOLIGHUS, FRØYTUNVN. 5, STABEKK ØVRE, BEKKESTUA	Ruin eller fjernet objekt

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	05.06.2026



Tegnforklaring



SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
20210914	-	BOLIGHUS, FRØYTUNVN. 5, STABEKK ØVRE, BEKKESTUA	Middels	-

Bærum kommune

VAledninger

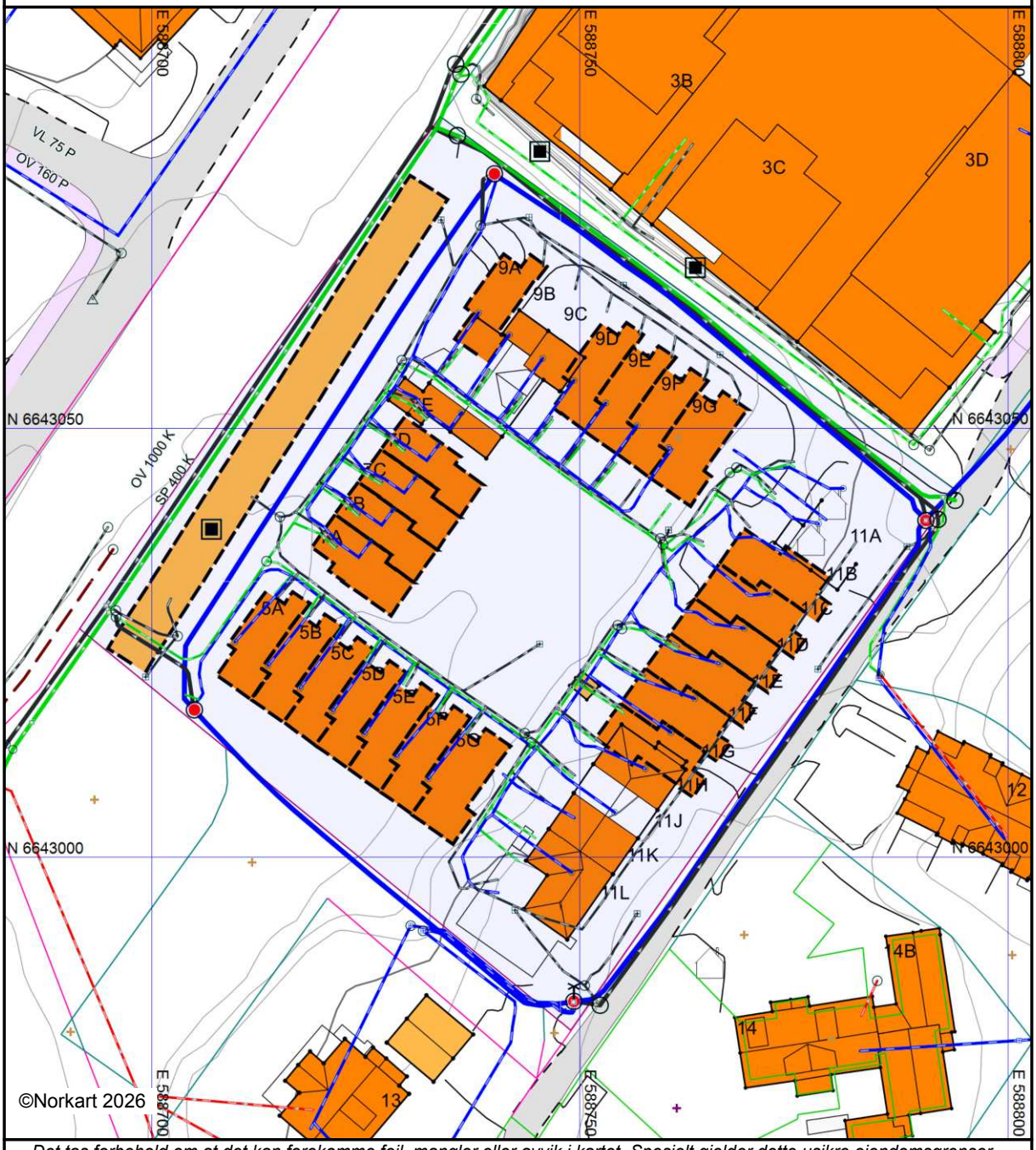
Eiendom: 17/35/0/27
Adresse: Frøytunveien 5D
Dato: 07.07.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

