PRIVATMEGLEREN
PARK

# JOHN STRANDRUDS VEI 19

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

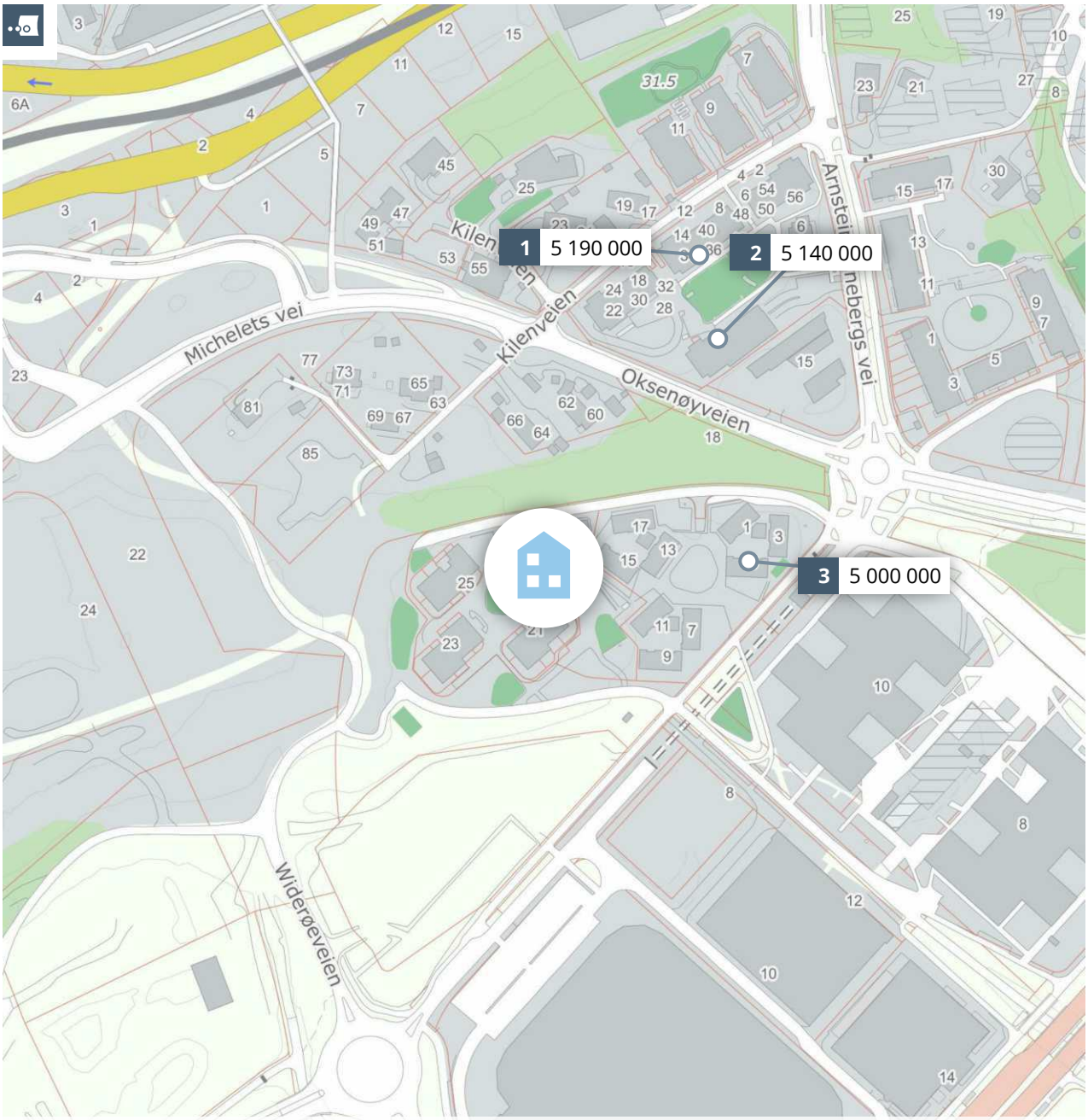
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# JOHN STRANDRUDS VEI 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 09.10.2026

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: Lars Jakob Aarak.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# John Strandruds vei 19, 1366 LYSAKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 41 BNR 966 FNR 0 SNR 39 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Snarøya 13

Verdivurdert til

**4 990 000**

| 0 | 4 990 000 | 110 889 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 45 m² | 8 m² | - m² | 17 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2018 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 965 |
| Formue | 8 971 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Kilenveien 34<br>42 m² 2017 2. etg 1 sov | 23.06.2026 | 5 190 000 | **5 190 000** | 0 | 5 190 000 | **123 571** |
| 2 Arnstein Arnebergs vei 4<br>41 m² 2017 4. etg 1 sov | 05.02.2026 | 5 250 000 | **5 140 000** | 0 | 5 140 000 | **125 366** |
| 3 John Strandruds vei 5<br>41 m² 2015 4. etg 1 sov | 02.03.2026 | 4 700 000 | **5 000 000** | 0 | 5 000 000 | **121 951** |

En moderne og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet på Fornebu. Boligen er fra 2018 og har en smart og arealeffektiv planløsning med entré, romslig soverom, flislagt bad/vaskerom og en åpen stue og kjøkkenløsning med god takhøyde og flotte lysforhold.

Fra stuen er det direkte utgang til en takoverbygget terrasse på ca. 17 m², et herlig uterom med god plass til både spisegruppe og loungemøbler.

Leiligheten holder en moderne standard med integrerte hvitevarer, balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme med separate varmesoner. Det medfølger også parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med heisforbindelse til boligens etasje.

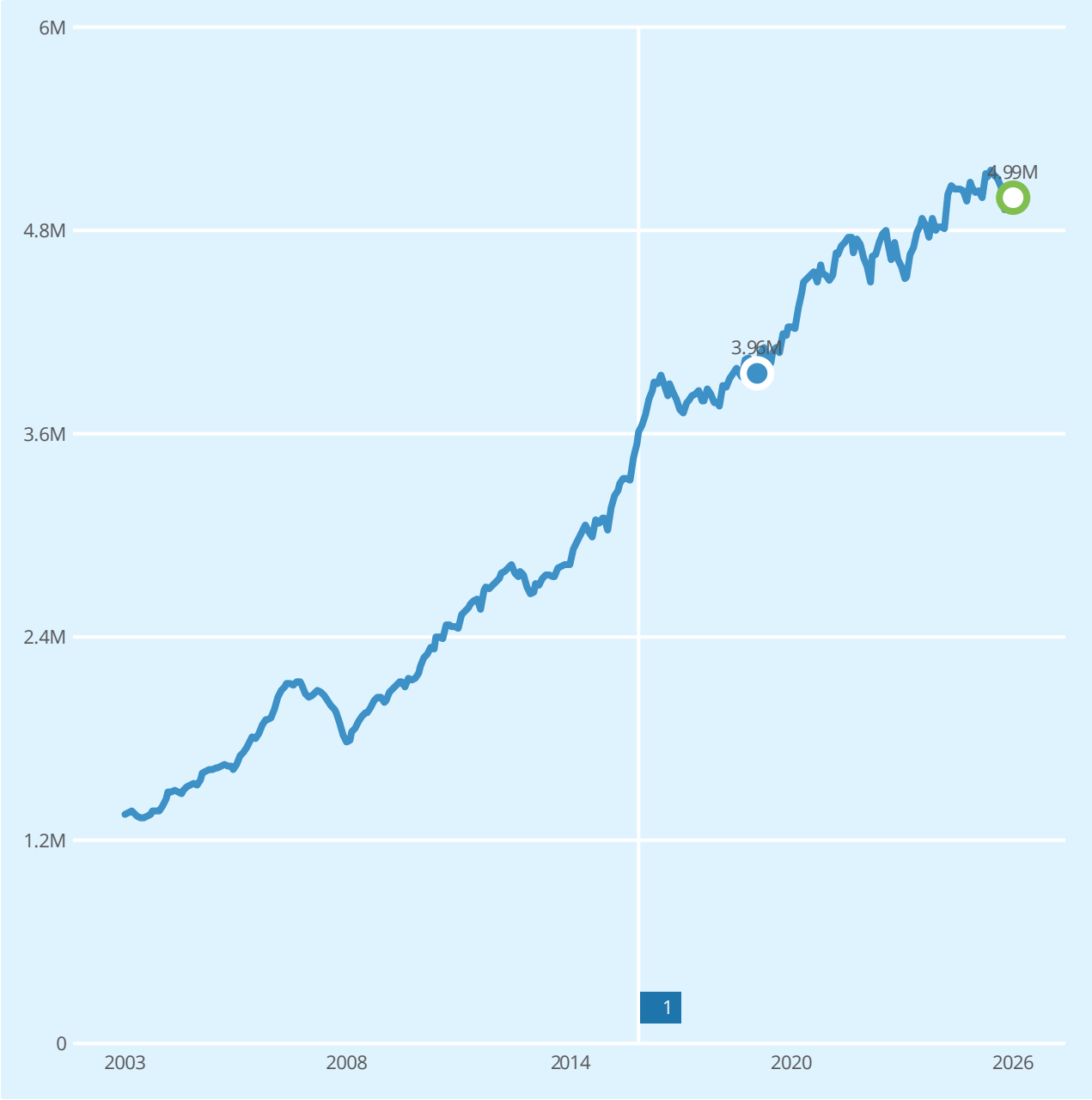
Her bor du sentralt på Fornebu med kort vei til butikker, gode kollektivforbindelser, flotte turområder og sjøen, en attraktiv kombinasjon av urbane kvaliteter og nærhet til naturen.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05.10.2019 | 09.12.2019 | 12.02.2020 | 3 990 000 | 3 950 000 | 5 489 | 3 955 489 | |
| 02.07.2018 | | 02.07.2018 | - | 3 800 000 | - | 3 800 000 | 2 |

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

## Leiligheter til salgs i Snarøya 13 grunnkrets nå

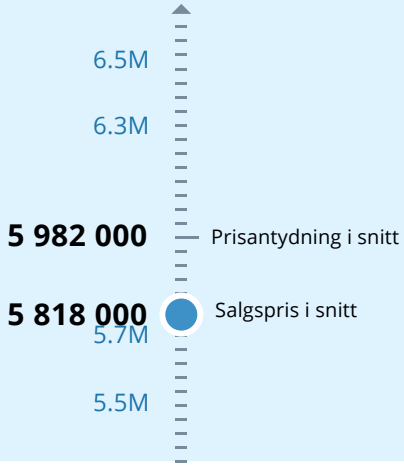
5
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

## Leiligheter solgt i Snarøya 13 grunnkrets siste 6 mnd

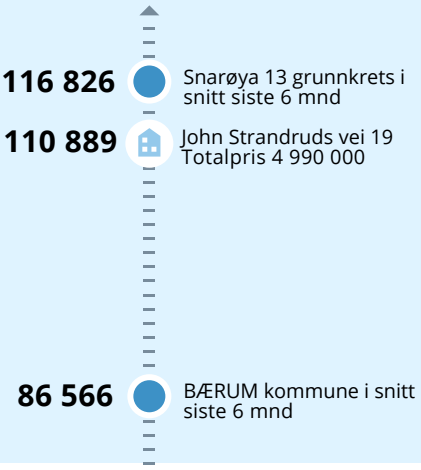
10
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 1.7% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Boligbygg med flere boenheter

John Strandruds vei 19, 1366 LYSAKER  BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 966, snr. 39

**Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 45 m²**



**Befaringsdato:** 15.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2680 **Eiendomsverdi ref nr:** JL1278

**Foretak:** Bolig Design AS

**Vår ref:** Lars Jakob Arak
PM Park

BoligDesign AS

Norsk takst

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

# Boligdesign AS

Faglig grundige takstmenn med solid teknisk  kompetanse og lang erfaring fra byggebransjen. Vi legger stor vekt på kvalitet, nøyaktighet og trygghet gjennom hele prosessen.

**Rapportansvarlig**

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en moderne leilighet beliggende i 1. etasje i et leilighetsbygg oppført i 2018. Bygningen består av fem etasjer samt underetasje med felles garasjeanlegg. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med entré, ett soverom, bad/vaskerom og åpen stue- og kjøkkenløsning, med direkte utgang til takoverbygget terrasse. Takhøyden varierer mellom ca. 232 og 270 cm, med økt himlingshøyde i stuen.

Boligen fremstår med moderne og gjennomgående standard, med slette malte overflater, laminat- og flislagte gulv samt integrerte tekniske løsninger. Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme med regulerbare varmesoner. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, og bad/vaskerom er utført som prefabrikert våtromsløsning med flislagte overflater og gulvvarme. Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med heisforbindelse til boligens etasje.

Tilstandsrapporten inneholder ingen avvik med TG3. Det er registrert enkelte avvik med TG2. Terrassekonstruksjonen har skjevheter og noe værrelatert slitasje, og det anbefales nærmere undersøkelse og oppretting. Enkelte PEX-rør i rørfordelerskapet er merket direkte med tusj. Den praktiske risikoen vurderes som lav, men det anbefales å avklare merkingen med rørprodusenten. For bad/vaskerom anbefales det å innhente relevant dokumentasjon på våtrommets utførelse.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018**

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med isolerglass bestående av tolags glass. Vinduene er utvendig aluminiumsbeslått, noe som gir en værbestandig overflate og redusert behov for utvendig vedlikehold av trekonstruksjonene.
Boligen har brann- og lydklassifisert hovedytterdør mot fellesareal.
Balkongdør er utført i malt treverk med trelags isolerglass og er utvendig aluminiumsbeslått.
Takoverbygget terrasse oppført i trekonstruksjoner og orientert mot nordøst. Terrassen har dekke av terrassebord lagt over underliggende bjelkelag. Bærende og underliggende deler av konstruksjonen er i hovedsak skjult og har derfor ikke vært tilgjengelige for nærmere besiktigelse.

Terrassen er utstyrt med fast utebelysning og elektrisk stikkontakt.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har flislagt gulv i entré og laminatgulv i øvrige oppholdsrom. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert enkelte bruksrelaterte slitasjemerker i laminatgulvet, uten at det er observert forhold av vesentlig betydning for gulvets funksjon.
Boligen har gjennomgående slette, malte overflater på vegger og himlinger. I stuen er det økt himlingshøyde, hvor himlingen består av synlige, malte betongelementer.
Etasjeskiller er utført som betongdekke. Det er foretatt stikkprøvebaserte målinger av gulvets planhet for å kontrollere eventuelle høydeforskjeller i konstruksjonen. Målingene er utført i to utvalgte områder og er ikke å betrakte som en fullstendig nivellering av samtlige gulvflater.

Fra entré mot stue ble det registrert en høydeforskjell på 8 mm. Langs gulvflaten i stuen ble det målt en høydeforskjell på 10 mm.

De registrerte høydeforskjellene er beskjedne og vurderes ikke å ha praktisk betydning for normal bruk av boligen.
Bygningen er oppført med radonsperre som en del av konstruksjonen, i henhold til kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dokumentasjon på utførelsen foreligger hos utbygger.
Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er normalt montert og har ingen synlige skader utover normal bruksrelatert slitasje.
Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn til aktivitet eller skader som åpenbart kan knyttes til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det foreligger heller ingen opplysninger om kjente forhold knyttet til dette.

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom og øvrige utilgjengelige områder er ikke undersøkt. Manglende observasjoner ved befaringen kan derfor ikke utelukke at skadedyr, insekter eller relaterte skader kan forekomme.

Forhold knyttet til skadedyr og insekter kan være periodiske eller først bli synlige ved bruk over tid. Eier/oppdragsgiver bes derfor opplyse om eventuelle kjente eller tidligere registrerte forhold som ikke fremkom ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med flislagte gulv- og veggflater samt slett, malt himling. Rommet har gulvvarme, innfelte downlights i himling og integrert belysning i speil.

Ventilasjon er etablert med mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft til rommet ivaretas via luftespalte under dørbladet, som legger til rette for nødvendig luftsirkulasjon og luftutskiftning.

Det er registrert ca. 10 mm fall på gulvet fra området ved dørterskel mot dusjsonen. I dusjsonen er sluket ytterligere nedsenket med ca. 20 mm, hvilket gir en samlet høydeforskjell på ca. 30 mm fra gulvnivå ved dørterskel til overkant slukrist.

Rommet er utført med Purus plastsluk. Membran/tettesjikt er ikke synlig eller tilgjengelig for kontroll ved slukets klemring. Badet fremstår som en prefabrikert våtromsløsning, og oppbygningen av de skjulte delene av tettesjiktet er derfor ikke nærmere verifisert ved befaringen.

Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjnisje, servant med underskap samt opplegg og plass for vaskemaskin.
Badet er utført som en baderomskabin i betong eller stål, og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling i rommets bunnsvill. En baderomskabin er en forhåndsprodusert enhet som settes inn i bygget, i stedet for at badet bygges på stedet.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er utført fuktsøk med en overflateindikator rundt vanninstallasjonene i rommet, uten å påvise forhøyede fuktnivåer på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Videre er det nedfelt oppvaskkum i stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenavtrekk er integrert i ventilator fra RørosHetta.

Det er utført overflatesøk etter fukt på kjøkkengulvet i utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene på befaringstidspunktet.

Innredningen fremstår med normal bruksrelatert slitasje, herunder enkelte mindre hakk og merker i overflater.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via ventilator fra RørosHetta. Ventilatoren er tilkoblet avtrekkskanal ført inn i innkassing over kjøkkeninnredningen. Videre kanalforløp og tilkobling til bygningens ventilasjonssystem er skjult og er ikke nærmere verifisert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system med vannførende plastrør. Rørinstallasjonene er visuelt kontrollert i tilgjengelig rørfordelerskap. Rørene er merket for de respektive tappestedene.

Rørfordelerskapet har synlig og kontrollérbar avrenning til rom med vanntett gulv og sluk, slik at eventuell lekkasje fra fordelerskapet kan ledes til sikkert avløp.
Innvendige avløpsledninger er utført i plast. Kun synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene er visuelt besiktiget og vurdert. Skjulte rørføringer og tilkoblinger i konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilførsel av filtrert tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra rom med større fukt- og luktbelastning. Anlegget bidrar til kontrollert og kontinuerlig luftutskiftning i boligen.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.
Boligen har vannbåren gulvvarme med rørføringer tilknyttet eget rørfordelerskap. Fordelerskapet med synlige rørføringer, koblinger og reguleringskomponenter er visuelt besiktiget og fremstår med tilsynelatende fagmessig utførelse. Systemet er regulerbart med separate kurser for de ulike varmesonene i boligen.

Det er utført overflatesøk etter fukt i området rundt rørfordelerskapet og synlige tilkoblinger. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene på befaringstidspunktet.
Det elektriske anlegget er fra byggeåret 2018 og er utført med jordfeilautomater. Det er ikke opplyst om senere arbeider eller vesentlige endringer på anlegget. Det er heller ikke opplyst om at det er gjennomført særskilt elkontroll av anlegget.

Ved den forenklede visuelle vurderingen ble det ikke observert åpenbare tegn til termiske skader eller andre synlige forhold som tilsier behov for utvidet elektrofaglig kontroll. Det elektriske anlegget og dets komponenter er ikke funksjonstestet som en del av tilstandsanalysen. Vurderingen er begrenset til de kontrollpunktene som omfattes av tilstandsrapporten.
Boligen er tilknyttet bygningens sentrale brannsikringsanlegg, med system for automatisk brannvarsling og slokking.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

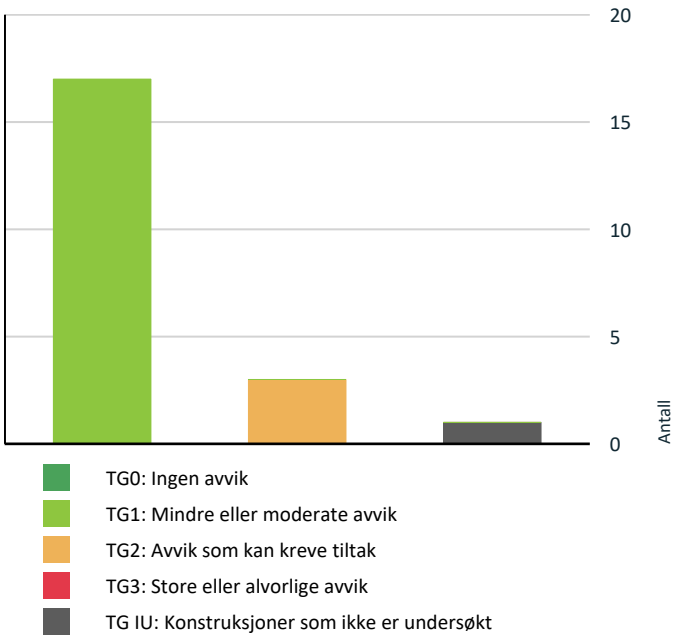
**Boligbygg med flere boenheter**

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

Byggetegninger er innhentet fra kommunens byggesaksarkiv og gjennomgått i forbindelse med utarbeidelsen av tilstandsrapporten. Dagens planløsning samsvarer med godkjente og byggemeldte tegninger. Det er ikke registrert eller observert endringer i boligens planløsning sammenlignet med opprinnelig godkjent løsning fra byggeåret.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2018

**Kommentar**
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.

**Anvendelse**
Bolig.

**Standard**
Leilighet med moderne standard, beliggende i 1. etasje i et leilighetsbygg med flere boenheter, oppført i 2018.

Boligen har en arealeffektiv planløsning og inneholder entré, ett soverom, bad/vaskerom samt åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg og vannbåren varme, som inngår som en integrert del av boligens tekniske løsninger.

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Bygningen har heisforbindelse mellom garasjeanlegget og boligens etasje.

**Vedlikehold**
Tilstandsrapporten inneholder ingen registrerte avvik med tilstandsgrad 3 (TG3). Boligen fremstår generelt med en tilstand som er naturlig sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert enkelte forhold med normal bruksrelatert slitasje på enkelte bygningsdeler og overflater. For nærmere beskrivelse og vurdering av de enkelte forholdene vises det til respektive punkter i tilstandsrapporten.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har malte trevinduer med isolerglass bestående av tolags glass. Vinduene er utvendig aluminiumsbeslått, noe som gir en værbestandig overflate og redusert behov for utvendig vedlikehold av trekonstruksjonene.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Boligen har brann- og lydklassifisert hovedytterdør mot fellesareal. Balkongdør er utført i malt treverk med trelags isolerglass og er utvendig aluminiumsbeslått.

### TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Takoverbygget terrasse oppført i trekonstruksjoner og orientert mot nordøst. Terrassen har dekke av terrassebord lagt over underliggende bjelkelag. Bærende og underliggende deler av konstruksjonen er i hovedsak skjult og har derfor ikke vært tilgjengelige for nærmere besiktigelse.