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

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



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

Utskriftsdato: 07.07.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Frøytunveien 5D, 1357 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
09171630	0	18.03.2026	Årsavlesning - målt
09171625	0	19.03.2026	Årsavlesning - målt
09171628	0	19.03.2026	Årsavlesning - målt
09171626	0	19.03.2026	Årsavlesning - målt
09171637	0	20.03.2026	Årsavlesning - målt
09171636	0	20.03.2026	Årsavlesning - målt
09171634	0	20.03.2026	Årsavlesning - målt
09171632	0	20.04.2026	Årsavlesning - målt
09171644	0	20.03.2026	Årsavlesning - målt
09171659	0	17.03.2026	Årsavlesning - målt
09171657	0	17.03.2026	Årsavlesning - målt
09171642	0	20.03.2026	Årsavlesning - målt
09171656	0	17.03.2026	Årsavlesning - målt
09171641	0	19.03.2026	Årsavlesning - målt
09171577	0	17.03.2026	Årsavlesning - målt
09171564	0	16.03.2026	Årsavlesning - målt
09171575	0	17.03.2026	Årsavlesning - målt
09171583	0	16.03.2026	Årsavlesning - målt
09171569	0	17.03.2026	Årsavlesning - målt

09171581	0	16.03.2026	Årsavlesning - målt
09171585	0	16.03.2026	Årsavlesning - målt
09171654	0	18.03.2026	Årsavlesning - målt
09171646	0	18.03.2026	Årsavlesning - målt
09171571	0	16.03.2026	Årsavlesning - målt
09171639	0	20.03.2026	Årsavlesning - målt
09171565	0	16.03.2026	Årsavlesning - målt
09171652	0	20.03.2026	Årsavlesning - målt
09171650	0	19.03.2026	Årsavlesning - målt
09171573	0	17.03.2026	Årsavlesning - målt
09171567	0	17.03.2026	Årsavlesning - målt
09171648	0	20.03.2026	Årsavlesning - målt

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 07.07.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	17	**Bnr**	35	**Fnr**	0	**Snr**	27
Adresse	Frøytunveien 5 D, 1357 BEKKESTUA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
2022/14198	Frøytunveien 5 - rekkehus D	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 35, Seksjonsnr 27	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Frøytunveien 5 D, gatenr 1098	**Grunnkrets:**	932	Stabekk 10 vest
(fra bruksenhet)	1357 Bekkestua	**Valgkrets:**	7	Bekkestua
Oppdatert:	14.05.2024	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	09.03.2026	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	123/4 021
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	5 578,0 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:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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
Seksjonering	Forretning:	04.03.2026	Etablert/Endret	3201/17/35	0,0
	Matrikkelført:	04.03.2026	Etablert/Endret	3201/17/35/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3201/17/35/0/30	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøytunveien 5 D	Bolig	124,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	05.04.2024
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	124,0	Igangset.till.:	26.02.2025
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	124,0	Midl. brukstil.:	13.03.2026
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301331116			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		50,0		50,0		65,0		65,0
H02			45,0		45,0		58,0		58,0
H03			29,0		29,0		38,0		38,0

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

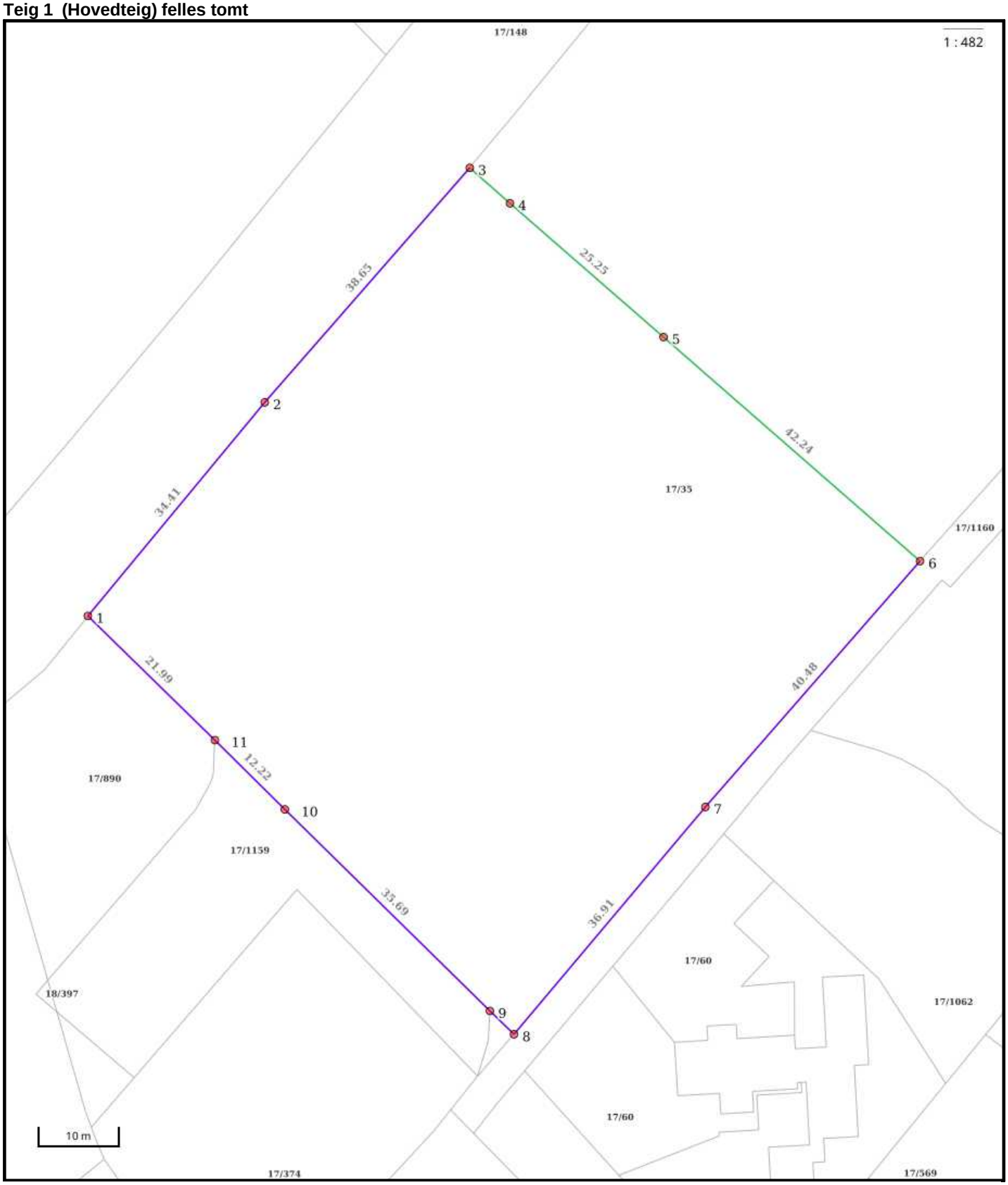
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 5 578,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 026,65	588 691,54	34,41m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 055,06	588 710,96	38,65m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 086,31	588 733,70	6,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 082,36	588 739,16	25,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 067,57	588 759,63	42,24m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 042,84	588 793,88	40,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 010,07	588 770,11	36,91m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 979,84	588 748,93	4,15m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 982,47	588 745,71	35,69m	Tatt fra plan	18		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 005,03	588 718,06	12,22m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 012,75	588 708,59	21,99m	Tatt fra plan	18		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.