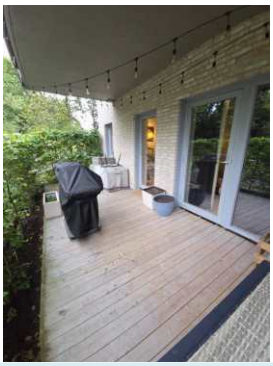
Terrassen er utstyrt med fast utebelysning og elektrisk stikkontakt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik:

**Konsekvens/tiltak**
• Terrassekonstruksjonen fremstår med skjevheter og ujevnheter, og utførelsen vurderes på enkelte områder som mindre tilfredsstillende. Det er registrert en inspeksjonsluke i terrassedekket som ikke lar seg åpne. Observasjonene kan indikere at deler av det underliggende bjelkelaget har sunket eller forskjøvet seg mot grunnen. Underliggende konstruksjoner er skjult, og forholdet er derfor ikke nærmere verifisert.

Det er videre registrert vær- og aldersrelatert slitasje på de ytterste delene av terrassebordene.

Det anbefales å undersøke årsaken til skjevhetene nærmere og foreta nødvendig oppretting av konstruksjonen. Terrassebordene bør samtidig vedlikeholdes og eventuelt skiftes lokalt der slitasjen tilsier dette, for å ivareta tilfredsstillende funksjon og overflate.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Boligen har flislagt gulv i entré og laminatgulv i øvrige oppholdsrom. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert enkelte bruksrelaterte slitasjemerker i laminatgulvet, uten at det er observert forhold av vesentlig betydning for gulvets funksjon.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Boligen har gjennomgående slette, malte overflater på vegger og himlinger. I stuen er det økt himlingshøyde, hvor himlingen består av synlige, malte betongelementer.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er utført som betongdekke. Det er foretatt stikkprøvebaserte målinger av gulvets planhet for å kontrollere eventuelle høydeforskjeller i konstruksjonen. Målingene er utført i to utvalgte områder og er ikke å betrakte som en fullstendig nivellering av samtlige gulvflater.

Fra entré mot stue ble det registrert en høydeforskjell på 8 mm. Langs gulvflaten i stuen ble det målt en høydeforskjell på 10 mm.

De registrerte høydeforskjellene er beskjedne og vurderes ikke å ha praktisk betydning for normal bruk av boligen.

### Radon

**Beskrivelse**

Bygningen er oppført med radonsperre som en del av konstruksjonen, i henhold til kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dokumentasjon på utførelsen foreligger hos utbygger.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er normalt montert og har ingen synlige skader utover normal bruksrelatert slitasje.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn til aktivitet eller skader som åpenbart kan knyttes til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det foreligger heller ingen opplysninger om kjente forhold knyttet til dette.

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom og øvrige utilgjengelige områder er ikke undersøkt. Manglende observasjoner ved befaringen kan derfor ikke utelukke at skadedyr, insekter eller relaterte skader kan forekomme.

Forhold knyttet til skadedyr og insekter kan være periodiske eller først bli synlige ved bruk over tid. Eier/oppdragsgiver bes derfor opplyse om eventuelle kjente eller tidligere registrerte forhold som ikke fremkom ved befaringen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Bad/vaskerom med flislagte gulv- og veggflater samt slett, malt himling. Rommet har gulvvarme, innfelte downlights i himling og integrert belysning i speil.

Ventilasjon er etablert med mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft til rommet ivaretas via luftespalte under dørbladet, som legger til rette for nødvendig luftsirkulasjon og luftutskiftning.

Det er registrert ca. 10 mm fall på gulvet fra området ved dørterskel mot dusjsonen. I dusjsonen er sluket ytterligere nedsenket med ca. 20 mm, hvilket gir en samlet høydeforskjell på ca. 30 mm fra gulvnivå ved dørterskel til overkant slukrist.

Rommet er utført med Purus plastsluk. Membran/tettesjikt er ikke synlig eller tilgjengelig for kontroll ved slukets klemring. Badet fremstår som en prefabrikert våtromsløsning, og oppbygningen av de skjulte delene av tettesjiktet er derfor ikke nærmere verifisert ved befaringen.

Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjnisje, servant med underskap samt opplegg og plass for vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er fremlagt produkt- og FDV-dokumentasjon for deler av materialene og installasjonene som er benyttet på våtrommet. Dokumentasjonen omfatter blant annet Joti K-sluk, keramiske gulvfliser av typen Minos 5x5 og Minos 30x30, SCHÖNOX SU fugemasse samt Viwa Watersafe lekkasjestopper. Dokumentasjonen beskriver produktenes egenskaper, bruksområder og vedlikehold/montering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som i tilstrekkelig grad bekrefter utførelsen av membran/tettesjikt eller øvrig oppbygging av våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten tilstrekkelig dokumentasjon kan korrekt utførelse av membran/tettesjikt, sluk, overganger og gjennomføringer ikke verifiseres. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets skjulte konstruksjoner og fuktsikkerhet, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skade ved befaringen. Eventuelle feil eller svakheter i skjulte løsninger kan over tid medføre fukt- og følgeskader før forholdet blir synlig eller på annen måte oppdages.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har flislagte overflater, og himlingen har slett, malt utførelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 10 mm fall fra gulvnivå ved dørterskel mot dusjsonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluket er utført i plast. Membran/tettesjikt er ikke synlig ved slukets klemring, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll. Det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra overkant slukrist til gulvnivå ved dørterskel.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft til rommet ivaretas via luftespalte under dørbladet, som legger til rette for tilfredsstillende luftsirkulasjon og luftutskiftning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

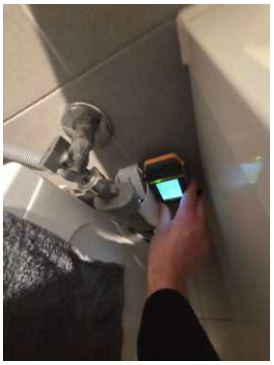
## Tilliggende konstruksjoner våtrom

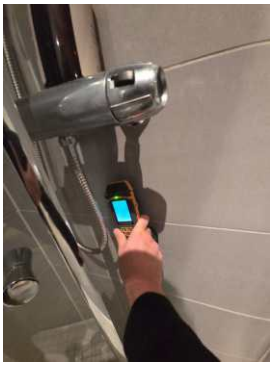
**Beskrivelse**

Badet er utført som en baderomskabin i betong eller stål, og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling i rommets bunnsvill. En baderomskabin er en forhåndsprodusert enhet som settes inn i bygget, i stedet for at badet bygges på stedet.
Det er utført fuktsøk med en overflateindikator rundt vanninstallasjonene i rommet, uten å påvise forhøyede fuktnivåer på befaringstidspunktet.









# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Videre er det nedfelt oppvaskkum i stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenavtrekk er integrert i ventilator fra RørosHetta.

Det er utført overflatesøk etter fukt på kjøkkengulvet i utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene på befaringstidspunktet.

Innredningen fremstår med normal bruksrelatert slitasje, herunder enkelte mindre hakk og merker i overflater.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via ventilator fra RørosHetta. Ventilatoren er tilkoblet avtrekkskanal ført inn i innkassing over kjøkkeninnredningen. Videre kanalforløp og tilkobling til bygningens ventilasjonssystem er skjult og er ikke nærmere verifisert.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system med vannførende plastrør. Rørinstallasjonene er visuelt kontrollert i tilgjengelig rørfordelerskap. Rørene er merket for de respektive tappestedene.

Rørfordelerskapet har synlig og kontrollérbar avrenning til rom med vanntett gulv og sluk, slik at eventuell lekkasje fra fordelerskapet kan ledes til sikkert avløp.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik: PEX-rør i fordelerskap er merket direkte med tusj. Enkelte typer tusj kan inneholde løsemidler som kan påvirke PEX-materialet. Forholdet gis TG2 i henhold til kriteriene i NS 3600. Den praktiske risikoen vurderes som lav. Det anbefales å avklare med rørprodusent om benyttet merking er forenlig med rørmaterialet.



#### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsledninger er utført i plast. Kun synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene er visuelt besiktiget og vurdert. Skjulte rørføringer og tilkoblinger i konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll.

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilførsel av filtrert tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra rom med større fukt- og luktbelastning. Anlegget bidrar til kontrollert og kontinuerlig luftutskiftning i boligen.

#### TG IU Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

#### TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

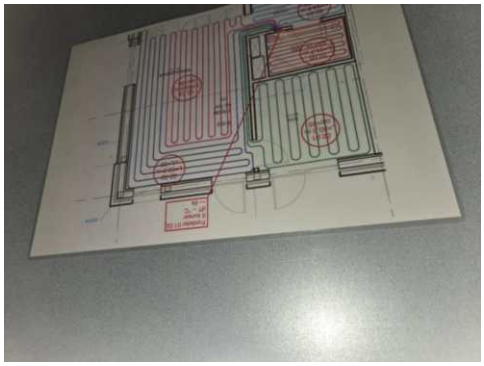
**Beskrivelse**

Boligen har vannbåren gulvvarme med rørføringer tilknyttet eget rørfordelerskap. Fordelerskapet med synlige rørføringer, koblinger og reguleringskomponenter er visuelt besiktiget og fremstår med tilsynelatende fagmessig utførelse. Systemet er regulerbart med separate kurser for de ulike varmesonene i boligen.

Det er utført overflatesøk etter fukt i området rundt rørfordelerskapet og synlige tilkoblinger. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport







## Brannteknisk forhold

**Beskrivelse**

Boligen er tilknyttet bygningens sentrale brannsikringsanlegg, med system for automatisk brannvarsling og slokking.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det elektriske anlegget er fra byggeåret 2018 og er utført med jordfeilautomater. Det er ikke opplyst om senere arbeider eller vesentlige endringer på anlegget. Det er heller ikke opplyst om at det er gjennomført særskilt elkontroll av anlegget.

Ved den forenklede visuelle vurderingen ble det ikke observert åpenbare tegn til termiske skader eller andre synlige forhold som tilsier behov for utvidet elektrofaglig kontroll. Det elektriske anlegget og dets komponenter er ikke funksjonstestet som en del av tilstandsanalysen. Vurderingen er begrenset til de kontrollpunktene som omfattes av tilstandsrapporten.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

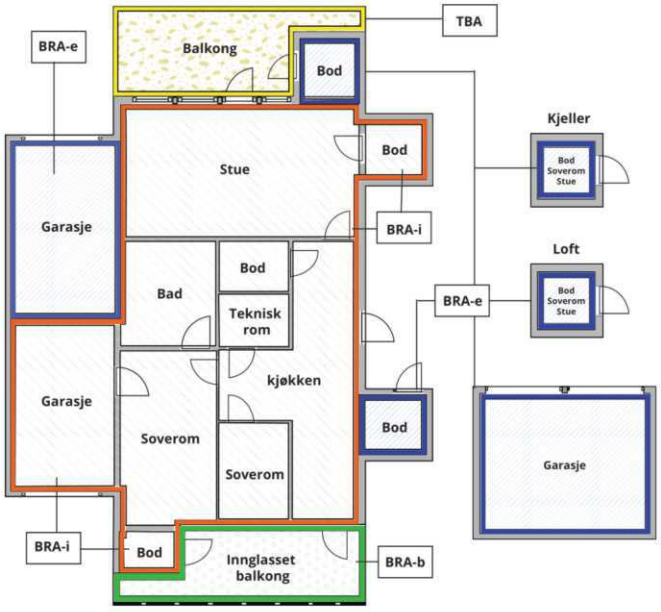
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 45 | 8 | | 53 | 17 |
| **SUM** | **45** | **8** | | | **17** |
| **SUM BRA** | **53** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom | Bod i fellesareal | |

**Kommentar**

Leilighetens areal er medregnet som BRA-i (internt bruksareal). Boder beliggende utenfor selve boenheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal), mens balkong er oppgitt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Arealene er målt og oppgitt i henhold til NS 3940:2023. Sjakter, piper og tilsvarende konstruksjoner som ligger innenfor boenheten, kan etter standardens måleregler inngå i internt bruksareal (BRA-i).

Opplysninger om disposisjons- og bruksrett til boder utenfor boenheten er basert på informasjon fra eier. Bodarealer og øvrige rom beliggende i bygningens fellesarealer kan være underlagt bestemmelser i vedtekter, seksjonering eller andre avtaler. Slike rettigheter og arealdisponeringer kan endres av borettslaget/sameiet og bør ved behov verifiseres mot gjeldende vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Det gjøres oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven benytter ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmålingen legges definisjonen i NS 3940:2023 til grunn, hvor fellesareal er definert som: «Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggetegninger er innhentet fra kommunens byggesaksarkiv og gjennomgått i forbindelse med utarbeidelsen av tilstandsrapporten. Dagens planløsning samsvarer med godkjente og byggemeldte tegninger. Det er ikke registrert eller observert endringer i boligens planløsning sammenlignet med opprinnelig godkjent løsning fra byggeåret.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.9.2026 | Marius Jonassen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 41 | 966 | | 39 | 20.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
John Strandruds vei 19

**Hjemmelshaver**
Graving Og Avvirkning AS

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger sentralt til på Fornebu med god intern beliggenhet, med kort gangvei til butikker, godt kollektivtilbud, flotte turområder, sjøen m.m.

**Adkomstvei**

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Frogner fra Rv162. Følg E18 til Snarøyveien/Teleplanbygget tunnel/Fv166 i Fornebu. Ta avkjøringen 12 fra E18. Fortsett på Snarøyveien/Fv166. Ta Oksenøyveien til John Strandruds Vei

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

**Regulering**

Eiendommen er regulert til bolig.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.09.2026 | |
| 2 | 25.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk.

# Forutsetninger

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Park | Oppdragsnr. | 6260442 |
| Addresse | John Strandruds vei 19 | | |
| Postnr. | 1366 | Sted | LYSAKER |
| Selgers navn | Graving og Avvirkning As | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

februar 2020

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

14 måneder

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Det er byttet aktuatorer til gulvvarmen.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Har faktura fra rørlegger som utførte jobben.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

små setningssprekker i tak. fuget å malt av faglært.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

byttet filter

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Energima

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

foreligger midlertidig brukstillatelse

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det skal etableres en bekk på andre siden av veien ved terrassen tilhørende leiligheten. bekken skal ta opp overvann ved store nedbørsmengder. Nabovarsel og plantegninger foreligger om ønskelig.

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.08.2026

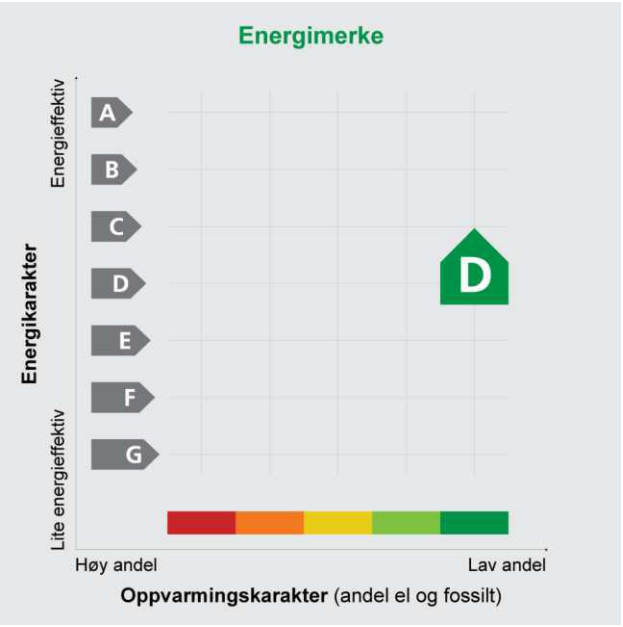
Signert av *Graving og Avvirkning As*

Initialer selger:
G o

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | John Strandruds vei 19 |
| Postnr | 1366 |
| Sted | LYSAKER |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 41 |
| Bnr. | 966 |
| Seksjonsnr. | 39 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 300560940 |
| Bolignr. | H0106 |
| Merkenr. | A2019-1057107 |
| Dato | 29.09.2019 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Sander Stødle |

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 2018 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 47 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: John Strandruds vei 19
Postnr/Sted: 1366 LYSAKER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0106
Dato: 29.09.2019 16:15:38
Energimerkenummer: A2019-1057107
Ansvarlig for energiattesten: Sander Stødle
Energimerking er utført av: Sander Stødle

Gnr: 41
Bnr: 966
Seksjonsnr: 39
Festenr:
Bygnr: 300560940

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren PARK
Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367 OSLO

Att: Nicolay Nordbotn Jensen – Nicolay.Nordbotn.Jensen@privatmegleren.no

Oslo, 18.08.2026

**Deres ref: 6260442**
**Vår ref: 547-1-039**
**Eiendommens navn: Boligsameiet John Strandrudsvei**
**gnr 41 bnr 966snr 39 i BÆRUM kommune**
**Adresse: John Strandruds vei 19 B, 1366 LYSAKER**
**Org. nr.: 920938582**
**Selger: Graving Og Avvirkning AS**

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 88605790

| | | |
|---|---|---|
| Restanser pr. d.d. | kr | 0,00 |
| Månedlige kostnader: | | |
| Oppvarming og varmtvann | kr | 823,00 |
| Felleskostnader | kr | 2 488,12 |
| Garasjeplass | kr | 200,00 |
| Telia bredbånd | kr | 454,00 |
| **Totalt** | **kr** | **3 965,12 pr. mnd.** |

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 8 971,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

*Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

| | |
|---|---|
| Opplysningsgebyr | Se www.infoland.no |
| Eierskiftegebyr (betales av selger) | kr 6 725,- inkl. mva |

Gebyrene blir fakturert.

*Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.*

Styrets leder:
Marcin Socki
Mobil: 96753398
E-post: marcinsocki@gmail.com

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

I tillegg til 150 boligseksjoner, består sameiet av 88 garasjeplasser og 44 takterrasser som er organisert som egne næringsseksjoner - til sammen 132 næringsseksjoner.
Disse næringsseksjonene kan kun selges til seksjonseiere i sameiet.

Husk å gi oss beskjed hvorvidt kjøper også kjøper garasje/takterrasse, tinglyses av megler.

Utleie av takterrassene kan kun skje til beboere eller seksjonseiere i sameiet.

Sameiet har en kollektiv avtale om levering av grunnpakke tv og bredbånd med Telia Norge AS.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

## Boligsameiet John Strandrudsvei

### INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett. Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

### ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

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.

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 seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

### FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

# Innkalling til ordinært årsmøte

## i Boligsameiet John Strandrudsvei

Ordinært årsmøte i **Boligsameiet John Strandrudsvei** avholdes:

**Tid:** 21.05.2026
**Sted:** Microsoft Forms, Votering i årsmøtet kan gjennomføres fra klokken 07:00 til klokken 23:00.

## Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

## Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2025
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
3. Fastsettelse av styrehonorar for 2025
4. JSV garasje utskifting av ladeanlegg – og endring av vedtekter – antall el-bil-ladepunkter i garasjekjelleren
5. Varmekostnader etter forbruk
6. Innglassing av balkong
7. Budsjett 2026
8. Valg

Bærum, 05.05.2026
**Styret i Boligsameiet John Strandrudsvei**

## Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

## Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

**Flertallskrav:** Orienteringssak

# Styrets årsrapport for 2025

## 1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Marcin Socki |
| Styremedlem: | Mary Kay Strobel Paus |
| Styremedlem: | Håvard Odinsen Kjøk |

## 2. GENERELT OM SAMEIET

| | |
|---|---|
| Sameiets navn: | Boligsameiet John Strandrudsvei |
| Antall boligseksjoner: | 150 |
| Kommune: | Bærum |
| Sameiets org.nr.: | 920938582 |
| Forretningsfører: | Enqvist Boligforvaltning AS |
| Kontaktperson forr.fører: | Sigurd Holte Sandvik |
| Revisor: | BDO AS |
| Forsikringsselskap: | Gjensidige Forsikring ASA |
| Forsikringsnummer: | 88605790 |

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

**HMS**
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

**Brannsikringsutstyr**
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

## 3. EIERSKIFTER

16 seksjoner har skiftet eier i 2025.

## 4. STYRETS ARBEID I 2025

Sameiets styre har avholdt 2 styremøter siden forrige ordinære generalforsamling. Møtene har vært avholdt på Teams. I tillegg til styremøtene har det vært hyppig kontakt mellom styremedlemmene.

Det har vært mange forskjellige arbeidsoppgaver og styresaker i løpet av året:

- Gjennomføring av årskontroll av brann- og nødlysanlegget
- Planlegging og gjennomføring av årsmøte inklusiv utarbeidelse av budsjett for sameiet
- Samarbeid med FP-Drift og Asker og Bærum Vaktmester Kompaniet ang. div. vedlikehold og vaktmesteroppgaver
- Oppfølging og godkjenning av kostnader knyttet til drift av sameiet
- Oppfølging mot forretningsfører knyttet til den økonomiske driften av sameiet
- Oppfølging av spørsmål og andre saker på Lettstyrt
- HMS runder i sameiet inklusiv rydding av søppel og gjenstander på fellesareal
- Registrering av strømforbruk elbil-ladere og utarbeidelse av fakturagrunnlag til forretningsfører
- Planlegging og gjennomføring av garasjevask
- Planlegging og varsling om plan for balkongvask
- Bestilling av søppelcontainere
- Utskifting av lyskilder i garasje

- Oppdatering og drift av Lettstyrt som kommunikasjonskanal for sameiet
- Oppdatering av liste over eiere i Lettstyrt i henhold til eierskiftemeldinger
- Oppdatering av liste over leietakere i henhold til melding fra eiere
- Oppdatering av reelle eiere av p-plasser og takterrasser ihht grunnboken

Styret har brukt en del tid å følge opp dette med feil og mangler knyttet til fellesarealer. Det er foretatt utbedringer gjennom siste styreperiode og det er fortsatt noen punkter som trenger oppfølging i tiden fremover, særlig det med henslengte søppel og skrot rundt avfallssug og feilaktig oppbevaring av gjenstander i fellesareal.

Vaktmester ble byttet 1.august til Asker og Bærum Vaktmester Kompani og leverandør av renhold ble byttet til samme selskap fra 1.juni. Samarbeidet fungerer bra og det virker som saker blir løst mer effektivt samtidig som det koster sameiet mindre.

Styret inngikk avtale om Norgespris i oktober 2025. Dette er en statlig ordning som tar sikte på å gi forutsigbar strømpris gjennom året. Ordningen varer i første omgang til 31. desember 2029, men prisen og vilkårene fastsettes nå for perioden ut 2026, med justering fra 1. januar 2027. Avtalen har en bindingstid frem til 31. desember 2026.