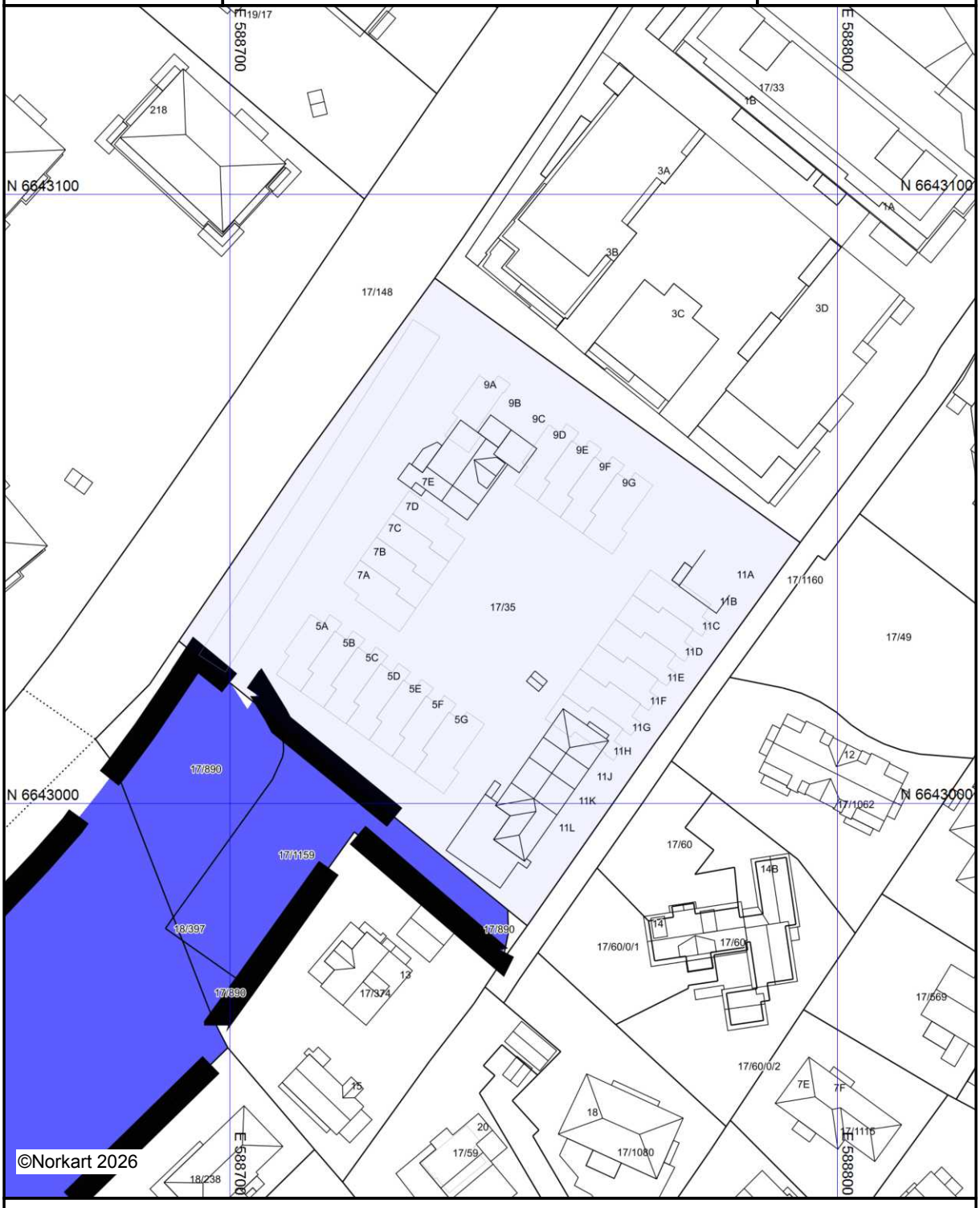
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/35/0/27
Adresse: Frøytunveien 5D
Utskriftsdato: 07.07.2026
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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Frøy tirsdag 24.02.2026 kl. 17:30 - hos Pilares Eiendom i Wergelandsveien 7

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Løbet Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Løbet Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Silje Linn Moss

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 17
Antall fremlagte fullmakter: -
Totalt: 17

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av revisor

Sameiet Frøy er pliktig til å ha revisor. Usbl har rammeavtale med KPMG, og anbefaler at årsmøtet velger KPMG som revisor.