## 5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Vedlikehold har blitt gjennomført ifm heis, lamper / belysning, dører, beslag og andre påløpende.

Styret har bestemt at når sameiet oppnår 10 års alder, dvs i 2028, vil det bli gjennomført en tilstandskontroll og laget vedlikeholdsplan. Dette vil gjelde alle installasjoner, men ikke i leiligheter. Dette blir presentert med forslag til finansieringsplan i ordinært årsmøte mai 2029.

Lysaker, den 28.april 2026
**Styret i Boligsameiet John Strandrudsvei**

ENQVIST

# Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:**
Resultatregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 1 595,-, mot et budsjettert overskudd på kr 212 350,-.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

**Restanser på andel felleskostnader:**
Ved årsskiftet var det kr 43 087,- i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 67 524,-.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

# Resultatregnskap

## Boligsameiet John Strandrudsvei

| | Note | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Felleskostnader | | 4 321 353 | 4 321 353 | 4 194 568 |
| Andre inntekter | 2 | 2 410 903 | 2 492 000 | 2 486 782 |
| **Sum driftsinntekter** | | **6 732 256** | **6 813 353** | **6 681 350** |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 220 000 | 220 000 | 220 000 |
| Andre personalkostnader | 3 | 31 020 | 31 020 | 31 020 |
| Kommunale avgifter | | 1 829 333 | 1 900 000 | 1 667 215 |
| Vedlikehold | 4 | 1 042 975 | 967 000 | 1 065 280 |
| Driftskostnader | 5 | 2 979 693 | 2 802 583 | 2 933 031 |
| Honorarer | 6 | 227 330 | 277 900 | 206 071 |
| Forsikring | | 395 071 | 346 000 | 329 517 |
| Andre kostnader | 7 | 52 968 | 56 500 | 61 101 |
| **Sum driftskostnader** | | **6 778 391** | **6 601 003** | **6 513 235** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **-46 135** | **212 350** | **168 115** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 44 540 | 0 | 32 347 |
| Finanskostnader | | 0 | 0 | 212 |
| | | | | |
| **Netto finansresultat** | | **44 540** | **0** | **32 135** |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **-1 595** | **212 350** | **200 250** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |
| Overført annen egenkapital | | -1 595 | 0 | 200 250 |
| **Sum overføringer** | | **-1 595** | **0** | **200 250** |

# Balanse

## Boligsameiet John Strandrudsvei

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 43 087 | 40 649 |
| Andre fordringer | 9 | 520 698 | 439 291 |
| Bankinnskudd mv. | 10 | 1 284 362 | 1 416 016 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 848 147** | **1 895 955** |
| **Sum eiendeler** | | **1 848 147** | **1 895 955** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 1 389 486 | 1 391 081 |
| **Sum egenkapital** | **11** | **1 389 486** | **1 391 081** |
| **Gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskudd fra kunder | | 67 524 | 79 598 |
| Leverandørgjeld | | 370 202 | 390 773 |
| Påløpte kostnader | | 20 936 | 34 503 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **458 661** | **504 875** |
| **Sum gjeld** | | **458 661** | **504 875** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **1 848 147** | **1 895 955** |

OSLO, 31.12.2025 /20.04.2026
Styret for Boligsameiet John Strandrudsvei

| | | |
|---|---|---|
| Marcin Socki<br>Styrets leder | Håvard Odinsen Kjøk<br>Styremedlem | Mary Kay Strobel Paus<br>Styremedlem |

## Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

## Note 2 Andre inntekter

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Garasje | 151 392 | 165 000 | 169 440 |
| Strømforbruk elbil | 39 667 | 125 000 | 122 955 |
| Fjernvarme | 1 526 784 | 1 527 000 | 1 527 449 |
| Kabel-TV | 693 060 | 675 000 | 666 938 |
| **Sum** | **2 410 903** | **2 492 000** | **2 486 782** |

Konto for strømforbruk elbil, er justert for avsettninger som var for høye i 2023 og 2024.

## Note 3 Personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 31 020 | 31 020 | 31 020 |
| **Sum** | **31 020** | **31 020** | **31 020** |

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

## Note 4 Vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygning utv. | 0 | 15 000 | 13 663 |
| Vedlikehold utearealer | 17 284 | 35 000 | 69 859 |
| Vedlikehold bygning innv. | 23 057 | 75 000 | 104 761 |
| Vedlikehold og drift heis | 97 891 | 135 000 | 148 769 |
| Vedl. nøkler, låser, skilt m.m. | 23 113 | 20 000 | 5 144 |
| Tavler og skilt ute | 11 886 | 0 | 0 |
| Vedlikehold porter | 7 195 | 15 000 | 13 967 |
| Vedlikehold VVS | 146 664 | 120 000 | 0 |
| Egenandel forsikring | 11 000 | 0 | 20 000 |
| Forsikringsoppgjør | 12 539 | 0 | -12 539 |
| Vedlikehold elektro | 232 331 | 70 000 | 87 333 |
| Vedlikehold garasjeanlegg | 25 858 | 30 000 | 24 361 |
| Vedlikehold energisentral | 0 | 10 000 | 0 |
| Vedl.hold ventilasjon | 0 | 12 000 | 10 715 |
| Brannsikkerhet, sprinkling m.m. | 257 913 | 250 000 | 406 548 |
| Fornebu Driftsforening | 111 600 | 115 000 | 111 600 |
| Andel realsameie | 64 645 | 65 000 | 61 100 |
| **Sum** | **1 042 976** | **967 000** | **1 065 281** |

Posten "Vedlikehold elektro" er i hovedsak kostnader ved bytte til led lamper i oppgangene.

## Note 5 Driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Strøm fellesanlegg | 236 691 | 250 000 | 226 423 |
| Fjernvarme | 1 463 256 | 1 300 000 | 1 311 747 |
| Renhold | 155 760 | 124 750 | 157 636 |
| Annen renovasjon | 15 580 | 30 000 | 27 390 |
| Snebrøyting, strøing, m.m. | 89 918 | 65 000 | 72 986 |
| Vaktmestertjenester | 360 433 | 345 833 | 470 460 |
| Kabel-TV | 658 056 | 687 000 | 666 389 |
| **Sum** | **2 979 694** | **2 802 583** | **2 933 031** |

## Note 6 Honorarer

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Revisjon | 17 610 | 13 000 | 11 588 |
| Forretningsførsel | 195 000 | 195 000 | 188 376 |
| Ekstra forretningsførsel | 6 820 | 2 000 | 0 |
| Andel systemkostnader | 7 900 | 7 900 | 1 975 |
| Honorar juridisk bistand | 0 | 20 000 | 0 |
| Konsulenttjenester | 0 | 40 000 | 4 133 |
| **Sum** | **227 330** | **277 900** | **206 072** |

## Note 7 Andre kostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Bankomkostninger | 16 854 | 20 000 | 19 092 |
| EHF-fakturagebyr | 0 | 1 500 | 1 242 |
| Diverse kostnader | 35 908 | 35 000 | 35 868 |
| Øreavrunding | 207 | 0 | 0 |
| Tap på fordringer | 0 | 0 | 4 900 |
| **Sum** | **52 969** | **56 500** | **61 102** |

## Note 8 Finansinntekter

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Renteinntekter kunder | 8 613 | 0 | 465 |
| Bankrenter | 1 237 | 0 | 1 205 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige forsikring ASA | 34 690 | 0 | 30 677 |
| **Sum** | **44 540** | **0** | **32 347** |

## Note 9 Andre fordringer

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Andre fordringer | 311 084 | 268 360 |
| Forskuddsbet. kostnader | 209 614 | 170 931 |
| **Sum** | **520 698** | **439 291** |

Andre fordinger er avregning kommunale avgifter, for mye betalt i 2025,
og en avsetning for el-bil lading i Q4.
Forskuddsbetalt kostnader er 3 mnd internett i 2026

## Note 10 Bankinnskudd

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 9666.01.43901 | 1 284 362 | 1 416 016 |
| **Sum** | **1 284 362** | **1 416 016** |

## Note 11 Egenkapital

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Egenkapital 01.01. | 1 391 081 | 1 190 831 |
| Årets resultat | -1 595 | 200 250 |
| **Egenkapital 31.12.** | **1 389 486** | **1 391 081** |

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

## Note Disponible midler

| | Regnskap 2025 |
|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **1 391 081** |
| | |
| B. Endringer disponible midler: | |
| Årets resultat | -1 595 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **1 389 486** |
| | |
| Årets endring i disponible midler | -1 595 |
| | |
| Spesifikasjon av disponible midler: | |
| Omløpsmidler | 1 848 147 |
| - Kortsiktig gjeld | 458 661 |
| **= Disponible midler 31.12** | **1 389 486** |

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET JOHN STRANDRUDSVEI

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET JOHN STRANDRUDSVEI.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2025.
Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5FO0Z-201YB-HKWGO-7MSXW-JTTGT-DOEIS

PENNEO

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

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

**Hans Petter Urkedal**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-04-30 09:35:02 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 5FOOZ-201YB-HKWGO-7MSXW-JTTGT-DOEIS*

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

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

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

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

ENQVIST

# Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Fastsettelse av styrets honorar for 2025:**
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 220 000,-.

**Forslag til vedtak:**
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 220 000,-. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST

# Sak 4 JSV garasje utskifting av ladeanlegg – og endring av vedtekter – antall el-bil-ladepunkter i garasjekjelleren

**Forslagsstiller:** Styret
**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

Ladeanlegg til elbiler i garasjen er utdatert og trenger utskiftning. Dette ble tydelig når et strømbrudd i 2025 skadet en del av anlegget. Flere seksjoner ble berørt og det tok lang tid å få det fikset. Det viste seg at delene til anlegget ikke lenger var tilgjengelig i Norge og at i tillegg den eneste underprodusent hadde gått konkurs i Tyskland. Anskaffelse av deler var påvirket av dette og var dessverre i tillegg påvirket med uoversiktlig tidspunkt som mulig utlevering av deler fra en virksomhet som fungerte ikke.

Som følge av eiersksjonsloven § 25 a, har seksjonseiere rett til å få satt opp ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid, så lenge de har parkeringsrett i sameiet. Derfor anser styret det nødvendig å sørge for at sameiet har et anlegg som er i fornuftig stand og som kan evt repareres innen normal tid.

Styret planlegger derfor å undersøke utskiftning av ladeanlegg som vil ivareta krav om kapasitet og laststyring for sameiet. I tillegg vil styret se på mulighet for automatisk fakturering av forbruket.

Ihht sameiets vedtekter, står det: "Det er styret som utarbeider retningslinjer og administrerer ordningen, herunder tildeling og dekning av kostnader knyttet til disse plassene." Dette betyr at årsmøtet har kun anledning til å utsette arbeidet å utskifte ladeanlegg (f.eks. ved å be om at styret kommer tilbake med kostnadsoverslag), noe som innebærer en risiko for driftsstans over lengre tid.

Kostnadsfordeling:
Styret legger til grunn følgende fordeling av kostnader knyttet til utskiftning av ladeanlegget:

1. Den enkelte eier av parkeringsplass betaler for egen ladeboks. Alle ladeboks som vil være i drift i det nye anlegget vil måtte være av den nye typen. Foreløpige indikasjoner er at ladeboks vil koste ca kr 18500 eks mva.

   Styret vil undersøke om det vil være mulig for eierne å kunne velge å fjerne den eksisterende ladeboks og stå over å kjøpe en ny ladeboks, med evt. mulighet for å

kjøpe en ny ladeboks på et senere tidspunkt.

2. Kostnader til utskifting av infrastruktur herunder kabler, laststyring, sikring av at det er nok strøm i anlegget, o.l. blir belastet eierne av parkeringsplassene. Dvs at alle som eier garasjeplasser må være med å betale, også de som ikke skal ha ladeboks fremover. De som ikke har rett til å parkere slippe å være med å betale fordi de ikke har noe nytte av tiltaket. En slik fordeling er det Huseierne foreslår i sin artikkel "Elbillading i sameier og borettslag – dette er reglene og rådene", sist oppdatert 11.11.25. Foreløpige indikasjoner er at denne delen av utskiftningen vil koste ca kr 285000 eks mva, eller ca kr 3600 eks mva pr plass.

Endring i vedtekter:
Som en del av forslaget vil sameiets vedtekter måtte evt. oppdateres. Dette er pga at det står "Det er tilrettelagt for 54 el-bil-ladepunkter i garasjekjelleren." i vedtektene endret av årsmøte 25.5.2023 pkt 2.3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal, § 6, linje 3.

Det er 88 parkerings plasser i sameiet med 71 i garasjeanlegget og 17 i tunnelen utenfor garasjeporten. Disse sistenevnte er eid av Fornebuporten Bolig 2 AS. Det er foreløpig 59 el-bil-ladepunkter i garasjeanlegget og 16 i tunnelen utenfor garasjeporten. Styret har åpnet for flere el-bil-ladepunkter i garasjeanlegget (59 vs 54) siden det har vært fem punkter som har vært uten drift og som ikke har brukt noe av ladekapasiteten over lengre tid.

Som en del av utskiftning vil kapasiteten måtte sjekkes og dermed vil antall el-bil-ladepunkter som er tilrettelagt i garasjekjelleren kunne bekreftes og oppdateres i vedtektene, slik: "Det er tilrettelagt for XX el-bil-ladepunkter i garasjekjelleren."

**<u>Forslag til vedtak til avstemming på årsmøte</u>:**

A. **Støtter at styret undersøker og få gjennomført utskiftning av garasjens ladeanlegg med kostnadsfordeling som skissert. Hvis kapasiteten målt i antall el-bil-ladepunkter i garasjeanlegget blir høyere enn 54, vil sameiets vedtekter kunne oppdateres.**

B. **Støtter IKKE – ber at styret undersøker og kommer tilbake f.eks. til neste års ordinært årsmøte med kostnadsoverslag og planer for gjennomføring av utskiftning av garasjens ladeanlegg med kostnadsfordeling som skissert.**

ENQVIST

# Sak 5 Varmekostnader etter forbruk

**Forslagsstiller:** Styret

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Bakgrunn for sak:**
Fjernvarme (oppvarming og varmt vann) er p.t. fakturert ihht eier-brøk til den enkelte seksjon. Styret mener at disse kostnader totalt vil kunne bli lavere hvis den enkelte seksjon blir fakturert etter forbruket og kostnadene blir mer "synlige". Det er også mer rimelig og rettferdig at den enkelte seksjon betaler kun for faktisk forbruk, og ikke må betale for andre som ikke er nøye med forbruket.

Et slik system å måle forbruk og fakturere de faktiske kostnader vil også gjør det mulig å belaste til enhver tid for merkostnader ifm tidsvise prisendringer eller endringer i støtteordninger som myndighetene innfører. Et slikt ekstraordinære fakturering av fjernvarme ble gjort i 2022 – og vil også måtte gjøres i 2026, ref kommentarer til budsjett for 2026.

Styret planlegger derfor å undersøke installasjon av målere som kan måle forbruk av varmtvann og oppvarming i den enkelte seksjon, med mulighet for automatisk fakturering av forbruket.

Ihht sameiets vedtekter endret av årsmøte 25.5.2023, pkt 3 Felleskostnader, § 8, står det: "Dersom sameie installerer målere som kan måle forbruk i den enkelte seksjon, kan sameiet beslutte at disse kostnadene måles og avregnes i forhold til forbruk, og betales av den enkelte sameier." Derfor tas styrets planer opp til årsmøte til avstemming. En alminnelig fjertall av de oppgitte stemmer vil kreves for å få støtte til forslaget.

**Kostnadsfordeling:**
Styret legger til grunn at kostnader knyttet til installasjon av måling av forbruk av varmtvann og oppvarming i den enkelte seksjon blir belastet felleskostnader.

Særskilte installasjonskostnader pga forhold i den enkelte seksjonen vil måtte dekkes av seksjonens eier. Hvis seksjonseier forsøker å skade, fjerne måleenheten / -systemet eller påvirke målingen, vil seksjonseier bli gjort ansvarlig for kostnadene å rette på situasjonen / evt installere på nytt. Hvis dette ikke lar seg gjøre, eller hvis seksjonseier nekter / aldri tilrettelegger for at måler installeres, vil en sjablonmessig forbruk blir belastet seksjonen med ekstra administrasjonskostnader og evt tillegg basert på avstemming av sameiets forbruket.

**Forslag til vedtak til avstemming på årsmøte:**

A. **Støtter at styret undersøker og får gjennomført måling av forbruk av varmtvann og oppvarming i den enkelte seksjon**
B. **Støtter IKKE at styret undersøker og får gjennomført måling av forbruk av varmtvann og oppvarming i den enkelte seksjon**

ENQVIST

# Sak 6 Innglassing av balkong

**Forslagsstiller:** Huihong Zhu, JSV 19

**Flertallskrav:** 2 / 3

**Bakgrunn for sak:**
Jeg ønsker at sameiet behandler spørsmålet om å tillate innglassing av balkonger som en generell ordning for seksjonseiere.

Innglassing av balkonger er et tiltak som kan gi flere fordeler:
• Økt bruk av balkongen gjennom hele året
• Bedre bokomfort ved redusert støy, trekk, støv, pollen og nedbør
• Ingen behov to å fjerne utemøbler eller puter
• Et mer ensartet og ryddig uttrykk dersom det etableres felles retningslinjer

Samtidig er det viktig at slike tiltak skjer på en kontrollert måte som ivaretar byggets estetikk, fasade og tekniske hensyn. Derfor bør sameiet fastsette klare føringer for utforming, materialvalg og utførelse.

Forslag til vedtak:
• Styret utarbeider og fastsetter retningslinjer for utforming, materialvalg og utførelse slik at byggets helhetlige uttrykk ivaretas
• Sameiet, ved styret, innhenter og fastsetter én felles leverandør og entreprenør for innglassing, som skal benyttes av alle seksjonseiere som ønsker tiltaket, for å sikre enhetlig kvalitet og estetikk
• Hver enkelt seksjonseier må søke styret om godkjenning før tiltak igangsettes
• Nødvendige offentlige godkjenninger må innhentes av seksjonseier
• Arbeidet skal utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter
• Alle kostnader knyttet til tiltaket bæres fullt ut av den enkelte seksjonseier

**<u>Endelig vedtak til avstemming på årsmøte</u>:**

**A. Forslag støttes. Styret bes innhente profesjonell aktor til å undersøke innglassing av balkonger, og kostnaden tas over felleskostnader.**

**B. Forslag støttes IKKE.**

*Sak 6 forts. neste side*

ENQVIST

**Styrets innstilling:**

**Innledning**
Ref sameiets vedtekter pkt 7.10, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om en slik fasadeendring / fellesareal som innglassing representerer.

**Styrets innstilling til ovenstående vedtak som avstemmes i årsmøte:**
Styret forstår gevinstene ifm innglassing av balkong (mindre støy og støv, lengre brukstid, modernisering og verdiløft), men ser reelle ulemper (fasadeendring og endring av sameiets karakter, tekniske utfordringer, dyr prosess, og konflikter), nærmere forklart herunder:

1. **Fasadeendring og endring av sameiets karakter**
   Balkonger er en del av byggets uttrykk, og innglassing endrer fasaden og sameiets karakter. Selv om de enkelte innglassinger blir utformet og bygget likt, vil byggene fort får et uensartet preg, med kun en del balkonger som blir innglasset og med forskjellige innredninger som gardiner o.l.

2. **Tekniske utfordringer**
   Innglassing av balkong vil gripe inn i og / eller henges på eksisterende bære- og dreneringssystem og vil gi store bygningstekniske utfordringer med hensyn til kompleksiteten, særlig for balkongene uten understøttelse. Brannkrav og rømningsveier må vurderes profesjonelt. Balkonger skal brukes til personopphold og det er derfor særlige personsikkerhets hensyn som må ivaretas ved prosjektering og utførelse. En grundig teknisk vurdering vil måtte utføres.

   Det er også viktig å forstå at det er forskjell mellom det å innglasse balkong og det å bygge et isolert ekstra oppholdsrom. Med en slik «vinterhage» beveger man seg fra innglassing til bruksendring med strengere krav til myndighetsgodkjenning. I tillegg kan dette innebære endring i grav av utnytting – bruksareal (BRA) med tilhørende endring i eierbrøk for fordeling av de generelle felleskostnader. Styret har lagt til grunn kun enkel innglassing av balkonger i denne saken.

3. **Dyr prosess**
   Styret er opptatt av at prosessen vil måtte være ryddig. En grundig teknisk vurdering vil kreves som presentert over. Én standard løsning til utforming vil måtte utarbeides. Leverandør vil måtte velges ut ifra visse kriterier satt av styret. Innglassing vil være søknadspliktig til kommunen. Evt endring i vedtekter (se punkt under) vil måtte tas før byggestart. Styret ønsker dette utført som et byggeprosjekt, ledet av profesjonell aktor.

4. **Konflikter**
   Det vanlige, også med vårt sameie, er at seksjonseier har plikt til å vedlikeholde bruksenheten og sameiet har plikt til å vedlikeholde fellesarealer (ref pkt 5.1 og 5.2 i sameiets vedtekter). Når den enkelte får innglasset balkong for egen regning, og

aksepterer å dekke vedlikeholdsansvaret fremover, vil den særskilte ansvars- og kostnadsfordeling måtte avklares og endres i vedtektene ved avstemming i ordinært eller ekstraordinært årsmøte før noe bygges. Til tross for tydelighet rundt dette, er det visst en gjenganger at dette blir opphav til konflikt.

**Kostnadsfordeling**

Styret legger til grunn følgende fordeling av kostnader knyttet til innglassing av balkonger:

1. Den enkelte seksjonseier som ønsker innglassing av balkong betaler for det selv.
2. Hvis over 2/3 av avgitte stemmer støtter innglassing, blir prosjektet å undersøke innglassing tatt under felleskostnader. Prosjektet vil komme tilbake til årsmøte (neste ordinært eller ekstraordinært) til endelige avstemming med nødvendige vurderinger, foreslåtte løsningen, forventede kostnader, utforming av særskilte vedtekter, og planer for byggeprosjekt. Til denne avstemming vil styret vurdere om den vil krever enighet fra alle seksjonseiere, ref vedtekter pkt 7.12, hvis det viser seg at prosjektet vil medføre en vesentlig endring av sameiets karakter.

**Styrets konklusjon:** til tross for klare gevinster med innglassing av balkonger, vurderer styret det som en unødvendig økonomisk belastning for sameiet å undersøke det nærmere. Styret mener at selv med 2/3 som innglasser balkongen, blir fasadeendringen uensartet og rotete, og det blir risiko for konflikt som kunne ha blitt unngått vedr fordeling av kostnader.

ENQVIST

# Sak 7 Budsjett 2026

**Flertallskrav:** Orienteringssak/Alminnelig flertall

**Budsjettet for 2026:**
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2026. Budsjettet forutsetter 4% økning i fakturerte felleskostnader f.o.m. 1.juli for å dekke den generelle prisstigning i underliggende kostnader, hvor særlig kommunale avgifter og forsikringspremie har økt. Hvis kostnadsstigningen over 2026 er enda høyere enn budsjettert, vil styret måtte vurdere en ytterliggere økning i fakturerte felleskostnader f.o.m. 1.januar.

I tillegg viser det seg at fjernvarmen har økt betydelig i de første månedene av 2026. Frem til mars 2026 har sameiet hatt en kostnad til fjernvarme på gjennomsnittlig kr 242 000 pr. måned mens sameierne har blitt belastet kr 127 000 i oppvarming og varmt vann. Dette betyr at kostnadene bare for de første tre månedene har vært over kr 340 000 høyere enn det som er fakturert. Det er derfor ingen annen løsning enn at belastningen for oppvarming og varmt vann settes opp midlertidig slik at underdekningen utlignes i 2026. Dette for at sameiets økonomi og likviditet forblir tilfredsstillende og forsvarlig. Styret vil komme tilbake til hvordan dette vil gjøres ila kort tid.

I tillegg blir den månedlige kostnaden for parkeringsplasser økt fra 180 kr til 200 kr for å dekke den prisstigning i kostnader i forbindelse med parkeringsanlegget, herunder garasjevask, belysning, strøm, m.m. Siste gang det ble økt var i 2022, dvs 4 år siden, hvor det ble økt fra opprinnelig 160 kr til 180 kr.

**Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.**

# Budsjett Boligsameiet John Strandrudsvei for 2026

| | | Budsjett 2026 | Regnskap 2025 |
|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | |
| 3600 | Felleskostnader | 4 536 156 | 4 321 353 |
| **Felleskostnader** | | **4 536 156** | **4 321 353** |
| 3630 | Garasje | 165 000 | 151 392 |
| 3632 | Strømforbruk elbil | 100 000 | 39 667 |
| 3641 | Fjernvarme | 1 700 000 | 1 526 784 |
| 3763 | Kabel-TV | 838 992 | 693 060 |
| **Andre inntekter** | | **2 803 992** | **2 410 903** |
| **Sum driftsinntekter** | | **7 340 148** | **6 732 256** |
| | | | |
| 5330 | Styrehonorar | 220 000 | 220 000 |
| **Styrehonorar** | | **220 000** | **220 000** |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | 31 020 | 31 020 |
| **Andre personalkostnader** | | **31 020** | **31 020** |
| 6320 | Kommunale avgifter | 2 142 000 | 1 829 333 |
| **Kommunale avgifter** | | **2 142 000** | **1 829 333** |
| 6605 | Vedlikehold utearealer | 20 000 | 17 284 |
| 6610 | Vedlikehold bygning innv. | 30 000 | 23 057 |
| 6612 | Vedlikehold og drift heis | 140 000 | 97 891 |
| 6615 | Vedl. nøkler, låser, skilt m.m. | 40 000 | 23 113 |
| 6616 | Tavler og skilt ute | 0 | 11 886 |
| 6617 | Vedlikehold porter | 40 000 | 7 195 |
| 6620 | Vedlikehold VVS | 150 000 | 146 664 |
| 6621 | Egenandel forsikring | 6 000 | 11 000 |
| 6622 | Forsikringsoppgjør | 0 | 12 539 |
| 6625 | Vedlikehold elektro | 130 000 | 232 331 |
| 6630 | Vedlikehold garasjeanlegg | 25 000 | 25 858 |
| 6642 | Brannsikkerhet, sprinkling m.m. | 264 000 | 257 913 |
| 6644 | Fornebu Driftsforening | 116 000 | 111 600 |
| 6645 | Andel realsameie | 68 000 | 64 645 |
| **Vedlikehold** | | **1 029 000** | **1 042 975** |
| 6340 | Strøm fellesanlegg | 220 000 | 236 691 |
| 6345 | Fjernvarme | 1 700 000 | 1 463 256 |
| 6360 | Renhold | 144 000 | 155 760 |
| 6380 | Annen renovasjon | 30 000 | 15 580 |
| 6384 | Snebrøyting, strøing, m.m. | 70 000 | 89 918 |
| 6785 | Vaktmestertjenester | 190 000 | 360 433 |
| 7690 | Kabel-TV | 838 992 | 658 056 |
| **Driftskostnader** | | **3 192 992** | **2 979 693** |
| 6700 | Revisjon | 18 000 | 17 610 |
| 6710 | Forretningsførsel | 203 000 | 195 000 |

# Budsjett Boligsameiet John Strandrudsvei for 2026

| | | Budsjett 2026 | Regnskap 2025 |
|---|---|---|---|
| 6711 | Ekstra forretningsførsel | 3 000 | 6 820 |
| 6714 | Andel systemkostnader | 8 200 | 7 900 |
| **Honorarer** | | **232 200** | **227 330** |
| 7500 | Forsikringspremie | 434 578 | 395 071 |
| **Forsikring** | | **434 578** | **395 071** |
| 7770 | Bankomkostninger | 20 000 | 16 854 |
| 7771 | EHF-fakturagebyr | 1 500 | 0 |
| 7790 | Diverse kostnader | 35 000 | 35 908 |
| 7797 | Øreavrunding | 0 | 207 |
| **Andre kostnader** | | **56 500** | **52 968** |
| **Sum driftskostnader** | | **7 338 290** | **6 778 391** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | | **1 858** | **-46 135** |
| | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | |
| 8050 | Renteinntekter kunder | 0 | 8 613 |
| 8051 | Bankrenter | 0 | 1 237 |
| 8070 | Andre finansinntekter | 0 | 34 690 |
| **Finansinntekter** | | **0** | **44 540** |
| | | | |
| **Netto finansresultat** | | **0** | **44 540** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **1 858** | **-1 595** |

ENQVIST

# Sak 8 Valg

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Kort om valg i eierseksjonssameier:**
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder) og 0-2 varamedlemmer.

Styremedlem Mary Kay Strobel Paus er på valg. Ingen andre beboere eller eiere meldte sin interesse for å være styremedlem.

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Marcin Socki | valgt for 2 år i 2025 |
| Styremedlem: | Mary Kay Strobel Paus | valgt for 2 år i 2024 – på valg |
| Styremedlem: | Håvard Odinsen Kjøk | valgt for 2 år i 2025 |

ENQVIST

# FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Boligsameiet John Strandrudsvei** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

| **Årsmøtedato** |
| --- |
| Sett inn dato |

| **Navn på seksjonseier(e)** |
| --- |
| Navn (blokkbokstaver) |

| **Navn på fullmektig** |
| --- |
| Navn (blokkbokstaver) |

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

| **Sted og dato** | |
| --- | --- |
| Sted | Dato |

| **Underskrift** | |
| --- | --- |
| Seksjonseier(e) | Fullmektig |

*Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.*

ENQVIST

**Sentralbord:**
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

**E-postadresse:**
post@enqvist.no

**Nettside:**
www.enqvist.no

**Postadresse**:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

ENQVIST

# PROTOKOLL

## Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Boligsameiet John Strandrudsvei
**Tid:** 21.05.2026 Voteringen ble gjennomført kl. 08:55 - 22:41.
**Sted:** Microsoft Forms

## Konstituering

- 45 seksjoner var fremmøtt. Ingen seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd H. Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Sigurd H. Sandvik ble valgt som møteleder og som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Mary Kay Strobel Paus ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

## Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 1 595,- og en egenkapital på kr 1 389 486,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   *Votering: 30 stemte for, 12 stemte imot, 3 blanke stemmer.*
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 220 000,-
   Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **JSV garasje utskifting av ladeanlegg – og endring av vedtekter – antall el-billadepunkter i garasjekjelleren**
   Saken ble presentert i innkallingen.
   *Votering: 16 stemte for, 27 stemte imot, 2 blanke stemmer.*
   Forslaget falt.

5. **Varmekostnader etter forbruk**
   Saken ble presentert i innkallingen.
   *Votering: 28 stemte for, 14 stemte imot, 3 blanke stemmer.*
   Forslaget ble vedtatt.

**6. Innglassing av balkong**

Saken ble presentert i innkallingen.
*Votering: 7 stemte for, 38 stemte imot, ingen blanke stemmer.*
Forslaget falt.

**7. Budsjett 2026 og andel felleskostnader**

Budsjettet ble kommentert og vedlagt innkallingen.
Budsjettet viser et overskudd på kr 1 858,- og forutsetter 4% økning i felleskostnader fra 01.07.2026. I tillegg blir den månedlige kostnaden for parkeringsplasser økt fra 180,- til 200,-

Budsjettet ble tatt til orientering.

**8. Valg**

**Etter valget består styret av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Marcin Socki | valgt for 2 år i 2025 |
| Styremedlem: | Håvard Odinsen Kjøk | valgt for 2 år i 2025 |
| Styremedlem: | Mary Kay Strobel Paus | valgt for 2 år i 2026 |

**********

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til elektronisk signering.
Møtet og voteringsskjema ble avsluttet kl. 23:00.

*22. mai 2026*

**Sigurd H. Sandvik**
møteleder

**Mary Kay Strobel Paus**
seksjonseier

# Ordensregler for bruk av felles takterrasse ved Sameiet John Strandruds vei – 8.mai.2025

**Det forventes at beboere og deres besøkende tar i bruk sunn fornuft og vanlig folkeskikk når de respektive takterrassene benyttes. Områdene er åpne for trivsel og hygge for alle, og med dette følger ansvar for vedlikehold, slik at alle som vil kan nyte varme vår - og sommerdager i høyden.**

- Det er én felles takterrasse i hvert bygg. Disse er utstyrt med tilgang for rullestolbrukere og kan benyttes av alle som bor i sameiet. Resterende takareal er privat og ikke tilgjengelig for andre enn beboere i tilhørende seksjonsleilighet, dersom ikke annet er avtalt med eier.

- Grilling, kullgrill, og annen bruk av ild er **forbudt**. Dette gjelder også engangsgriller. Ingen form for varmegjenstander plasseres på treverket - og gulv. Dette er meget brannfarlig, og til fare for beboeres sikkerhet. Dette er også med tanken på at underlaget under treverket er en membran og ikke betong slik som det er på de private balkonger / leilighetsterrassene.

- Det skal ikke brukes eller oppbevares varmeutredende utstyr på takterrasser som f.eks. terrassevarmer eller grill, og heller ikke brennbart materiale som f.eks. propantanker.

- Det er viktig at utgangsdør til takterrassene alltid holdes lukket både av hensyn til vær og vind, men også av hensyn til ventilasjon og varme i bygningene.

- Det er ikke lov å røyke på felles takterrassene.

- Takterrassen skal forlates uskadet og ren. Skade og manglende rydding / rengjøring meldes til styret. Den enkelte beboer kan belastes for merkostnader knyttet til skadeutbedring og renhold, dersom dette skyldes uaktsomhet.

- Man skal ta med seg søppelpose selv, og dette skal man helt klart ta med seg når man er ferdig. Den enkelte er pliktig til å holde området fritt for og fjerne personlige gjenstander og søppel; flasker, mat og utstyr, etter bruk. Terrassen skal ikke ha noen form for funksjon som avfallssted - søppel skal man selv frakte ned til avfallssjaktene ute.

- Ingen ting skal kastes over glassgjerdet, eller over kanten.

- Felles takterrasse kan ikke reserveres eller holdes av til kun private arrangementer. Bruken reguleres etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Alle beboere står fritt til å arrangere sammenkomster på takterrassene, forutsatt at det tas hensyn til øvrige brukere. Man må ta hensyn til naboer og døgntider med tanke på høylytt støy, slik som musikk etc. For ytterligere retningslinjer vises det til husordensregler for sameiet.

**Ta kontakt med styret om dere blir oppmerksom på brudd på disse punktene. Vi håper dere får godt utbytte av den fine uteplassen ☺**

# Rules for use of the public roof terraces at John Strandruds vei housing co-operative – 8 May 2025

**It is expected that residents and their guests exercise common sense and normal common decency when using the public roof terraces. The areas are there for pleasure for all and with this follows a responsibility for keeping the areas clean and maintained so that everyone who wants to, can enjoy warm Spring and Summer days up on the roof.**

- There is one public roof terrace per block. These also have wheelchair access and can be used by everyone living in the block. The remaining areas of the roof are private and not available for anyone other than the owner of the enclosed terrace unless use has been agreed with the owner.

- Use of all forms of grills and use of open flames is **strictly forbidden**. This also applies to disposable grills. No hot / warm objects are to be placed on the wooden decking or dividing structures. This is extremely flammable. It must also be noted that on the roof, the underlying surface is a membrane and not concrete as is the case for the apartment balconies, and this is the main reason for this ban.

- Heat-generating equipment, such as terrace warmers or grills, must not be used or stored on roof terraces, nor flammable materials, such as propane tanks.

- It is important that the exit door to the roof terraces is always kept closed both for reasons of weather and wind, but also for the sake of ventilation and heating in the buildings.

- It is not allowed to smoke on the shared roof terraces.

- The roof terrace shall be left clean and tidy and undamaged. If anyone notices that there is any rubbish or damage, this needs to be reported to the board. Individuals can be charged for costs associated with repairs or cleaning that is required after usage if this is shown to be caused by negligence.

- When using the roof terrace, bring your own trash bags, and of course take them away with you afterwards. Individuals are required to make sure that the area is kept free of personal items and ensure that anything taken up there is removed again after use: bottles, food waste, equipment, etc. The roof terrace shall in no manner be regarded as an area for gathering waste generally and all rubbish must be taken down again and thrown into the waste containers outside.

- It is absolutely forbidden to throw anything over the glass walls or over the edge of the terrace.

- The roof terraces cannot be reserved or closed off for private arrangements. The use is regulated on a "first-come, first-served" basis. All residents are free to arrange gatherings on the roof terraces, provided that consideration is given to other users. Remember to consider neighbours and the time of day / evening regarding loud noise, like music etc. For further guidelines, please refer to the separate house rules for the housing co-operative.

**Contact the board if you notice any violations of these rules. We hope you enjoy these fine outdoor facilities ☺**

**VEDTEKTER**
**FOR BOLIGSAMEIET JOHN STRANDRUDSVEI**

Vedtatt av utbygger ved seksjonering 09.05.2018, sist endret av ordinært årsmøte 25.05.2023, i medhold av lov om eierseksjoner16. juni 2017 nr. 65.

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet John Strandrudsvei, og har gårdsnummer 41 og bruksnummer 966 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.05.2018.

Sameiet består av 150 boligseksjoner og 132 næringsseksjoner (88 garasjeplasser og 44 takterrasser). 4 av garasjeplassene er HC-plasser.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler (sportsboder i kjeller) i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold tilknyttet boenhet, takterrasse eller garasjeplass.

Næringsseksjoner (takterrasse og garasjeplasser) kan kun selges til seksjonseiere i sameiet. Utleie av takterrasse kan kun skje til beboere eller seksjonseiere i sameiet.

### 2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Bruksenhetene i første etasje har private hager/hageflekker som er tilknyttet seksjonen som tilleggsdel grunn, og er anmerket på tegninger.

Sportsbodene er beliggende på kjellerplan og er seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. 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. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

På grunn av gulvkonstruksjon på takterrassene, er det ikke tillatt å bruke noen form for grill. På balkonger kan det kun nyttes gass- eller elektrisk grill.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i på sin garasjeplass etter forutgående samtykke fra styret. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er tilrettelagt for 54 el-bil-ladepunkter i garasjekjelleren. Det er styret som utarbeider retningslinjer og administrerer ordningen, herunder tildeling og dekning av kostnader knyttet til disse plassene. Strøm til elbil-ladere dekkes av den enkelte seksjonseier og faktureres separat.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Garasjeplassene må ikke benyttes til lagring av eiendeler.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

### 2.4. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

### 2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Næringsseksjonene (garasjeplassene og takterrassene) skal ikke betale ordinære felleskostnader etter eierbrøk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel. Det innbetales sammen med felleskostnadene også et a-konto-beløp for energi.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Kostnader ved abonnement for grunnpakke TV, belastes per seksjon med like deler. Abonnement utover dette må seksjonseieren selv bestille og bekoste.

Kostnader til vannbåren oppvarming og varmt forbruksvann (fjernvarme) dekkes av felleskostnadene etter sameiebrøken.

Kostnader til drift av garasjekjeller skal dekkes av de som eier garasjeplassene. Kostnadsdekningen kan tilpasses driften og vedlikeholdet over tid. Kostnader til drift av garasjeplassene utenfor garasjeporten faktureres med en sats som utgjør 50% av kostnaden for garasjeporten innenfor garasjeporten.

Dersom sameiet installerer målere som kan måle forbruk i den enkelte seksjon, kan sameiet beslutte at disse kostnadene måles og avregnes i forhold til forbruk, og betales av den enkelte sameier.

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

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

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med 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.
j) seksjonseiere med privat plen har ansvar for å vedlikehold av denne.
k) elbil-lader.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Eier av næringsseksjon takterrasse, plikter for egen regning å vedlikeholde terrassegulv som ikke er en del av bygningskonstruksjonen og innvendige overflater på brystninger og vegger mellom seksjonene.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

**5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiet klipper alle hekker i høyden og på utsiden. Maksimal høyde er 1,8m.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Oppsetting/montering av markiser kan kun skje etter en plan/retningslinjer utarbeidet av styret og vedtatt av årsmøtet med simpelt flertall. Dersom det foreligger forslag fra bygningens arkitekt, bør disse følges med mindre det finnes sterke grunner til å fravike dette.

**5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

**5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

**5.6. Fellesregler om forsikringsskader**

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

### 7.2. Ordinært årsmøte

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.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

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

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

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.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne av boligseksjoner, har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier av bolig, 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.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

**7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

**7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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 en 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 seksjonseierne.

**7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Næringsseksjonene som omfatter garasjeplasser har kun stemmerett i spørsmål som gjelder garasjeanlegget. Næringsseksjonene som omfatter takterrasser har kun stemmerett i spørsmål som gjelder takterrassene.

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

**7.14. Protokoll fra årsmøtet**

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.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder) og 2 varamedlemmer.,

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

**8.4. 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.

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet.**

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. 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.

**8.6. 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.

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

**9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

**9.3. Inhabilitet**

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

**10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

**10.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 12. SÆRSKILTE FORHOLD

Sameiet er deltaker i realsameie i Bærum Kommune. Sameiet består av de tre eiendommene, gnr 41, bnr 969+966+939 og er regulert i tinglyst «Avtale om realsameie». Avtalen regulerer drift og vedlikehold av infrastruktur, grøntarealer m.v. (turdrag, kjørevei, lekeplass) og andre fellesarealer i realsameiet. Realsameiet skal ivareta sameierne forpliktelser.

Pliktig medlemskap i Fornebu driftsforening og til å delta med kontingent for å dekke fellesutgiftene til Fornebu Felles. Kontingentens størrelse fastsettes for det enkelte medlem i henhold til antall boliger i medlemmenes sameier/borettslag. Kontingentens størrelse fastsettes av Årsmøtet i Fornebu Driftsforening.

Det er seksjonseiers ansvar overfor sameiet og forretningsfører til enhver tid å sørge for at forretningsfører har korrekt kontaktinformasjon (e-post, bostedsadresse og telefonnummer).

## 13. KAMERAOVERVÅKNING

Det kan installeres anlegg for kameraovervåkning i boligsameiet. Kameraovervåkning skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

## 14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

# House Rules for John Strandruds Vei Housing Co-operative
# 8 May 2025

## 1. GENERAL

1.1 The purpose of the house rules is to facilitate a pleasant living environment where no one gains at the expense of others, and that the community's material values, and its outdoor environment and common areas, are taken care of.

1.2 Residents are obliged to comply with the house rules at all times and are responsible for ensuring that the rules are complied with by all household members and their visitors.

## 2. TRANSFER AND RENTAL OF APARTMENT

2.1 Any new owner or tenant must be notified in writing to the housing co-operative's business manager.

2.2 Section owners are responsible for ensuring that all tenants are informed about and comply with applicable statutes and house rules by ensuring that these are attached to the lease contract.

## 3. GARBAGE

3.1. The waste sorting facility is located outdoors. All garbage is sorted as instructed on the opening to the waste chute, as follows:
BLUE: Cardboard and paper
YELLOW: Plastic
GREY: Food waste / organic waste and household waste / residual waste.
Larger quantities of cardboard, metal, furniture, etc., must be transported by each resident to the municipality's waste station ISI, in Bærum.

3.2. Household waste / residual waste shall be packed in plastic bags before being disposed of in the waste chutes. If all waste chutes are full, the waste shall be disposed of at the first opportunity after the waste chutes have been emptied. Cardboard and paper must be torn into smaller pieces so that the waste chute does not become clogged.

3.3 Glass and metal packaging shall be delivered to the appropriate return point and/or recycling station. There is a return point, for example, in front of the entrance to the guest parking lot at John Strandruds vei 1-17.

3.4 Food waste is packed in the green bags we receive from Bærum municipality and disposed of in the grey waste chutes.

3.5 Other waste must be delivered off site in accordance with public waste disposal regulations.

3.6 It is forbidden to leave garbage or waste items in or around common areas both indoors and outdoors.

3.7 The housing co-operative will be financially liable if the rules for waste management are not observed. Waste management is presented in separate user instructions for the waste facility and waste sorting and residents are obliged to familiarize themselves with these user instructions. It is not permitted to place furniture or other objects outside one's own storage unit in the storage area in the basement, to keep fire evacuation routes clear. Such items will be removed and disposed of without prior notice to the section owner / tenant.

3.8 The board can increase the common charges if garbage is not handled correctly, and for example clogs the waste chutes, to cover additional costs associated with this.

3.9 The board may also require certain residents to cover additional costs for waste management if this can be linked to the individual resident.

## 4. COMMON AREAS AND ROOF TERRACES

4.1. To contribute to the well-being of the community, all residents are obliged to use the housing co-operative's common areas in a careful manner. This includes keeping common areas inside and outside tidy. Common areas include roof terraces.

4.2 All entrance doors must be locked at all times. This includes main entrance doors to the buildings, parking facilities, storage areas and bicycle stalls.

4.3 For reasons of fire safety and general access, it is not permitted to have objects standing in the hallways and other common areas (this also applies to the common hallways in the basement). Bicycles are placed in the bicycle racks in the garage and sports equipment etc. in the storage units. Fire instructions are available in Norwegian and English at all escape routes (exit doors). Doormats are allowed, and strollers may be left in the basement where there is a sign for strollers.

4.4. Any damage caused to common property must be compensated by the person or persons who caused the damage. If the damage is caused by outsiders, it must be compensated by the person who has given the outsider in question access to the area. The board can increase common expenses if the damage cannot be linked to the individual resident, to cover additional costs related to damage repair and cleaning.