Vedtak:
KPMG ble valgt som revisor.

3. Valg av styre

3.1 Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt, og velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Vedtak:
Valgt ble: Karen Kaasa - for 1 år

3.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Vedtak:
Valgt ble: Einar Loktu - for 1 år

Valgt ble: Silje Linn Moss - for 2 år

Valgt ble: Laurenes De Baere - for 2 år

3.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Vedtak:
Valgt ble: Aiwei Su - for 1 år

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder Karen Kaasa
Styremedlem Einar Loktu
Styremedlem Silje Linn Moss
Styremedlem Laurens De Baere
Varamedlem Aiwei Su

Styret trer i kraft fra dagen før overtagelse av fellesarealer.

Marianne L. Elshaug / s/
Møteleder

Silje Linn Moss / s/
Valgt av årsmøtet

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

Frøytunveien 5D

Nabolaget Bekkestua - vurdert av 112 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Oslo International School (1-10 kl... 420 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	15 min 1.3 km
Oslo International School 90 elever	10 min 0.9 km
Nadderud videregående skole 460 elever	12 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	6 min 0.5 km
Bekkestua bussterminal Totalt 11 ulike linjer	6 min 0.5 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	23 min 2 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12.1 km

BARNEHAGER

Ringstabekk Fus barnehage (1-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km
Søråsen barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km
OIS kindergarden (3-5 år) 28 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Bekkestua	4 min
Coop Extra Nadderud	5 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	4 min
Apotek 1 Bekkestua	4 min
Bekkestua Vinmonopol	4 min

SPORT

Stabekk skole	6 min
Gjønnes idrettsanlegg	7 min
SATS Bekkestua	4 min
GYM Bekkestua	5 min

«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

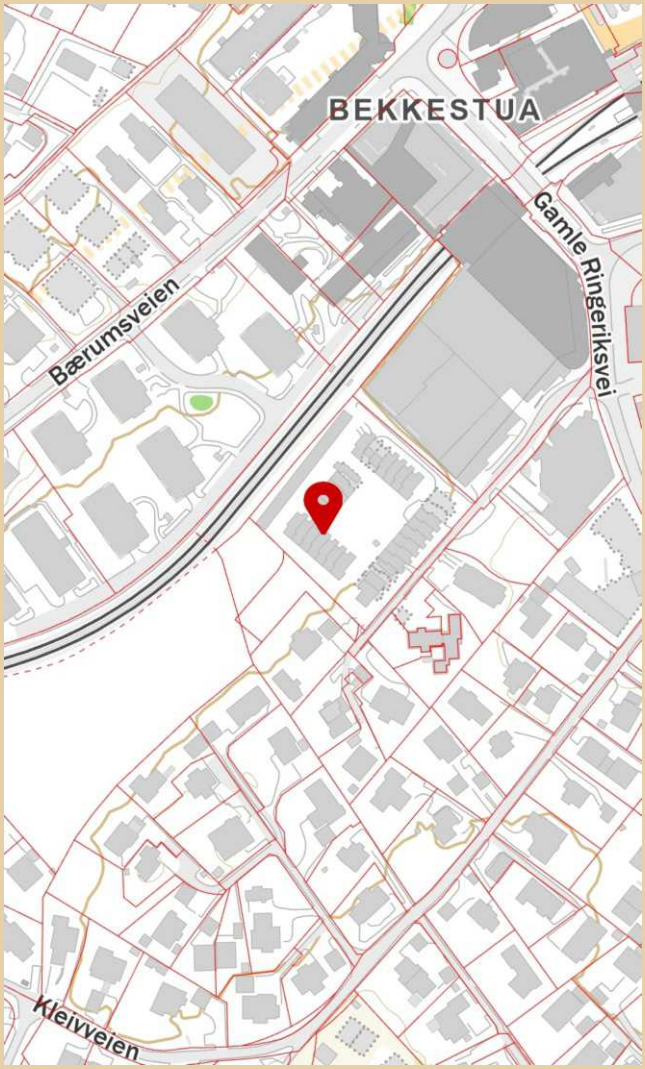
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Frøytunveien 5D