4.5. For the sake of the residents of the apartments directly above the garage door, it is recommended that the garage door is used only for entry and exit.

4.6. Maintenance and upgrading of common areas are a joint obligation and the board may therefore organise working parties when needed. In the case of working parties, all adult residents must be on hand. Instead of organising working parties, the board may choose to get the work done by external services, such as a gardener.

4.7 The common roof terraces are available to all residents and cannot be reserved in advance. The use is regulated on a "first-come, first-served" basis. All residents are free to arrange gatherings on the roof

terraces, provided that consideration is given to other users. For further guidelines, please refer to the separate house rules for the roof terraces.

4.8 The individual resident may be charged for additional costs related to damage repair and cleaning, if this is due to negligence.

4.9 It is forbidden to smoke inside common areas. It is also not allowed to throw cigarette butts or snuff from private balconies or in the common areas.

## 5. STORAGE UNITS

5.1. Residents shall keep their own storage units clean and locked. It is not permitted to store objects outside the storage units or otherwise in the property's garage facilities or common areas.

5.2. It is not permitted to store gas / propane or other flammable materials in the storage units or other rooms below ground level.

5.3 There must always be a minimum of 0.5 metres of free space around fire detectors and sprinkler systems in the storage area for the fire system to function optimally.

## 6. PETS

6.1. Keeping pets on the property shall not be a nuisance to other residents.

6.2. It is required to always keep pets on a leach on the housing co-operative's common areas, both indoors and outdoors.

6.3. Removal of pet waste and cleaning up after the animal is the pet owner's responsibility.

## 7. QUIET IN APARTMENT AND COMMON AREAS

7.1 The individual resident is obliged to be quiet in the apartment and common areas between 23:00 and 8:00. Be considerate when using a washing machine and other sources of noise during this time.

7.2 In the case of parties and other social gatherings, a notice must be given to neighbours in advance. Special consideration must be shown regarding loud music, shouting and screaming.

7.3 Particular care must be taken when using private balconies, common areas and roof terraces.

7.4 Noisy work, such as hammering or drilling, shall only take place on weekdays between 08:00 and 21:00, and on weekends/public holidays between 10:00 and 18:00.

## 8. USE OF APARTMENTS

8.1 It is prohibited to make changes that affect the appearance of the buildings, such as paint in other colours, radio and TV antennas, satellite dishes, signs or other fixed items.

8.2 All major changes must be approved by the board in advance.

8.3 Awnings and other outdoor sunshades shall only be erected in accordance with guidelines from the board.

8.4 In the event of a breach of this provision, the board may demand that the situation is returned to the original condition at the resident's expense.

8.5 Internal alterations to the apartments that involve work to the building's load-bearing structures must not be made. Nor changes that can cause damage to technical installations such as sprinklers and piping, electrical installations, and so on. Likewise, no changes are to be made that can be detrimental to neighbours.

8.6 Residents shall, at their own expense, ensure proper internal maintenance. The owner is liable for damages to the dwelling due to lack of maintenance. The board has the right to carry out inspections to verify that the owners fulfil their maintenance obligation.

8.7 Building alterations in the individual apartments must be performed in accordance with current building regulations and, if necessary, permits must be obtained from the responsible public authority. Connection to water pipes / electrical installations must be carried out by an approved professional. Electrical equipment that poses a fire risk may be required removed.

8.8 Fire detectors, sprinkler heads and other fire detection / firefighting equipment shall not be covered, removed from their respective locations, or otherwise put out of service. This can have legal consequences with additional costs for the person who has removed or manipulated the equipment.

## 9. USE OF PRIVATE BALCONIES AND ROOF TERRACES

9.1 Grilling and smoking that is a nuisance to other residents is not allowed.

9.2 Only electric or gas grills are permitted – and only on the balconies / terraces belonging to the apartment. Pay special attention to the fire hazard and do not place the grill under a combustible roof or against a wooden wall or glass area on the balcony (neither windows nor outer walls) when grilling. Be sure to have a fire extinguisher within reach when grilling.

9.3 All use of open flames / fire is forbidden. This includes grilling with the use of charcoal, open-flame torch cans, and so on.

9.4 Do not place or hang objects from the balconies / roof terraces that may be a nuisance / detrimental to other residents, or that may fall from the balconies / roof terraces.

9.5 Take consideration of neighbours when cleaning balconies / roof terraces. Carpets and rugs etc must not be shaken or dried on balconies / roof terraces or from windows. The amount of water used for balcony cleaning / roof terrace washing / window cleaning must be limited, as this may run down the facade in several places and to the neighbours below.

9.6 Loose items such as furniture, flower boxes, etc must be stored securely on the balcony / roof terrace. One may be punishable by law and / or liable for damage or injury caused by items that fall from a balcony / roof terrace or window.

9.7 Balconies / roof terraces shall always be kept clean and tidy.

9.8 Heat-generating equipment, such as terrace warmers or grills, must not be used or stored on roof terraces, nor flammable materials, such as propane tanks.

## 10. ACCESS TO THE PROPERTY

10.1 Owners / residents are responsible for ensuring that none of the persons who are given access to the property cause any discomfort / inconvenience to other residents or cause damage to common property.

10.2 Owners / residents must never allow unknown persons access to the housing co-operative.

## 11. GENERAL ORDER

11.1 Care must be taken when carrying items in and out of the building in connection with moving. The owner / resident is responsible for any damage that he or she causes to the property. The owners / residents are encouraged, in their own interest, to protect the common areas and everyone must contribute to the area in and around the property being kept tidy and in good condition.

11.2 Owners / residents are obliged to report to the board if they discover conditions in the common areas or elsewhere in the housing co-operative that may pose a safety risk. This includes, but is not limited to, faults or damage to playground equipment, structures and the like.

## 12. GARAGE OG PARKING

12.1 Cars must be parked in the designated parking facilities in reserved spaces, and these are to be kept tidy by the car owner. Storage of flammable material is not allowed.

12.2 Parking of cars, trailers, objects, etc. outside their own parking area shall be agreed in advance with the board. Short-term parking inside the garage facility is not allowed. Cars, trailers, objects etc. will be removed without notice at the owner's expense if no such agreement has been made with the board.

12.3 The parking spaces in the "tunnel" outside the garage door can be used by guests of residents of the housing co-operative and shall not be used for storing trailers, caravans, vans, unregistered cars and the like.

Separate rules for these parking spaces are prepared by Fornebuporten Drift and must be followed. Cars that do not comply with the parking regulations will be fined without prior notice.

12.4 It is forbidden to drive into the area between the blocks. The only exceptions are when delivering goods and moving large items that are not possible to transport via the garage. In these cases, the residents on the ground floor must be taken into consideration in terms of engine-idling and headlights. The courtyard shall NOT be used as a parking lot or a waiting area. Here, cars that do not follow the parking regulations will risk being fined in accordance with the regulations posted on signs erected in the area.

## 13. LIFTS

13.1 In the event of problems with the lift, the board must be notified, and they alone can request service for the lift.

13.2 When calling for rescue from a lift due to the resident's own negligence, the board may decide that the owner of the section the resident resides in covers the expenses of the emergency response.

## 14. CONSEQUENCES OF BREAKING HOUSE RULES

14.1. The section owner is liable for any damages arising from violation of the house rules or other negligence. The section owner is also responsible for ensuring that the house rules are complied with by the owner's household / tenant or other persons to whom the owner has given access to the property in general.

14.2 Violation of the house rules may lead to an order to sell the section pursuant to § 26 of the Ownership Section Act.

14.3 If the resident's conduct leads to a risk of destruction or substantial deterioration of the property, or if their conduct is a serious nuisance to the property's other users, the board may demand eviction from the section in accordance with the provisions of § 27 of the Ownership Section Act.

# Husordensregler for Sameiet John Strandruds Vei
# 8.mai.2025

## 1. GENERELLT

1.1 Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning, og at sameiets materielle verdier og dets utemiljø og fellesarealer blir tatt være på.

1.2 Beboere plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

## 2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

2.1 Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

2.2 Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

## 3. SØPPEL

3.1. Søppelsorteringsanlegget er plassert utendørs. Alt søppel sorteres som anvist på åpning til nedkast.
BLÅ; Papp og papir, GUL: Plast og GRÅ; Matavfall / organisk avfall og husholdningsavfall / restavfall
Større mengder av papp, metall, møbler etc. må hver enkelt beboer frakte til kommunens avfallsstasjon ISI, i Bærum.

3.2. Husholdningsavfall / restavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i avfallssuget. Er alle avfallssug fulle, skal søppelet kastes ved første mulighet når avfallssuget er tømt. Papp og papir skal rives i mindre biter slik at avfallssuget ikke tettes.

3.3 Glass- og metallemballasje skal leveres til returpunkt og/eller gjenvinningsstasjonen. Returpunkt finnes for eksempel foran innkjøring til gjesteparkering til John Strandruds vei 1-17.

3.4 Matavfall pakkes i de grønne posene vi får fra kommunen og kastes i det grå avfallssuget.

3.5 Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

3.6 Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

3.7 Sameiet blir økonomisk belastet om regler for avfallshåndtering ikke overholdes. Avfallshåndtering er omtalt i egen brukerinstruks for avfallsanlegget og om avfallssortering og beboere plikter å sette seg inn i denne brukerinstruksen. Det er ikke tillatt å plassere møbler eller andre gjenstander utenfor egen bod i bod-areal i kjeller, av hensyn til rømning ved brann. Gjenstander vil bli fjernet og kastet uten forutgående varsel til eier/leietaker.

3.8 Styret kan øke felleskostnadene dersom søppel ikke blir håndtert på korrekt måte, og for eksempel tetter avfallssugene, for å dekke merkostnader knyttet til dette.

3.9 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

## 4. FELLESAREAL OG TAKTERRASSER

4.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte. Dette inkluderer å holde fellesarealer inne og ute ryddig. Fellesarealer inkluderer takterrasser.

4.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Dette inkluderer hovedinngangsdører til byggene, parkeringsanlegg, boder og sykkelboder.

4.3 Av hensyn til brannsikkerhet og generell adkomst, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene og andre fellesområder (dette gjelder også fellesgangene i kjelleren). Sykler plasseres i sykkelstativene i garasjen og sportsutstyr o.l. i bodene. Branninstruks forefinnes på norsk og engelsk ved alle rømningsveger (utgangsdører). Dørmatter er tillatt, og barnevogner kan stå i kjelleren der det er skiltet for barnevogner.

4.4. All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Styret kan øke fellesutgifter dersom skaden ikke kan knyttes til den enkelte beboer, for å dekke merkostnader knyttet til skadeutbedring og renhold.

4.5. Av hensyn til beboerne i leilighetene rett over garasjeporten, henstilles det om at garasjeporten kun nyttes til inn- og utkjøring.

4.6. Vedlikehold og opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov. Ved dugnad skal alle voksne stille opp. Istedenfor dugnad kan styret velge å ordne arbeidet ved bruk av eksterne tjenester, som for eksempel gartner.

4.7 Felles takterrasser er tilgjengelige for alle beboere, og kan ikke reserveres på forhånd. Bruken reguleres etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Alle beboere står fritt til å arrangere sammenkomster på takterrassene, forutsatt at det tas hensyn til øvrige brukere. For ytterligere retningslinjer vises det til egne husordensregler for takterrassene.

4.8 Den enkelte beboer kan belastes for merkostnader knyttet til skadeutbedring og renhold, dersom dette skyldes uaktsomhet.

4.9 Det er forbudt å røyke inne i fellesområder. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper eller snus fra private balkonger eller på fellesområdet.

## 5. BODER

5.1. Beboere må selv besørge renhold og holde egne boder låst. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig på eiendommens garasjeanlegg, eller fellesområder.

5.2. Det er ikke tillatt å oppbevare gass / propan eller annet lettantennelig materiale i boder eller andre rom under terrengnivå.

5.3 Det skal alltid være minimum 0,5 meter fri luft rundt detektorer og sprinkleranlegg for at brannanlegget skal fungere optimalt.

## 6. DYREHOLD

6.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

6.2. Det er båndtvang for dyr på sameiets arealer, både innendørs og utendørs.

6.3. Fjerning av avføring og rydding etter dyret er eiers ansvar.

## 7. RO I LEILIGHETER OG PÅ FELLESOMRÅDER

7.1 Den enkelte sameier / beboer plikter å sørge for ro i leiligheten og fellesarealene mellom klokken 23:00 og 08:00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin og andre støykilder i dette tidsrommet.

7.2 Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik.

7.3 Man skal være spesielt aktsom ved bruk av private balkonger, fellesarealene og takterrasser.

7.4 Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00, og på lørdager/helligdager mellom klokken 10:00 og 18:00.

## 8. BRUK AV LEILIGHETENE

8.1 Det er forbudt med forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. maling i andre farger, radio- og TV-antenner, parabolantenner, skilt eller andre faste innretninger.

8.2 Alle større endringer skal godkjennes av styret i forkant.

8.3 Markiser og annen utendørs solskjerming skal kun oppføres i henhold til retningslinjer fra styret.

8.4 Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

8.5 Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Ei heller endringer som kan føre til skade på tekniske installasjoner som sprinkel og røranlegg, elektriske anlegget og så videre. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

8.6 Beboere skal på egen kostnad sørge for et forsvarlig indre vedlikehold. Eier er erstatningsansvarlig for skader på boligen på bakgrunn av manglende vedlikehold. Sameiet har rett til å foreta inspeksjoner for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

8.7 Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Tilkobling til vannrør / elektrisk anlegg må utføres forskriftsmessig av godkjent fagperson. Brannfarlig elektrisk utstyr kan bli påkrevd fjernet.

8.8 Branndetektorer, sprinklerhoder og annet brannteknisk utstyr skal ikke tildekkes, fjernes fra sine respektive plasser eller på annen måte settes ut av drift. Dette kan få rettslige konsekvenser med tilleggskostnader for den som har fjernet eller manipulert utstyret.

## 9. BRUK AV PRIVATE BALKONGER OG TAKTERRASSER

9.1 Grilling og røyking til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

9.2 Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill – og det kun på balkongene / terrassene tilhørende leiligheten. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg eller glass-felt på balkongen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

9.3 Ingen bruk av åpen ild er tillatt. Dette inkluderer grilling med bruk av kull, fakkelbokser og så videre.

9.4 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander som kan være til sjenanse for andre beboere, eller som kan falle ned fra balkongene / takterrassene.

9.5 Det skal tas hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger / takterrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger / takterrasser eller fra vinduer. Det skal begrenses mengde vann brukt til balkongvask / takterrassevask / vindusvask i at dette renner nedover fasadene på flere steder og til naboene under.

9.6 Løse gjenstander som møbler, blomsterkasser og så videre må oppbevares forsvarlig på balkongen / takterrassen. Man kan bli strafferettslig / erstatningsansvarlig for skade forårsaket av ting som faller fra balkong / takterrasse eller vindu.

9.7 Det skal holdes pent og ryddig på balkonger / takterrasser.

9.8 Det skal ikke brukes eller oppbevares varmeutredende utstyr på takterrasser som f.eks. terrassevarmer eller grill, og heller ikke brennbart materiale som f.eks. propantanker.

## 10. ADGANG TIL SAMEIET

10.1 Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag / ulempe for øvrige sameiere / beboere eller gjør skade på felles eiendom.

10.2 Sameiere / beboere må aldri gi ukjente personer adgang til sameiet.

## 11. ORDEN

11.1 Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

11.2 Beboere plikter å melde fra til styret dersom de oppdager forhold på fellesområdene eller ellers i sameiet som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, feil eller skader på lekeapparater, konstruksjoner og lignende.

## 12. GARASJE OG PARKERING

12.1 Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på reserverte plasser, og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

12.2 Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Korttidsparkering inne i garasjeanlegget er ikke tillatt. Biler, tilhengere, gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale med styret.

12.3 Parkeringsplassene i "tunnelen" utenfor garasjeporten kan brukes av gjester til beboere i sameiet og skal ikke benyttes til oppbevaring av tilhengere, campingvogner, varebiler, uregistrerte biler og lignende. Egne regler for disse plassene utarbeides av Fornebuporten Drift og skal følges. Biler som ikke følger parkeringsbestemmelsene, vil bli bøtelagt uten forvarsel.

12.4 Det er ikke tillatt å kjøre inn mellom blokkene. Det eneste unntaket er ved varelevering og flytting av store gjenstander som det ikke er mulig å frakte via garasjen. I disse tilfellene så må det tas hensyn til beboerne med tanke på tomgangskjøring og lys. Gårdsplassen skal IKKE bli brukt som en parkeringsplass eller en ventestasjon. Her vil biler som ikke følger parkeringsbestemmelsene risikere bøtelegging.

## 13. HEIS

13.1 Ved problemer på heis må styret varsles, og det er kun styret som kan rekvirere service for heis.

13.2 Ved tilkalling av redning fra heis som skyldes beboernes egen uaktsomhet, kan styret beslutte at eierseksjonen beboeren tilhører selv dekker utgiftene til utrykning.

## 14. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

14.1. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

14.2 Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter eierseksjonslovens § 26.

14.3 Dersom beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

BÆRUM KOMMUNE

**Dokument: 2860588**

**I medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr. 71 har planutvalget i møte 24.9.2015 godkjent disse bestemmelser.**

**BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR FORNEBU – B2 - FORNEBUPORTEN, PLANID 2015003.**

## § 1 Hensikt

§ 1.1 Hensikten med detaljreguleringen er å legge rammer for boligutbygging på B2 med tilhørende fellesarealer. Planen skal bidra til å styrke den parkmessige grønnstrukturen innenfor planområdet og bidra til å sikre en sammenhengende turveiforbindelse fra Lysakerfjorden til Holtekilen.

## § 2 Fellesbestemmelser

§ 2. 1 Bokvalitet i boligområdene

Bomiljøveilederen for Fornebu skal følges der ikke planen bestemmer noe annet. Det skal ved utforming av bebyggelse og utearealer legges til rette for en variert befolkningssammensetning og et trygt og godt sosialt miljø.

Området skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.
Utearealene skal struktureres og opparbeides slik at de stimulerer til sosial kontakt og livsutfoldelse for alle brukergrupper. Lekearealene skal være bilfrie og være tilpasset barn i alle aldre. Uteoppholds – og lekearealene skal ha forskjellige aktivitetssoner med ulikt innhold, aktiviteter/lek tilpasset alle aldersgrupper.

Behov for strøkslekeplass på 10 $m^2$ pr bolig forutsettes dekket på det planlagte Holtekilen grendesenter vest for planområdet. En midlertidig strøkslekeplass opparbeides innenfor felt fG. Opparbeidelse av lekeplassene og innhold i disse må følge retningslinjer for lekeplasser i *Bomiljø på Fornebu.*

§ 2. 2 Estetikk

Retningslinjer for estetikk for Fornebu skal følges.

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

§ 2. 3 Miljø

- Miljøoppfølgingsprogrammet for Fornebu skal følges. Det skal ved opparbeidelse av området legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Miljømålene i miljøoppfølgingsprogrammet skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner.
- De ubebygde delene av området, med unntak av private hageparseller i boligområdet, skal være åpne for allmennhetens ferdsel.

- Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter. Det kan kreves fremføring av hovedledninger for teknisk infrastruktur gjennom planområdet. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt og estetisk element. System for lokal overvannshåndtering må dimensjoneres slik at det tas høyde for fremtidige klimaendringer og forventete endringer i nedbørsmønster.
- Oppvarming og kjøling av ny bebyggelse skal fortrinnsvis være vannbåren og tilknyttes fjernvarme- og fjernkjøleanlegg.
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å oppnå lav energibruk i hele bebyggelsens levetid.
- Avfall i byggeprosessen skal minimeres. Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse.
- Muligheten for å bruke gjenbruksmaterialer, inkludert asfalt, og betong, skal vurderes.
- Avfallshåndtering i anleggs og driftsfasen skal skje på en miljømessig god måte.
- Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall.
- Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.
- Det skal utarbeides massehåndteringsplan for bebyggelsen. Eventuelle overskuddsmasser skal fortrinnsvis brukes på Fornebu. Ved eventuelt masseunderskudd skal overskuddsmasser fra andre områder på Fornebu benyttes.
- Ved tiltak skal massehåndtering og beplantning skje på en slik måte at det ikke innebærer spredning av problematiske fremmede arter.
- Det skal planlegges og prosjekteres bygg med god bygningsutforming og standard som tilrettelegger for et godt inneklima.

§ 2. 4 Samfunnstjenester

Utbyggingen skal skje i samsvar med de forutsetninger som er gitt i områderegulering for Fornebu område 1. 2 og deler av område 1.3 Fornebuporten.

§2. 5 Som vedlegg til rammesøknaden skal blant annet følge:

- Utomhusplan
- Estetisk redegjørelse for bebyggelsen inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.
- Miljøplan for prosjektet utarbeidet etter mal for miljøplan med veiledning.
- Massehåndteringsplan
- Redegjørelse for gjennomført opprydding av eventuelt forurenset grunn
- Dokumentasjon for energiløsning
- Plan for anleggsfasen. Planen skal blant annet vise:
    - plassering av riggområder
    - masseregnskap
    - midlertidig massedeponier
    - lagerplasser
    - evt. boligbrakker med atkomst og parkering
    - kjøremønster for anleggstrafikk
    - redegjørelse for blant annet støy- og luftforurensning av grunn i anleggsperioden, med beskrivelse av avbøtende tiltak.

§2.6 Utomhusplan

Utomhusplanen skal vise bruk og overflate på alt ubebygd areal, herunder terreng med eksisterende og nye koter, avkjørsler, parkeringsplasser for bil og sykkel, gangareal med trapper og ramper, plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal, beplantning, belysning, gangareal, støttemurer, overvannshåndtering, materialvalg, plassering av inn- og

utluftsventiler, nedkast for avfallshåndtering etc. Bygningenes plassering i plan og høyde og bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet skal vises.

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

### § 3 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse, felt B2

3. 1 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 10 000 $m^2$.

Overdekket balkongareal/ uteareal med inntil 10 $m^2$ pr. leilighet skal ikke regnes med i tillatt bruksareal.

Parkeringskjellere og boder under terreng samt parkering på terreng som ikke er overdekket medregnes ikke i tillatt bruksareal.

3. 2 Utforming

Ny bebyggelse tillates oppført innenfor byggegrenser og maksimal gesimshøyde vist på plankartet.

Tekniske installasjoner, slik som ventilasjonsanlegg, skal integreres i bebyggelse *l* parkeringskjellere. Det tillates takoppbygg for heiser og ventilasjon over maks gesims. Takoppbygg kan utgjøre maks 10 % av takets areal, i inntil 3 meters høyde.

Takterrasser skal opparbeides med vegetasjon, klimaskjerming og areal for opphold. Det tillates plantekar, pergola samt sol- og vindavskjerming i inntil 2,40 m. over maks gesimshøyde.
Åpent, transparent rekkverk tillates i inntil 1,20 m. over maks gesimshøyde, minimum 2 meter fra veggliv.

Nedkast for avfallssug kan etableres på bakkeplan i tilknytning til inngangspartier. Antall og endelig plassering av nedkast avklares i rammesøknad.

Der areal over parkeringskjellere og tak skal beplantes, må takarealet overdekkes med et jordlag på minimum 0,7 meter for busker og 1 m for trær. Minimum 20 % av terreng eller lokk på/ over gateplan samt takterrasser skal ha en jorddybde som tilfredsstiller kravene til beplanting. Det skal tilrettelegges for robust vegetasjon i ulike høyder.

§ 3. 3 Uteoppholds- og lekearealer

Det skal opparbeides minste uteoppholdsareal (MUA) på 50$m^2$ pr bolig for leilighetene over 50$m^2$ bruksareal. For leilighetene under 50$m^2$ bruksareal er MUA på 25 $m^2$.
Det skal opparbeides minimum 15 $m^2$ pr. bolig som lekeareal for leilighetene over 50$m^2$ bruksareal. For leilighetene under 50 $m^2$ bruksareal kan opparbeidet lekeareal reduseres til 8 $m^2$ pr. bolig.

Nærlekeplasser opparbeides ved inngangene innenfor boligfeltene. Arealene skal ha en skjermet og solrik beliggenhet, og invitere til varierte aktiviteter.

§ 3. 4 Krav til den enkelte bolig

Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Balkonger skal være minimum 6 $m^2$. Balkonger skal ikke ha ensidig orientering mot nord eller nordøst. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteareal – balkong, terrasse eller hage.

Leiligheter med flere enn to rom skal ha fasade mot to himmelretninger.

§ 3. 5 Parkering
Parkering skal skje i parkeringskjeller under bebyggelsen. Inntil 10 % kan anlegges på terreng.

Det tilrettelegges for 1 parkeringsplass per 100 m2 BRA bolig, hvorav 0, 2 % skal være plasser til besøksparkering. Minimum 5 % av plassene skal utformes og dimensjoneres for forflytningshemmede. Areal for parkering for forflytningshemmede og gjesteparkering skal være fellesareal.

Det skal opparbeides minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 BRA bolig. Sykkelparkering skal anlegges under tak, nær inngang på terreng eller i underjordisk garasjeanlegg.

§ 3. 6 Avkjørsel
Feltet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankart, i tilknytning til felt fKv.

§ 3. 7 Støy
Grensverdiene i Klima- og miljødepartementets retningslinjer om støy ved planlegging etter Plan- og bygningloven, jfr. T -1442/ 2012 skal legges til grunn for gjennomføringen.
I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles også under anleggsperiode, eventuelt ved støyskjermingstiltak. Tiltakene skal være utført før anleggene tas i bruk.

Nødvendige støyskjermingstiltak på balkonger utformes med høy arkitektonisk kvalitet og tilpasset byggets arkitektur. Alle boenheter som har støyverdier som overskrider anbefalt grense for støyfølsomme bruksformål må ha en stille side.

§ 3.8 Kvartalslekeplass, felt L

Feltet opparbeides som kvartalslekeplass for boligene i felt B2.
Kvartalslekeplass L skal inngå i sambruk med tilliggende boligfelt. Lekeplassen skal ha forskjellige aktivitetssoner med ulikt innhold, aktiviteter/ lek tilpasset alle aldersgrupper.

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

§ 4.1 Kjørevei, felt fKv
Feltet skal være felles for boliger i felt B2 og opparbeides som adkomstvei til boligenes p-kjeller.

§ 4.2 Gang og sykkelvei, felt oGs
Ved opparbeidelse skal det legges vekt på trafikksikkerhet og god fremkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede. Stigninger på hovedtraseer skal ikke være brattere enn l:20.

OGs skal opparbeides med bredde på 5 meter, og det skal legges til rette for at gående og syklende skal separeres. Det skal sikres løsninger som ivaretar både syklister, fotgjengere og parkbrukere.

## § 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 5.1 Park, felt fG.
Feltet skal være felles for bebyggelsen og tilgrensende områder, men tilgjengelig for allmennheten. Turdraget skal ha en parkmessig opparbeidelse og inneholde leke- og møteplasser med variasjon og nærhet til natur. De ulike funksjonene skal orienteres best mulig i forhold og støy og klimatiske forhold. Det skal sikres gode forbindelser inn til parken og den sentrale gang- og sykkelveien. Stedstypisk vegetasjon skal brukes ved opparbeiding av turdraget. Fordrøyningsbasseng kan oppføres innenfor felt fG.

En midlertidig strøkslekeplass opparbeides innenfor felt fG.

## § 6 BESTEMMELSESOMRÅDE # 1 – garasje under bakken (§ 12-7)

§ 6. 1 Innenfor bestemmelsesområde kan det opparbeides parkeringsplasser til beboere og gjesteparkering. Boder for de enkelte boenhetene kan også plasseres her.

## § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 7. 1 Før rammetillatelse for ny bebyggelse gis, skal tekniske anlegg for betjening av planområdet som elektrisitetsforsyning, vann og avløp, vakuumanlegg for rørtransport av avfall og tilfredsstillende kapasitet på transportnettet være etablert

§ 7. 2 Før bebyggelse kan tas i bruk skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Avkjørsel, felt fKv
- Felt fG, inklusive midlertidig strøkslekeplass
- Offentlig gang-/ sykkelvei.
- Alle utearealer innenfor feltet skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan

BÆRUM KOMMUNE

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

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

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

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

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

## Innholdsfortegnelse


GENERELLE BESTEMMELSER og retningslinjer (Pbl § 11-9) ..... 3

Hensikt ..... 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler ..... 5

Barn og unge ..... 8

Byforming, arkitektur og uterom ..... 9

Kulturminner, landskap og blågrønn struktur ..... 19

Natur- og friområde, strandsone ..... 20

Transport og parkering ..... 21

Handel og sentrumsstruktur ..... 24

Naturskader, luftforurensning og støy ..... 25

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet ..... 26

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL ..... 28

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER ..... 35

Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging ..... 35

Hensynssone landskap, naturmiljø og kulturmiljø ..... 36

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

## Hensikt

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

Planen tilrettelegger for:

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

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

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

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

- Beskyttelse og styrking av naturmangfoldet og viktige landskapsverdier.

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

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

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

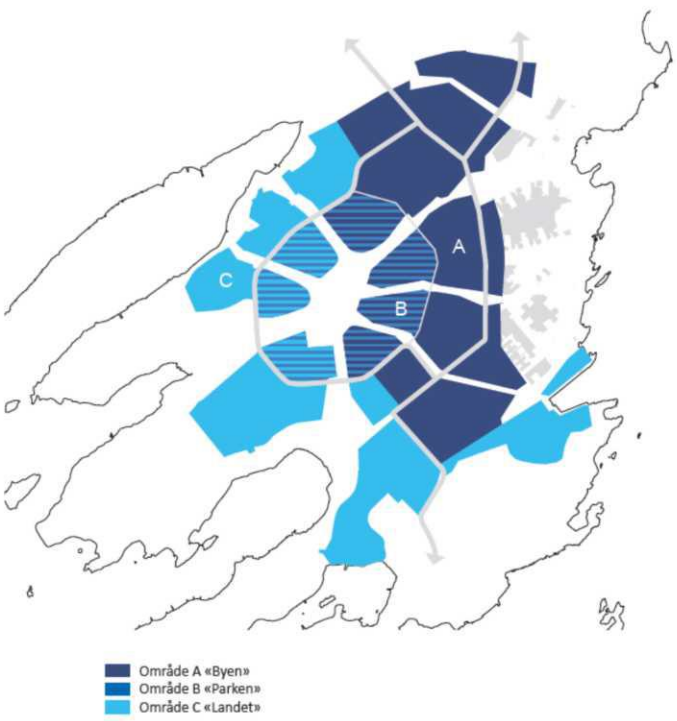
- En sentrumsstruktur basert på at Fornebu samlet utgjør et områdesenter i Bærum, med sentrumsfunksjoner fordelt på Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu sør inkludert kjøpesenteret Fornebu S.

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

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

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

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




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

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

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

# Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

§ 1.1 Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen (KPA).

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

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

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

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

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

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

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

| Planens navn | Planid | Ikrafttredelsesdato |
|---|---|---|
| Reguleringsplan for Oslo lufthavn | Planid 1961028 | 14.06.1965 |
| De deler av reguleringsplan for Rolfstangen og Rolfsbukta nord som omfattes av feltene oP2, I2, oG, oS, B, oBF, oK, GP2, GP1 | Planid 2014002 | 19.11.2015 |
| Reguleringsplan for Fornebu, område 7.1, Oxenøen bruk, sørvestre del | Planid 2009010 | 19.11.2009 |
| Sørvestre del (byggetrinn 2) av reguleringsplan for Fornebu, område 7.1, Oxenøen bruk | Planid 1997001 | 24.09.1997 |

***Retningslinjer***

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

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

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

Kommuneplanens bestemmelser om unntak fra krav om reguleringsplan gjelder ikke.

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

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

For Forneburingen, Snarøyveien og Widerøeveien gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

4.1.8. Byggefelt B9.2, B9.3, B8.1, O8.2, S8.3 og S8.4, langs Forneburingen øst (felt o_V2) kan ikke utbygges før utvikling av veien med økt prioritet for fotgjengere og syklister, er opparbeidet eller sikret. Utvikling av felt o_V2 skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.5.

4.1.9. Byggefelt O8.2 Flytårnet kan ikke utbygges før fortau og separat sykkelanlegg langs Widerøeveien sydvestside i felt o_V3 er opparbeidet eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.3

For oppgradering av parkkorridorer i Nansenparken og felt GP8 og GP13 gjelder:

4.1.10. Byggefelt B9.1, B9.2, B9.3, B9.4 og B9.6 i område B «Parken», og felt B7.2, B7.4_A, KBA3.1 og S3.2 kan ikke utbygges før oppgradering av tilliggende parkkorridorer i Nansenparken er utført eller sikret. Felt S4.3_A, S4.3_B, S4.4_A og S4.4_B kan ikke utbygges før opparbeidelse av felt GP13 - «Fornebu sør bystreng» er utført eller sikret. Utvikling av feltene skal skje i henhold bestemmelser om grønnstruktur – park jf. § 37.

***Retningslinjer for oppgradering av parkkorridorer § 4.1.10***

*Følgende felt skal oppgradere tilliggende parkorridor slik det er angitt nedenfor:*

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

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

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

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

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

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

***Retningslinjer for utbyggingsetapper***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Barn og unge

## § 6 Barn og unge (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

# Byforming, arkitektur og uterom

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

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

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

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

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

***Estetiske retningslinjer for utforming av bebyggelsen***

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

## § 8 Byforming (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

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

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

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

§ 8.4 Bebyggelse skal definere offentlige gater og byrom. Offentlige gater, byrom og utearealer skal være tydelig romlig avgrenset, med definert skille mellom offentlige, halvoffentlige og private rom. De offentlige rommene skal være en del av ett sammenhengende nettverk, med varierte størrelser og innhold, slik at de legger til rette for variert bruk.

§ 8.5 Bebyggelse mot offentlige gater og byrom skal ha utadrettede førsteetasjer, med vindu og inngangspartier henvendt mot gater og byrom. I tilknytning til sentrale gater og byrom, jf.

områder definerte med «aktive fasader» i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*, skal det legges inn publikumsrettede funksjoner i førsteetasjene.

§ 8.6 Boliger i 1. etasje mot offentlige gater og byrom skal ha gulvoverflaten løftet min. 0,9 m over gate/fortau/bygulv/terreng. Det bør etableres forhager. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være berikende for det offentlige rommet. Boliger skal fortrinnsvis ha innganger fra gate.

§ 8.7 Bebyggelse bør utformes slik at det muliggjør fleksibel bruk.

§ 8.8 Bebyggelse skal ha minimum 50 % grønne tak. Minimum 1/3 av grønn takflate skal utformes som intensivt grønt tak, for å øke det biologiske mangfoldet og opplevelsesverdien av takflaten. Solcelleanlegg kan integreres forutsatt at fordrøyningseffekten ivaretas. Minimum 1/3 av grønne tak kan utformes som takhage med kombinasjon av ikke-vegeterte flater, som gangstier, helleganger, eller oppholdsplasser.
Harde flater skal fremstå som en design- og funksjonsmessig integrert del av taket.

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

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

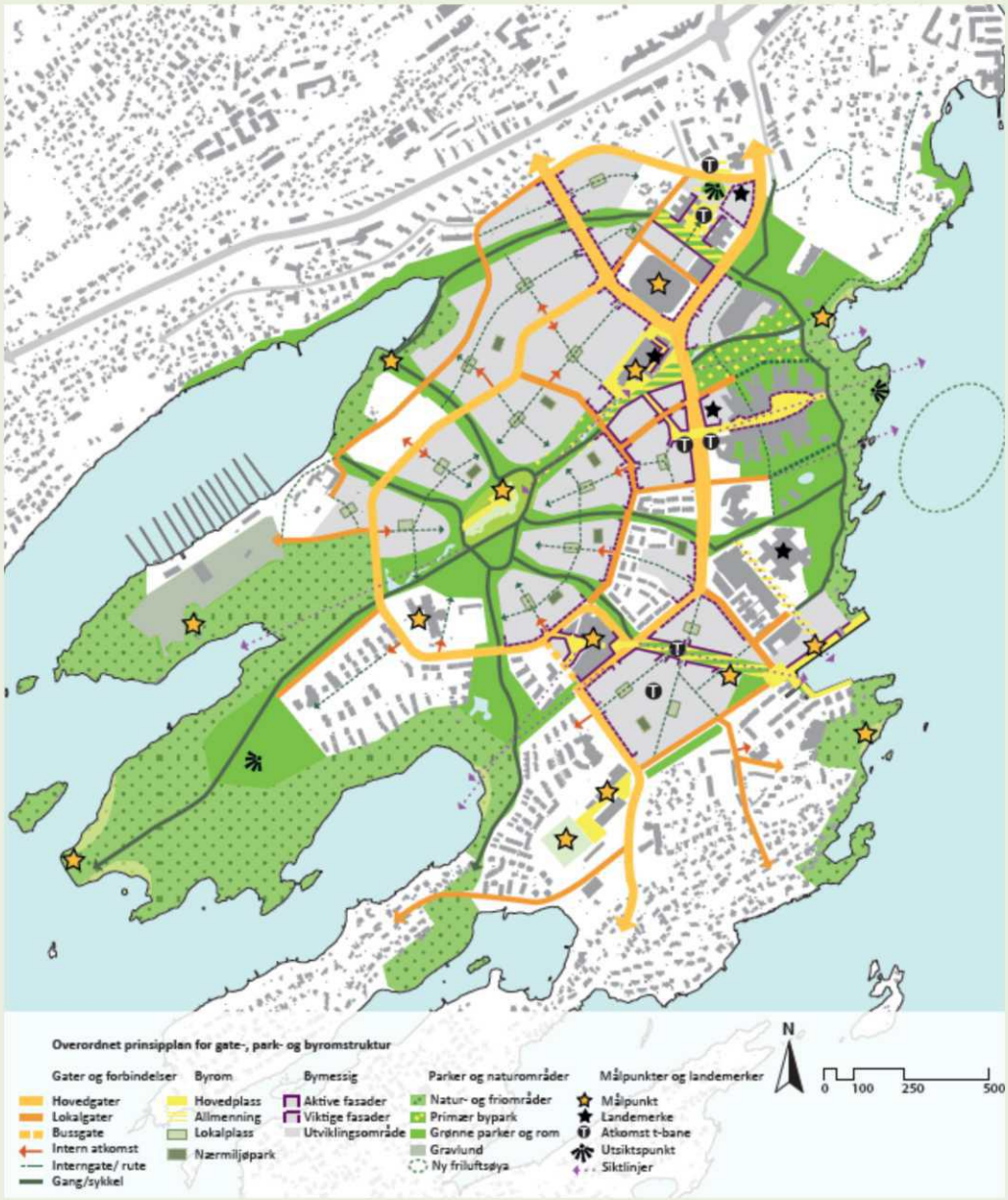
§ 8.11 Bygninger og anlegg av spesiell betydning for offentligheten og felleskapet kan gis en særegen utforming for å gjøre dem synlige i bystrukturen.

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

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

***Retningslinje***

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



***Retningslinjer arkitektonisk kvalitet og byforming***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innenfor området skal det etableres boligbebyggelse med en bymessig karakter, fortrinnsvis organisert slik at bygningene danner sluttede kvartaler, som ivaretar offentlige forbindelser gjennom området.
Det åpnes for ulike typologier.
Bebyggelsen skal bidra til å definere offentlige gater, byrom og parker.
Høyder skal variere.
Det kan være mindre sprang og forskyvninger i fasadelivet som skaper variasjon.
Kvartalets hjørner skal være sluttet med hjørnebygning.
Boliger skal fortrinnsvis ha inngang fra gate.
I kvartal med boliger bør gårdsrommet være forbeholdt beboerne.

Bebyggelse i felt B1.1 skal styrke Vestre lenke som bygate og bidra til at gaten får et bymessig definert gaterom begrenset av husfasader.

Feltene skal ha offentlig tilgjengelige møteplasser, som kan utformes som byrom eller park, jf. «lokalplasser» vist i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur* og krav i § 8.12. Mindre servering- og servicebedrifter tillates i tilknytning til lokalplass.

***Retningslinjer for utforming av bebyggelse i sentrumsområder***

- *Det skal legges til rette for byliv.*
- *I sentrumsområder skal det bygges fleksible førsteetasjer som kan transformeres fra kontor eller bolig til publikumsrettet aktivitet på et senere tidspunkt.*
- *Bebyggelsen i sentrumsområdene ut mot viktige gater og byrom skal 1. etasjen ha minimum 4 m innvendig høyde for å ivareta gode forhold til publikumsrettet funksjoner.*
- *Bebyggelse mot byrom skal ha en høyde som ivaretar gode solforhold i byrommene.*
- *Uterom skal etableres med naturlige, brukbare, helhetlige og gode overganger til tilstøtende parkområde.*
- *Offentlige uterom og anlegg bør ha kunstnerisk utsmykning.*
- *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur er veiledende for alle plansaker.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Retningslinjer for utforming av bebyggelse mot parker***

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

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

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

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

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

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

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

Premisser for felt KBA4.1 ved Sjøflyhavna:

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

## § 10 Dokumentasjonskrav for byforming og arkitektonisk kvalitet

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

a) Sammenheng og lesbarhet av gatenettet, byrom og andre forbindelser internt i planområder og med tilliggende områder.

b) Hvordan kvaliteten i byrom er ivaretatt, deriblant solforhold og hvordan den menneskelige dimensjonen i byrommet er ivaretatt.

c) Vurdering av tiltakets innvirkning på nærliggende landemerker, bevaringsverdige lanskapselementer, eller kulturminner.

d) Beskrivelse av fjernvirkning. Det skal blant annet utarbeides fotomontasjer som viser både dagens situasjon og ny situasjon med foreslått bebyggelse lagt inn.

e) Hvordan arkitektonisk kvalitet sikres ved gjennomføring.

f) Vurdering av tiltakets innvirkning på sikkerhet, trivsel og kriminalitetsforebygging.

g) For alle tiltak som innebærer vesentlige nye volumer, skal det leveres modell i målestokk 1:1000 som bidrag til en helhetlig modell for Fornebu. I tillegg, kan det kreves andre fysiske og digitale modeller.

§ 10.2 Ved regulering av felt B7.4_A, B9.1, B9.2, B9.3, B9.4, B9.6 skal det foreligge en felles landskapsplan for opparbeidelse av tilstøtende parkkorridorer i Nansenparken for økt aktivitet og opphold.

§ 10.3 Ved regulering av felt S3.2 eller KBA3.1 skal det foreligge en plan for opparbeidelse av felt GP8.

## § 11 Bokvalitet (pbl 11-10 nr. 2)

§ 11.1 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord.

§ 11.2 I alle plansaker skal boligkvalitet dokumenteres og det skal redegjøres for hvordan bokvaliteten ivaretas.

§ 11.3 Svalgangsløsninger og midtkorridorløsninger skal som hovedregel unngås.

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

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

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

§ 12.1 Ved regulering av boligområder skal det være varierte størrelser på boligene innenfor utbyggingsområdet. I planer med mer enn 25 boenheter skal minimum 20 % være leiligheter under 50 $m^2$ BRA. Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.

§ 12.2 Det skal redegjøres for antall boenheter, boligsammensetning i alle planer som inneholder boliger, og beskrives hvordan det tilrettelegges for beboere i ulike livsfaser og med ulike boligpreferanser. Nye boligprosjekter bør komplementere eksisterende boligtilbud.

> ***Retningslinjer***
>
> *Det kan tilrettelegges for pilotprosjekter som omhandler sosial bærekraft, som for eksempel utprøving av alternative boformer.*

## § 13 Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl 11-10 nr. 5 og 6)

§ 13.1 I alle planer og søknader om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og felles uteoppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet tilpasset alle alders- og brukergrupper.

Felles uteareal skal ivaretas innenfor utbyggingsområdene.

Avstand mellom fasader i gårdsrom skal som hovedregel være mer enn 1,5 ganger gesimshøyden og ikke mindre enn 17 meter. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
Arealer med støynivå over Lden 55 dB skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.
Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA med mindre det gis en hensiktsmessig bruk for lek og opphold.
Arealer beslaglagt av brannbils oppstillingsplass teller kun 50 % ved MUA-beregning.
Ikke overbygde takterrasser kan regnes inn i uteoppholdsarealet.

Lokalplasser jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*, skal etableres innenfor alle felt med boliger.

**MUA – Bolig- og Sentrumsområder i område A "Byen" (felt B1.1, S1.3_ A, S1.3_B, B7.4_B, B8.1, S8.3, S8.4, S4.3_B og S4.4 _B)**

Innenfor område skal det avsettes;

- Minimum 30 m$^2$ MUA per 100 m$^2$ BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
- Minimum 70 % av felles MUA skal ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå med gate/terreng. Herav skal 10 m$^2$ per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer 1. mai.

**MUA – Boligområder i område B "Parken" (felt B9.1, B9.2, B9.3, B9.4 og B9.6):**

Innenfor område skal det avsettes;

- Minimum 40 m$^2$ per 100 m$^2$ BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
- Minimum 70 % av felles MUA skal ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå gate/terreng. Herav skal 20 m$^2$ per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer 1. mai.