Nabolaget Bekkestua - vurdert av 112 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Oslo International School (1-10 kl... 420 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	15 min 1.3 km
Oslo International School 90 elever	10 min 0.9 km
Nadderud videregående skole 460 elever	12 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	6 min 0.5 km
Bekkestua bussterminal Totalt 11 ulike linjer	6 min 0.5 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	23 min 2 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12.1 km

BARNEHAGER

Ringstabekk Fus barnehage (1-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km
Søråsen barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km
OIS kindergarden (3-5 år) 28 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Bekkestua	4 min
Coop Extra Nadderud	5 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	4 min
Apotek 1 Bekkestua	4 min
Bekkestua Vinmonopol	4 min

SPORT

Stabekk skole	6 min
Gjønnes idrettsanlegg	7 min
SATS Bekkestua	4 min
GYM Bekkestua	5 min

«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

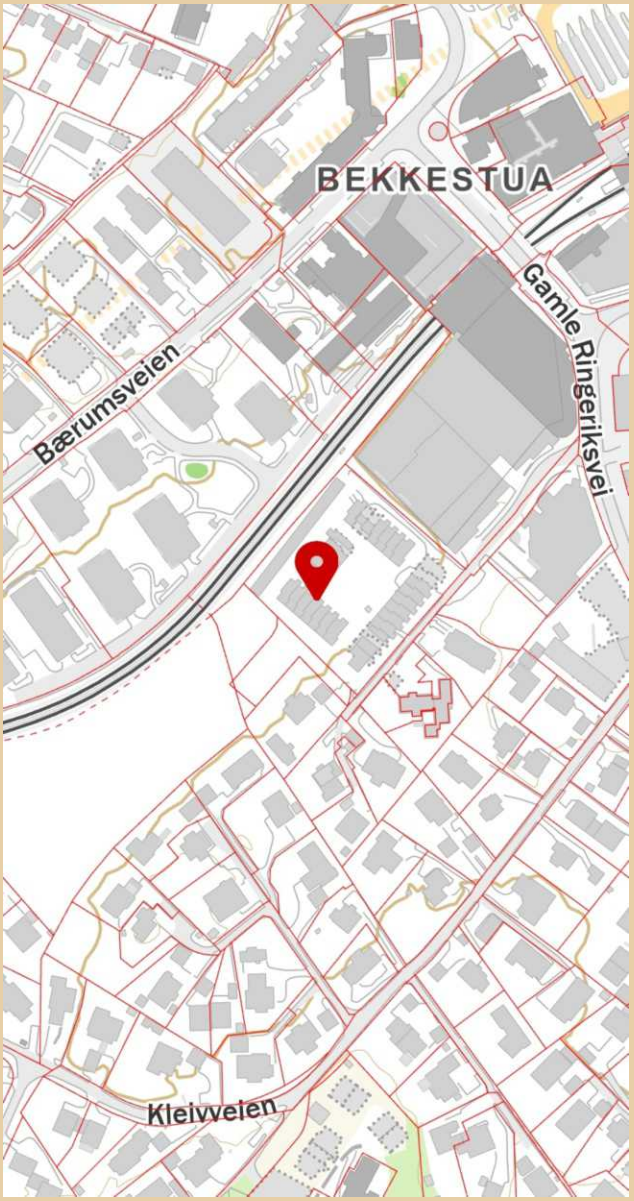
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Frøytunveien 5D

Nabolaget Bekkestua - vurdert av 112 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Oslo International School (1-10 kl.... 420 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	15 min 1.3 km
Oslo International School 90 elever	10 min 0.9 km
Nadderud videregående skole 460 elever	12 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	6 min 0.5 km
Bekkestua bussterminal Totalt 11 ulike linjer	6 min 0.5 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	23 min 2 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12.1 km