**MUA – Boligområder i område C "Landet" (felt B7.4_A, B7.2):**

**Innenfor område skal det avsettes;**

- Det skal avsettes minimum 50 m$^2$ MUA per 100 m$^2$ BRA boligareal.
- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 20 m$^2$ per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer 1. mai.

§ 13.2 Innenfor områdene B «Parken» og områdene C «Landet» skal alle leiligheter ha tilgang til privat uteareal – balkong, terrasse/takterrasse, eller hage.

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

§ 13.4 De gunstigst beliggende arealene på bakkeplan mht. solforhold, støy, klima og trafikk, skal avsettes til felles uteoppholdsareal.

§ 13.5 Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg, eller andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig vekstjord til at trær kan utvikle seg godt. Det skal være et vekstjordlag på minimum 80 cm i en utstrekning på minimum 10 m² per tre.

§ 13.6 Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig lé. Utearealer på tak som inngår i uteoppholdsarealregnskapet skal redegjøres for i takplan.

§ 13.7 Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon som trær, busker og stauder med ulike høyder, sesongutrykk mm.

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

***Retningslinjer MUA***

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

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

*I gårdsrommene skal det legges til rette for voksne, eldre og barn i aldersgruppen 2- 13 år.*
*Avsatt areal til lek skal fordeles på:*
- *Småbarnslekeplass 5 m² pr. boenhet.*
- *Nærlekeplass/ kvartalslekeplass 5 m² pr. boenhet.*

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

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

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

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

*Nærmiljøpark og nærlekeplass kan vurderes samlokalisert med lokalplasser.*

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

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

***Retningslinjer for utforming av skilt***

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

§ 14.2 Støyskjerming og gjerder

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

Lange strekk med frittliggende støyskjermer tillates ikke.

***Retningslinjer***

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

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

§ 14.3 Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.

***Retningslinjer***

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

§ 14.4 Mindre tekniske anlegg

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

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

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

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

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

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

§ 16.1 Ny utbygging må ta hensyn til viktige landskapssilhuetter og bevare siktlinjer for visuell kontakt med fjorden.

§ 16.2 Den sammenhengende grønnstrukturen fra Nansenparken og ut til strandområdene skal fremstå som et overordnet strukturerende visuelt element.

§ 16.3 Den etablerte grønnstrukturen skal ivaretas. Skålform, overvannshåndtering, vannskille og grønnkorridorer skal videreføres.

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

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

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

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

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

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

# Natur- og friområde, strandsone

## § 17 Vegetasjon (pbl § 11—9 nr. 6)

§ 17.1 Viktige trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal bevares. Ved bygge- og anleggstiltak må bevaringsverdig vegetasjon sikres i anleggsperioden. Plan for avbøtende tiltak som sikrer utsatt vegetasjon mot skader kan kreves.

> ***Retningslinjer for ny vegetasjon***
>
> *Stedtilpasset vegetasjon bør brukes. Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Ved opparbeidelse av delområder skal det gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter med høy spredningsevne.*

## § 18 Park- og friområder (pbl § 11—9 nr. 6)

§ 18.1 Strandområdene skal ivaretas og styrkes som allment tilgjengelige rekreasjonsarealer der dette ikke kommer i konflikt med naturreservatene. Buffersoner mot naturvernområdet skal opprettholdes.

§ 18.2 Eksisterende parker og friområder skal videreutvikles og tilrettelegges for et mangfoldig tilbud av aktiviteter, attraksjoner, gode oppholdsarealer og turløyper.
Målpunkt for allmenheten langs strandsonen, jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur, skal videreutvikles.*

## § 19 Strandsone (pbl § 1-8, § 11—9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 5)

§ 19.1 Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. I felt avsatt til bebyggelse og anlegg bestemmes byggegrense mot sjø i reguleringsplan.

Naturstrand skal beholdes, eller gjenopprettes.

Bebyggelse og anlegg skal ikke bryte sammenhengen mellom sjø og land.

Bøyeanlegg kan kun etableres i areal avsatt til småbåthavn.

***Retningslinjer strandsone***

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

# Transport og parkering

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

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

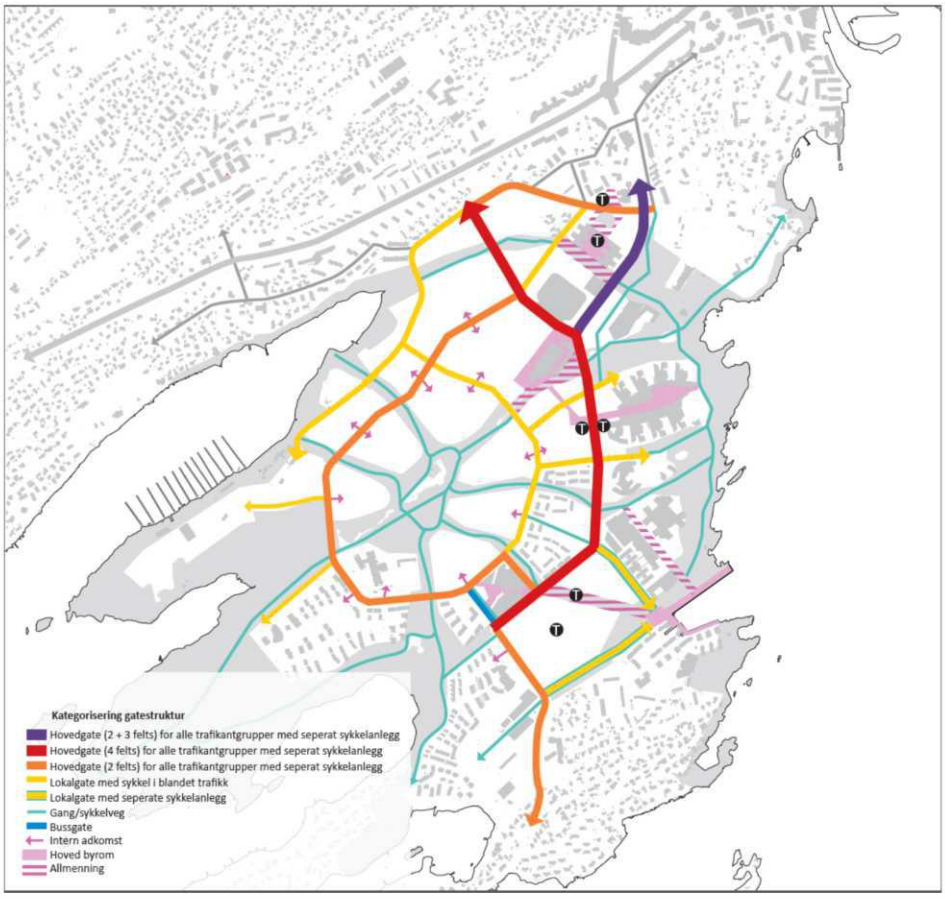
§ 20.2 Gatenett
Forneburingens vestre del felt o_V1 skal tilrettelegges for buss i begge retninger.

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

Snarøyveien, Forneburingen vest, Vestre lenke og Widerøeveien skal kobles sammen til et hovedgatesystem.
Hovedgatene skal ha en bymessig utforming som prioriterer gående, syklende og kollektivtransport.
Alle hovedgater skal ha;

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

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




§ 20.3 Sykkel

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

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

§ 20.4 Gangforbindelser

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

## § 21 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 4)

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

## § 22 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

*Parkeringsnorm boliger*

| | Bil | | | Sykkel |
|---|---|---|---|---|
| | Område A «Byen» | Område B «Parken» | Område C «Landet» | Alle Områder |
| Krav til p. plass pr. 100 m² BRA* (grunnkrav) | 1 | 1 | 1 | 3 |
| I reguleringsplan kan p-kravet reduseres med inntil x % dersom: | Inntil | inntil | Inntil | |
| Bilpoolordning forpliktelse 5+5 år (evaluering etter 5 år) | 25 % | 20 % | 10 % | |

*Parkeringsnorm kontor, forretning, barnehage og undervisning*

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

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

***Retningslinjer for parkering***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Handel og sentrumsstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Naturskader, luftforurensning og støy

## § 24 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Retningslinjer***

*Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:*

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

*I områder som faller inn under gul støysone skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 3 er tilfredsstilt.*

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

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

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

Skoler og barnehager eller sykehjem /pleieinstitusjoner bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

# Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

## § 27 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 27.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det foretrekkes løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

Miljøprogram i plansaker skal følge opp Miljøprogram for kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3) med forslag til konkrete tiltak for å nå mål innenfor innsatsområdene; arealstrategi, mobilitet, energi, blågrønn struktur(herunder naturmangfold og overvann) og ressursutnyttelse og klimagassreduksjon.
Det skal stilles krav om klimagassregnskap i alle planer.

I reguleringsplaner skal det stilles krav om miljøoppfølgingsplaner i byggesøknader.

***Retningslinjer:***

***Massehåndtering***
*Asfalt og løsmasser skal håndteres slik at miljøhensyn og samfunnsøkonomi blir best mulig ivaretatt og slik at massetransport inn og ut av Fornebu begrenses.*

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

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

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

## § 28 Opprydding og håndtering av eventuelle forurensede masser

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

## § 29 Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

## § 30 Boligbebyggelse

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

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

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

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

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

## § 31 Sentrumsformål

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

§ 31.2 **Felt S1.2_B**
Innenfor feltet kan lokalisering av signalbygg vurderes for prosjekter som dokumenterer særlig høy arkitektur- og miljøkvalitet og der bygget har spesiell betydning for offentligheten og felleskapet. De nederste etasjene i bygget må ha et bevisst forhold til bakkeplan og offentlige rom. Øverste etasje skal være tilgjengelig for allmenheten. Signalbygget skal harmonere i høyde og formgiving tilpasset tomten og omgivelsene.

I feltet tillates bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell / overnatting, forsamlingslokaler og utdanningsinstitusjoner.

Atkomst for kjøretøy, fotgjengere og syklister skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnete gatenettet med effektiv tilkobling mot Oksenøyveien og Snarøyveien.

§ 31.3 **Felt S1.3_B**
I området skal det i tillegg til boliger, etableres barnehage for minst 120 barn.

§ 31.4 **Felt S3.2**
Innenfor feltet kan lokalisering av signalbygg vurderes for prosjekter som dokumenterer særlig høy arkitektur- og miljøkvalitet, og der bygget har spesiell betydning for offentligheten og felleskapet. De nederste etasjene i bygget må ha et bevisst forhold til bakkeplan og offentlige rom. Øverste etasje skal være tilgjengelig for allmenheten. Signalbygget skal harmonere i høyde og formgiving tilpasset tomten og omgivelsene.

I feltet tillates bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell/overnatting, forsamlingslokaler og utdanningsinstitusjoner.

Atkomst for kjøretøy, fotgjengere og syklister skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnete gatenettet med effektiv tilkobling mot Snarøyveien.

§ 31.5 **Felt S4.3_A og S4.4_A**

a) Innenfor feltene tillates forretning, kontor, administrasjon, kulturtilbud og hotell/overnatting
b) Innenfor feltene kan det etableres bussterminal.

§ 31.6 **Felt S4.3_B og S4.4_ B**

a) I tilknytning til t-banestasjonen skal det etableres et offentlig byrom (Stasjonsplassen) på minimum 3 daa.
b) Innenfor felt S4.3_B kan det etableres bussterminal.
c) Innenfor feltene skal det etableres to barnehager for minst 120 barn på hver.
d) Stasjon og driftsbase for Fornebubanen skal ivaretas.
e) Forretning, kontor, administrasjon, kulturtilbud og hotell/ overnatting skal fortrinnsvis lokaliseres mot Fornebu sør bystreng (del av felt GP13).

§ 31.7 **Felt S8.3 og S8.4;**

a) I tilknytning til t-banestasjonen skal det etableres et offentlig byrom (Stasjonsplassen) på minimum 3 daa.
b) Gangakse mellom t-banestasjon og Flytårnet skal sikres og opparbeides.

§ 31.8 **Felt S8.8/8.9**

I feltet tillates bolig, forretning, bevertning, kulturtilbud, kontor, hotell/ overnatting, forsamlingslokaler og utdanningsinstitusjoner.

## § 32 Offentlig og privat tjenesteyting

§ 32.1 **Felt O1.1_A og O1.1_B**

Innenfor feltene skal det etableres barneskole med tilhørende idrettsanlegg og barnehage. Uteoppholdsarealene på feltene skal være tilgjengelig for allmenheten utenom skolens/barnehagens åpningstid.

§ 32.2 **Felt O9.7**

Innenfor feltet skal det etableres barneskole med tilhørende idrettsanlegg, barnehage, og bo- og behandlingssenter.

§ 32.3 **Felt O7.4**

Innenfor feltet skal det etableres brannstasjon og avfallssuganlegg.

§ 32.4 **Felt O8.2**

Innenfor feltet kan det avsettes areal til videregående skole og/eller ungdomsskole med tilhørende idrettsanlegg og uteareal, helsestasjon, ungdomsklubb, bibliotek, kulturformål og, nærmiljøkontor. Byrommet omkring Flytårnet skal opparbeides som et helhetlig byrom med høy landskapsarkitektonisk kvalitet. Det indre byrommet ved Flytårnet, Kulturgaten, skal styrkes som en kulturell møteplass med utadrettede lokaler med kunst- og kulturliv i form av verksteder, gallerier, utsalg o.l. henvendt mot byrommet. (Feltet inngår i krav om felles planlegging, H810_2).

§ 32.5 **Felt O8.6/8.7_A**

Innenfor feltet kan det etableres offentlig tjenesteyting, herunder skole.

§ 32.6 **Felt O8.9_ A**

Innenfor feltet skal det etableres offentlig tjenesteyting, herunder kulturformål og flerbrukshus med kirkerom.

§ 32.7 **Felt O8.9_ B**

Innenfor feltet skal det etableres offentlig tjenesteyting.

## § 33 Kombinert formål

§ 33.1 **Felt KBA1.3**
Innenfor feltet tillates det idrettsanlegg, bevertning, kontor, utdanningsinstitusjoner og offentlig og privat tjenesteyting.

§ 33.2 **Felt KBA3.1**
Innenfor feltet tillates det hotell, bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting.

Atkomst for kjøretøy, fotgjengere og syklister skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnete gatenettet med effektiv tilkobling mot Snarøyveien.

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

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

## § 34 Næringsbebyggelse

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

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

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

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

§ 35.1 Utnyttelsen (maks % -BRA) angis for fremtidige byggefelt som inneholder boliger, og felt S4.3_A, S4.4_A og KBA7.1. Fordeling av andel bolig og annet (næring og sosial infrastruktur) er angitt for hvert felt.
Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal. Gjennomsnittsstørrelse pr. bolig er satt til 100 $m^2$ BRA i beregningsgrunnlaget. Endelig tomteutnyttelse fastsettes i reguleringsplan.

**Kommunedelplan 3 for Fornebu – tabell for grad av utnytting**

| Område | Felt | Maks %-BRA | Maks BRA m2 * | Andel bolig % | Andel annet % ** | Høyder (etg, snitt) *** | MUA pr. 100m2 | Noter | Tomte-areal m2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | S1.2_B | | | 0,0 | 100,0 | 7 | | 1 | 4 699 |
| A | S1.3_A | | | 0,0 | 100,0 | 7 | | 2 | 18 568 |
| A | B1.1 | 238 | 71 260 | 70,0 | 30,0 | 5 | 30 | | 29 941 |
| A | S1.3_B | 160 | 19 168 | 100 | 0,0 | 5 | 30 | 2 | 11 980 |
| A | KBA3.1 | | | | 100,0 | 5 | | | 47 506 |
| A | S3.2 | | | | 100,0 | 7 | | 1 | 3790 |
| C | KBA4.1 | | | | 100,0 | 3 | | | 18 973 |
| A | S4.3_A | 240 | 30 574 | 0,0 | 100,0 | 7 | | 4 | 12 739 |
| A | S4.3_B | 240 | 202 639 | 75,0 | 25,0 | 7 | 30 | | 84 433 |
| A | S4.4_A | 240 | 25 274 | 0,0 | 100,0 | 7 | | 4 | 10 531 |
| A | S4.4_B | 240 | 53 722 | 95,0 | 5,0 | 7 | 30 | | 22 384 |
| C | KBA7.1 | 50 | 17 133 | 0,0 | 100,0 | 3 | 50 | | 34 265 |
| C | B7.2 | 70 | 12 629 | 100,0 | 0,0 | 3 | 50 | | 18 041 |
| C | B7.4_A | 131 | 60 332 | 100,0 | 0,0 | 4 | 50 | | 46 079 |
| A | B7.4_B | 155 | 47 159 | 100,0 | 0,0 | 5 | 30 | | 30 425 |
| A | B8.1 | 180 | 52 754 | 100,0 | 0,0 | 6 | 30 | | 29 308 |
| A | S8.3 | 240 | 48 559 | 65,0 | 35,0 | 7 | 30 | | 20 233 |
| A | S8.4 | 240 | 85 142 | 65,0 | 35,0 | 7 | 30 | | 35 476 |
| B | B9.1 | 155 | 81 395 | 97,0 | 3,0 | 5 | 40 | | 52 513 |
| B | B9.2 | 160 | 68 058 | 100,0 | 0,0 | 5 | 40 | | 42 536 |
| B | B9.3 | 155 | 58 382 | 96,0 | 4,0 | 5 | 40 | | 37 666 |
| B | B9.4 | 158 | 59 206 | 100,0 | 0,0 | 5 | 40 | | 37 472 |
| B | B9.6 | 120 | 37 818 | 100,0 | 0,0 | 4 | 40 | | 31 515 |
| - | Ufordelt BRA bolig | - | 12 613 | 100,0 | 0,0 | - | - | 3 | - |

Noter:

* Parkering på terreng kommer i tillegg til angitt BRA.

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

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

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

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

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

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

***Retningslinjer volumoppbygging og høyder***

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

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

## § 36 Grønnstruktur – naturområde

§ 36.1 **Felt GN11**
Innenfor feltet tillates etablert trykkøkningsstasjon for vannforsyning.

§ 36.2 **Felt GN1**
Innenfor feltet kan det tillates stupebrett og badestiger.

§ 36.3 **Felt GN6 og GN7**
Felten skal fungere som buffersoner for Storøykilen og Koksa naturreservat.

***Retningslinje for GN6 og GN7:***

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

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

## § 37 Grønnstruktur – park

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan etableres et regionalt lekeanlegg i parken.

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

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

***Retningslinje for grønnstruktur - park:***

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

## § 38 Naturområde i sjø og vassdrag

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

§ 38.2 **Felt VN6 og 7**
Feltet skal fungere som buffersone for Storøykilen, Koksa og Lilleøya naturreservat og sikre ivaretakelse av eksisterende bløtbunnsområde og ålegrassamfunn.

## § 39 Samferdselsanlegg

§ 39.1 **Snarøyveien, felt o_V5, o_ V6, o_V7 og o_V8,** skal omformes til bygate med et redusert gatetversnitt med to kjørefelt i hver retning, tosidig fortau og separat sykkelanlegg, gatetrær og kryssinger i plan. Stasjonsatkomstene for ny Fornebubane skal ha en god kobling mot gaterommet. Gaten skal oppleves som en integrert del av en sammenhengende gate- og byromsstruktur i området A «Byen».
Flytårnet skal defineres som et sted ved å smalne inn gatesnittet ved Flytårnet t-banestasjon, og tydeliggjøre byromsaksen mellom Telenoranlegget og Flytårnet.

§ 39.2 **Snarøyveien felt o_V4,** skal opparbeides/ombygges med tosidig fortau og separat sykkelanlegg. Veien skal oppleves som en bygate.
Stasjonsatkomstene til Fornebubanen skal ha en god kobling mot gaterommet. Gaten skal oppleves som en integrert del av en sammenhengende gate- og byromsstruktur i område A «Byen».

§ 39.3 **Widerøeveien felt o_V3,** skal oppleves som en bygate og det skal tilrettelegges for tosidig gang- og sykkelanlegg. Eksisterende gangkulvert mellom Telenor Arena og Flytårnet skal ivaretas.

§ 39.4 **Forneburingen vest, felt o_V1,**, skal tilrettelegges for buss i begge kjøreretninger, og det skal opparbeides tosidig gang- og sykkelanlegg.

§ 39.5 **Forneburingen øst, felt o_V2,** skal videreutvikles som lokalgate med økt prioritering av gående og syklende.

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

## Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging

### § 40 Krav om felles planlegging for flere eiendommer

§ 40.1 Innenfor sonene H810_1-3 skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering. Felles planlegging kan være områderegulering eller annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et utvidet planprogram som avklarer videre planprosess, med byplangrep eller tilsvarende. Det bør også utarbeides en veileder for by- og bokvaliteter for hvert av de tre områdene som omfattes av felles plan, som gir retningslinjer for tema som bla. bomiljø, estetikk, byforming, utforming av bebyggelse og de viktigste elementene i offentlige uterom. Krav om felles plan gjelder ikke for jernbaneanlegg under bakken og bygg og anlegg over bakken som er nødvendig for etablering, brukt og drift av t-banen i henhold til Områderegulering for metrotrasé Fornebu – Lysaker, delområde Fornebu – Lysaker (planid 2010009).

§ 40.2 Felles planlegging for sone H810_1 ved Fornebu sør skal sikre utvikling av Fornebu sør og felt S8.8/8.9 og O8.9_A til et lokalsentrum og regionalt målpunkt med en sammenhengende gate-, park- og byromsstruktur og avklare omfang, lokalisering og utforming av bussterminal, busstrasé mellom Forneburingen og Snarøyveien, ny transformatorstasjon og to barnehager. Bussterminalen skal integreres i bystrukturen på en bymessig måte. Det skal tilrettelegges for god omstigning mellom t-bane og buss. Det skal defineres et område for konsentrasjon av publikumsrettet aktivitet som bygger opp under de sentrale byrom. Utvikling av felt S8.8/8.9 skal styrke torgene ved kjøpesenteret Fornebu S som viktige byrom og bidra til at kjøpesenteret blir mer utadrettet. Utvikling av felt O8.9_A skal styrke torget som møteplass. Tiltak som bidrar til å transformere Snarøyveien til en bygate skal utredes. Planen skal utrede ulike alternativer for god overgang mellom Fornebu sør og felt KBA4.1.

§ 40.3 Felles planlegging for sone H810_2 ved Flytårnet skal være områderegulering før detaljregulering.

Planen skal sikre utvikling av Flytårnet til et lokalsentrum med en sammenhengende gate-, park- og byromsstruktur og en god forbindelse fra Flytårnet til Fornebubanens stasjonsinngang ved Snarøyveien. Forbindelsen til felt KBA1.3 (Arenatomten) skal avklares.