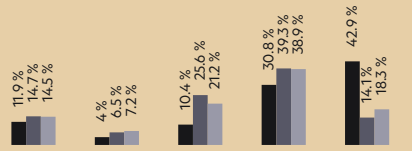
BARNEHAGER

Ringstabekk Fus barnehage (1-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km
Søråsen barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km
OIS kindergarden (3-5 år) 28 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Bekkestua	4 min
Coop Extra Nadderud	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bekkestua	2 326	1 265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Stabekk skole	6 min
Gjønnes idrettsanlegg	7 min
SATS Bekkestua	4 min
GYM Bekkestua	5 min

«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

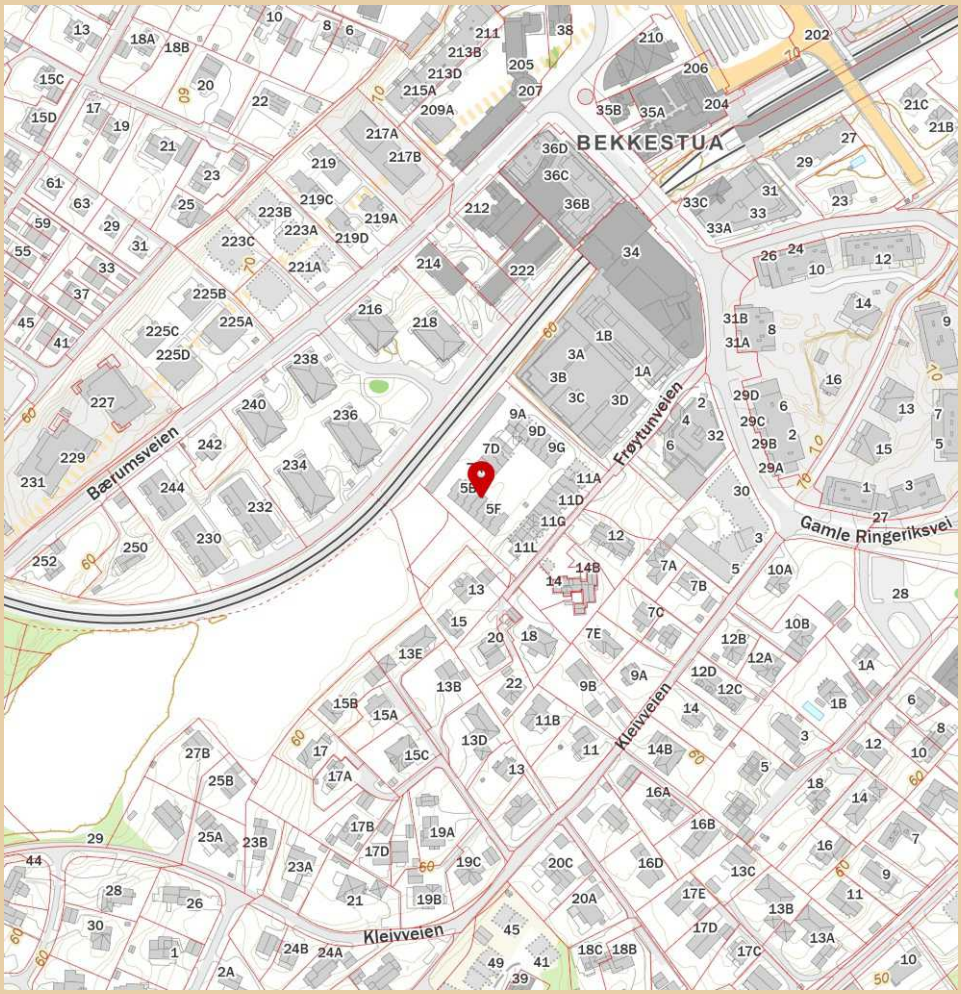
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

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:
Frøytunveien 5 D, 1357 Bekkestua
Gnr. 17, Bnr. 35, Snr. 27, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
6260386

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Stian Mathisen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 954 37 582

E-post: stian.mathisen@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.