Planen skal avklare lokalisering av skolefunksjoner (videregående og/eller ungdomsskole) med tilhørende idrettsanlegg og uteanlegg, helsestasjon, ungdomsklubb, bibliotek, kulturscene og nærmiljøkontor.

Planen kan angi en annen fordeling av arealformål og feltinndeling, med ambisjon om å oppnå en funksjonsblanding og en sammenheng i bystrukturen som legger best mulig til rette for å oppnå målet om en bymessig utvikling i området. Offentlige funksjoner skal lokaliseres strategisk, integreres i bystrukturen og utformes slik at de bidrar til å skape byliv i sentrumsområdet. Store monofunksjoner skal unngås. Det skal defineres et område for konsentrasjon av publikumsrettet aktivitet som forsterker de sentrale byrom. I tilknytning til Flytårnet skal det etableres et offentlig byrom på minimum 3 daa. Siktlinje og gangakse mellom Flytårnet og Nansenparken, samt gangakse mellom Flytårnet og Flytårnet stasjon ved Snarøyveien, skal sikres. Flytårnet skal ivaretas som landemerke og målpunkt.

Som en del av planleggingen skal det gjøres en særskilt vurdering av hvilke deler av bebyggelsen for Gamle Fornebu lufthavn (H570_6) som skal bevares og hvilke som kan rives uten at verdien av kulturmiljøet forringes. Fremtidig bebyggelse skal berike og forsterke kulturmiljøet på en god måte som ivaretar og stryker stedsidentiteten.
Tiltak som bidrar til å bygge om Snarøyveien til en bygate skal utredes.

§ 40.4 Felles planlegging for sonen H810_3 ved Fornebuporten skal sikre utvikling av Fornebuporten til et lokalsentrum med en sammenhengende gate- park- og byromsstruktur og en god forbindelse til Flytårnet, øst for Telenor arena, med fortau og sykkelanlegg langs Snarøyveien.

Forbindelse til Flytårnet på østsiden av Telenor Arena, med krysning forbindelse på tvers av Widerøeveien skal avklares.

Planen skal avklare lokalisering av funksjoner mellom felt S1.3_A og S1.3_B, og kan angi en annen fordeling av arealformål og feltinndeling med ambisjon om å få til funksjonsblanding og bruk av bygg langs hovedveisystem som støyskjerming av boligområder.

## § 41 Bestemmelsesområde (pbl § 11 – 8a)

§ 41.1 Innenfor bestemmelsesområde #27 skal nytt friområde – Fornebu friluftsøy avklares gjennom en planprosess.

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

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

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

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

# Hensynssone landskap, naturmiljø og kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bærum kommune - Kommuneplanens arealdel 2022-2042

# Bestemmelser og retningslinjer

**Dokumentid. 7917435**

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025 **og stadfesting av Klima- og miljødepartementet etter Markaloven 25.06.2026**


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) ..... 10
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 ..... 19

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur ..... 20

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

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

## Hensikt

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

**Hovedmål Sosial bærekraft:**

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

Derfor skal vi:

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

**Hovedmål Økonomisk bærekraft:**

**Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende**

Derfor skal vi:

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

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

**Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:**

**Bærumsamfunnet er klima og 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.

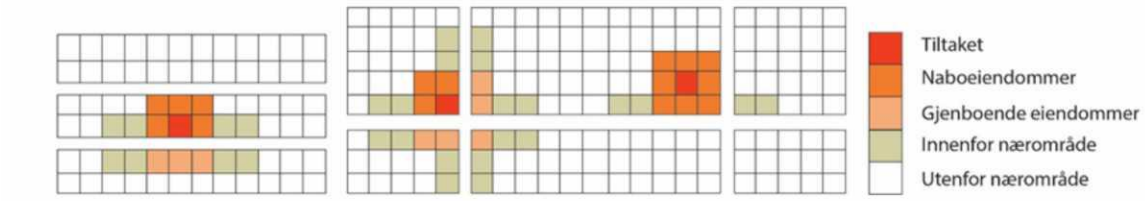
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende 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.

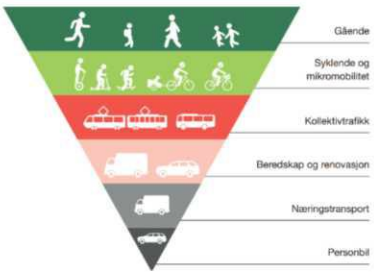
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

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 biler 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<br><br>Rekkehus: maks. 1<br><br>Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet | Leilighet: maks 1,1<br><br>Rekkehus: maks. 1,2<br><br>Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet | Leilighet: maks. 1,2<br><br>Rekkehus: maks. 1,2<br><br>Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet | Leilighet: maks. 1,2<br><br>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. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

***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. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

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.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 16/11449 - 18/99462/KIS | 02.05.2018 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | John Strandruds vei 19 - Fornebuporten felt B2 - boligblokk hus B |
| Gnr/Bnr: | 41/966 |
| Tiltakshaver: | Fornebuporten Bolig 2 AS |
| Ansvarlig søker: | HENT 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.**

Brukstillatelsen gjelder for **boligblokk hus B** slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

For oppfyllelse av vilkår knyttet til brukstillatelse se midlertidig brukstillatelse nr.1 i føringssak 15/156679. Driftstillatelse for heis er gitt i eget vedtak, jf. JpID 18/99762.

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

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **28.06.2018**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

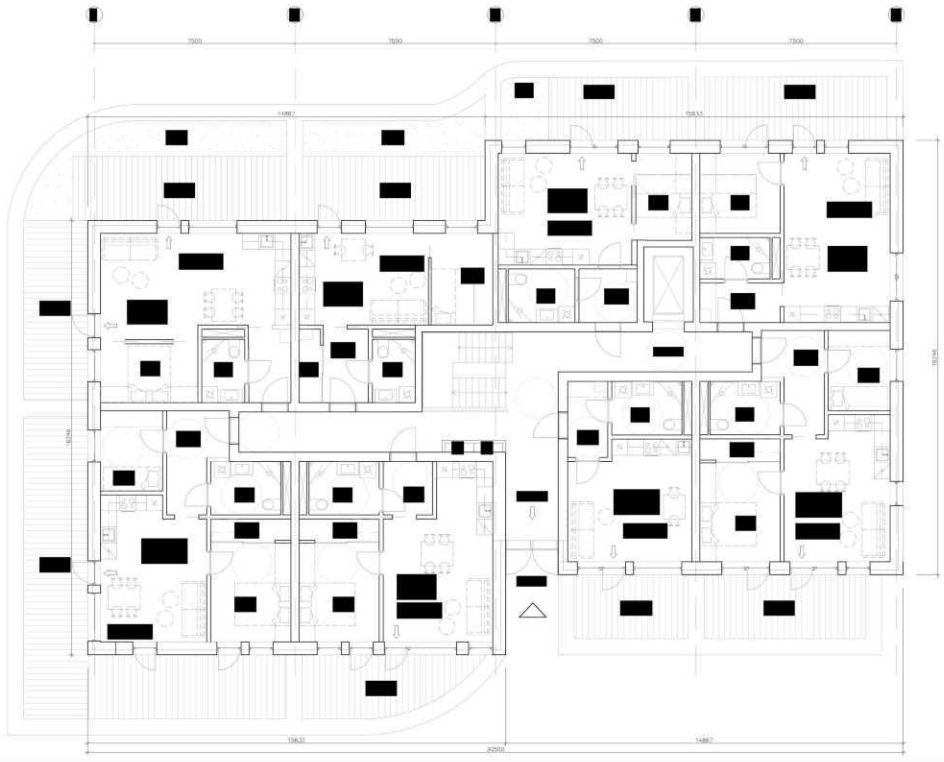
For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

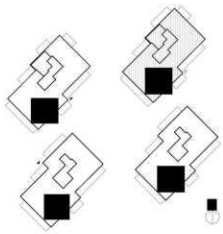
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*





Høydereferanse: NN2000

| Rev | Dato | Tekst | Proj | Kontr |
|---|---|---|---|---|
| A | 10.04.2018 | Rammesøknad | MV | JPS |

Tiltakshaver/Byggherre

Profier

| Prosjekt | Prosjekt nr. |
|---|---|
| Fornebuporten Boliger B2 | 50-15-8660 |

a-lab as
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold

Plan 1 Hus B

| Tegn. Status | Oppdrag nr | Vedlegg nr |
|---|---|---|
| Søknad | | E-15 |

| Skala | Tegnings nr | Index |
|---|---|---|
| 1:100 /A3L | A-12-07-00 | A |

Utskriftsdato: 18.08.2026

# Bærum kommune

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

# Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 41 | **Bruksnr.** | 966 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 39 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | John Strandruds vei 19, 1366 LYSAKER | | | | | | | | |

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

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

Utskriftsdato: 18.08.2026

# Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

| **Gnr** | 41 | **Bnr** | 966 | **Fnr** | 0 | **Snr** | 39 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | John Strandruds vei 19 , 1366 LYSAKER | | | | | | |

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** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2016/11449 | John Strandruds vei 19 - Fornebuporten felt B2 - boligblokk hus B | ☐ | 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.

Utskriftsdato: 18.08.2026

# Bærum kommune

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

# Kommunale gebyrer 2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 41 | **Bruksnr.** | 966 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 39 |
| **Adresse** | John Strandruds vei 19, 1366 LYSAKER | | | | | | | | |

## 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 | 660 711,14 kr |
| Renovasjon | 888 391,92 kr |
| Vann | 566 023,68 kr |
| **Sum** | **2 115 126,74 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Fradrag akonto vann 2025 | 15% | -9454 m3 | 27.84 | 1/1 | 0 % | -263 213,54 kr | -263 213,49 kr |
| Fradrag akonto avløp 2025 | 15% | -9454 m3 | 32.44 | 1/1 | 0 % | -306 701,94 kr | -306 702,01 kr |
| Forbruk vann 2025 | 15% | 6495 m3 | 27.84 | 1/1 | 0 % | 180 830,54 kr | 180 830,60 kr |
| Forbruk avløp 2025 | 15% | 6495 m3 | 32.44 | 1/1 | 0 % | 210 707,54 kr | 210 707,60 kr |
| Forbruk vann 2025 | 25% | 6495 m3 | 30.26 | 1/1 | 0 % | 196 554,94 kr | 196 555,00 kr |
| Forbruk avløp 2025 | 25% | 6495 m3 | 35.26 | 1/1 | 0 % | 229 029,94 kr | 229 030,00 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fradrag akonto vann 2025 | 25% | -9454 m3 | 30.26 | 1/1 | 0 % | -286 101,67 kr | -286 101,63 kr |
| Fradrag akonto avløp 2025 | 25% | -9454 m3 | 35.26 | 1/1 | 0 % | -333 371,68 kr | -333 371,75 kr |
| 6A - Avfallssug - husholdningrenovasjon | 25% | 150 stk | 5922.61 | 1/1 | 0 % | 888 391,85 kr | 518 228,55 kr |
| Forskudd vann 2026 | 15% | 12509 m3 | 30.61 | 1/1 | 0 % | 382 938,03 kr | 223 380,50 kr |
| Forskudd avløp 2026 | 15% | 12509 m3 | 34.82 | 1/1 | 0 % | 435 588,41 kr | 254 093,26 kr |
| | | | | | **Sum** | **1 334 652,42 kr** | **623 436,63 kr** |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

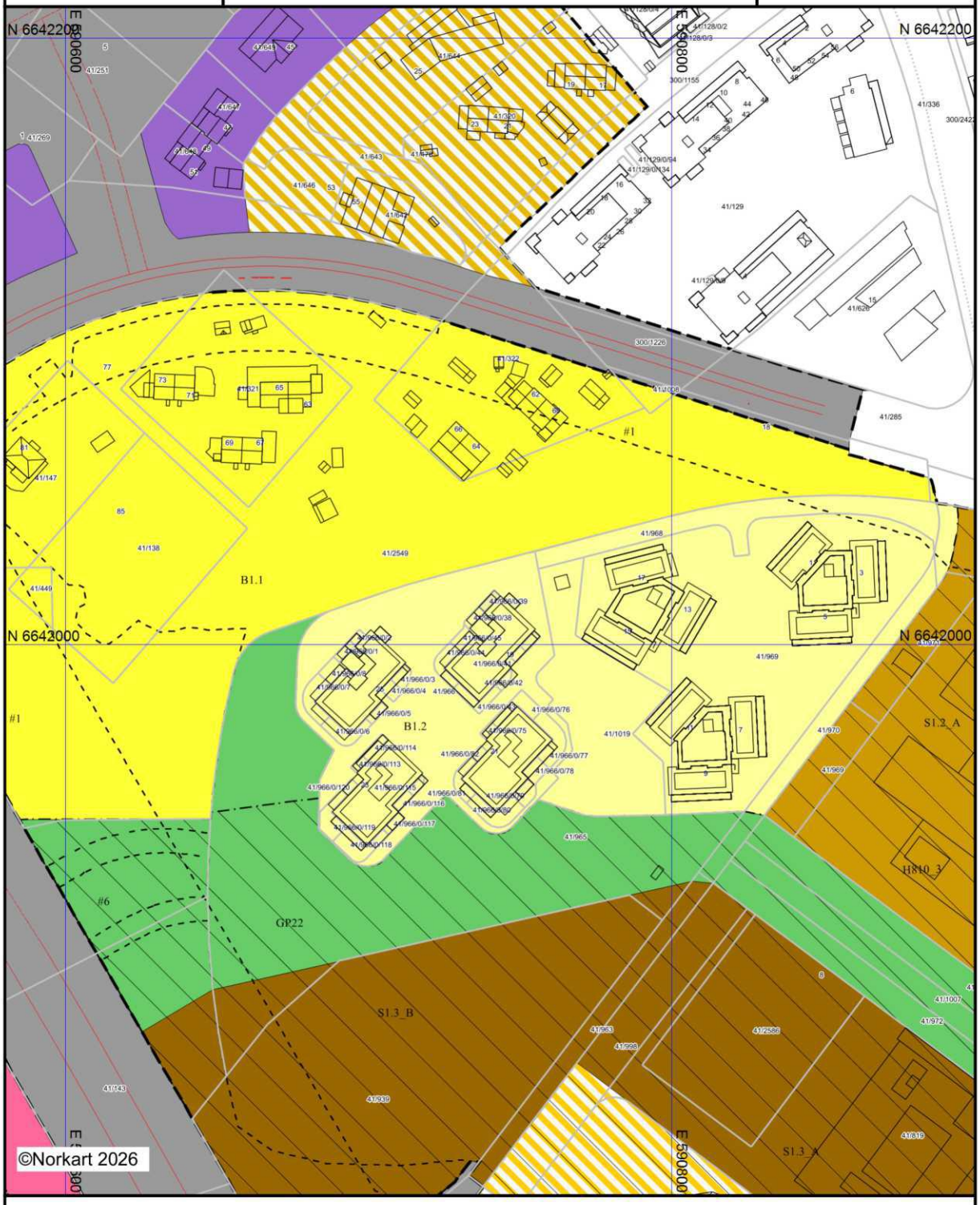
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 41/966/0/39
Adresse: John Strandruds vei 19
Utskriftsdato: 18.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



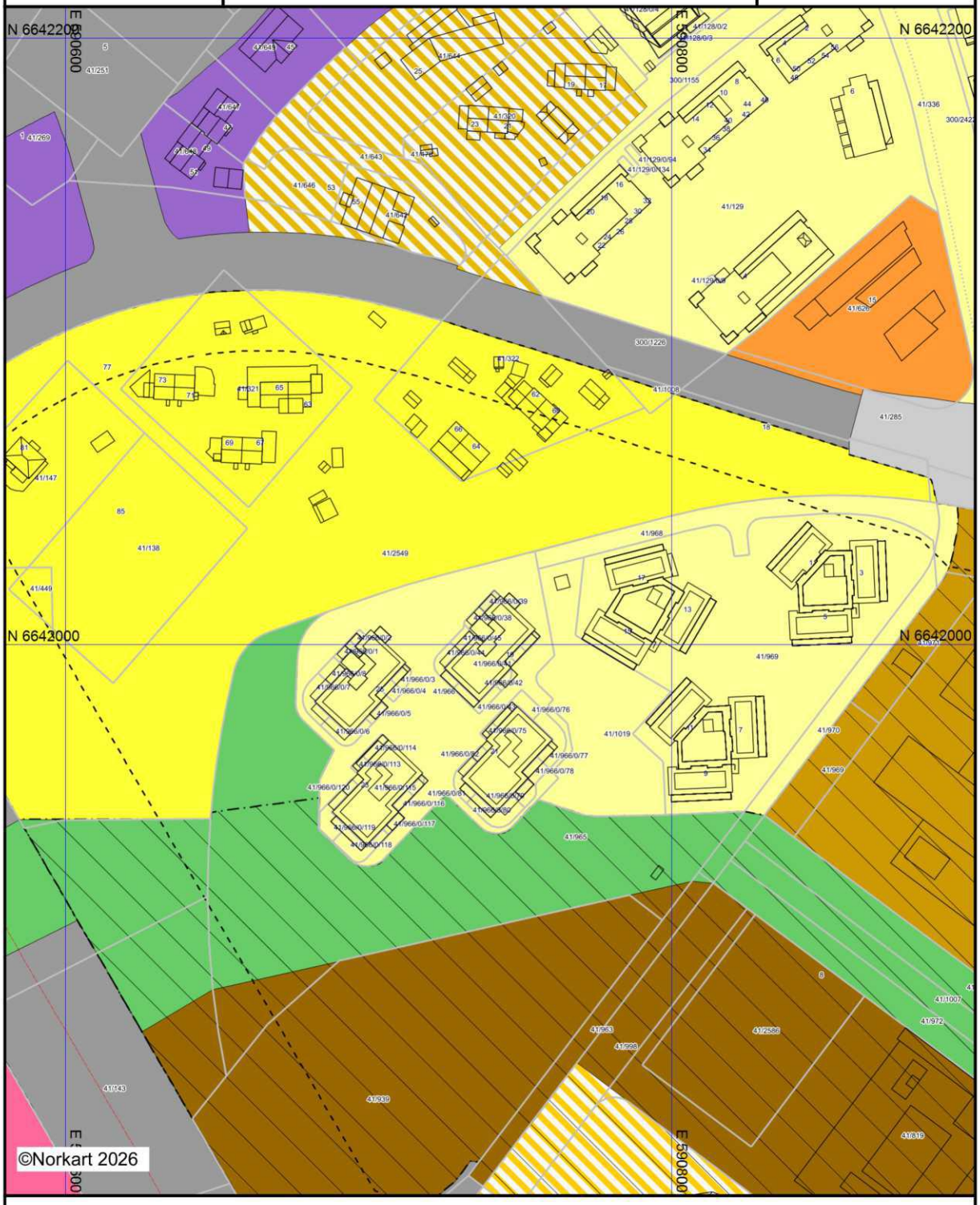
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 41/966/0/39
Adresse: John Strandruds vei 19
Utskriftsdato: 18.08.2026
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



# Lokal kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3201 41/966/0/39 | | |
| **Utskriftsdato** | 18.08.2026 | **Antall datasett** | 6 |

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 41, Bruksnr 966, Seksjonsnr 39 | **Kommune:** | 3201 | Bærum |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | John Strandruds vei 19, gatenr 2540 | **Grunnkrets:** | 813 | Snarøya 13 |
| (fra bruksenhet) | 1366 Lysaker | **Valgkrets:** | 1 | Snarøya |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 1060102 | Fornebulandet |
| | | **Tettsted:** | 801 | Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 09.05.2018 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | 20,1 kvm | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 450/86 188 |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | **Areal felles tomt:** | 5 243,8 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3201/41/966 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker | 3201/41/966/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/4 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/5 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/6 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/7 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/8 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/9 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/10 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/11 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/12 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/13 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/14 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/15 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/16 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/17 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/18 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/19 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/20 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/21 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/22 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/23 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/24 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/25 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/26 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/27 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/28 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/29 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/30 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/31 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/32 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/33 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/34 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/35 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/36 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/37 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/38 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/39 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/40 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/41 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/42 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/43 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/44 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/45 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/46 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/47 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/48 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/49 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/50 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/51 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/52 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/53 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/54 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/55 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/56 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/57 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/58 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/59 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/60 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/61 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/62 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/63 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/64 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Mottaker | 3201/41/966/0/65 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/66 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/67 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/68 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/69 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/70 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/71 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/72 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/73 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/74 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/75 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/76 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/77 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/78 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/79 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/80 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/81 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/82 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/83 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/84 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/85 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/86 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/87 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/88 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/89 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/90 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/91 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/92 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/93 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/94 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/95 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/96 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/97 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/98 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/99 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/100 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/101 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/102 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/103 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/104 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/105 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/106 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/107 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/108 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/109 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/110 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/111 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/112 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/113 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/114 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/115 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/116 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/117 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/118 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/119 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/120 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/121 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/122 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/123 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/124 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/125 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/126 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/127 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/128 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/129 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/130 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/131 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/132 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Mottaker | 3201/41/966/0/133 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/134 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/135 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/136 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/137 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/138 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/139 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/140 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/141 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/142 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/143 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/144 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/145 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/146 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/147 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/148 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/149 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/150 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/151 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/152 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/153 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/154 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/155 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/156 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/157 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/158 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/159 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/160 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/161 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/162 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/163 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/164 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/165 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/166 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/167 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/168 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/169 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/170 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/171 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/172 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/173 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/174 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/175 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/176 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/177 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/178 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/179 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/180 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/181 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/182 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/183 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/184 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/185 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/186 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/187 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/188 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/189 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/190 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/191 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/192 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/193 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/194 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/195 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/196 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/197 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/198 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/199 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/200 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Mottaker | 3201/41/966/0/201 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/202 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/203 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/204 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/205 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/206 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/207 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/208 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/209 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/210 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/211 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/212 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/213 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/214 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/215 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/216 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/217 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/218 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/219 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/220 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/221 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/222 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/223 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/224 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/225 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/226 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/227 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/228 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/229 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/230 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/231 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/232 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/233 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/234 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/235 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/236 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/237 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/238 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/239 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/240 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/241 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/242 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/243 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/244 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/245 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/246 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/247 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/248 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/249 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/250 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/251 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/252 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/253 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/254 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/255 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/256 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/257 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/258 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/259 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/260 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/261 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/262 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/263 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/264 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/265 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/266 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/267 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/268 | 0,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/269 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/270 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/271 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/272 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/273 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/274 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/275 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/276 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/277 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/278 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/279 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/280 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/281 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/282 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3201/41/966 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 3201/41/966/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/4 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/5 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/6 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/7 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/8 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/9 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/10 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/11 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/12 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/13 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/14 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/15 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/16 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/17 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/18 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/19 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/20 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/21 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/22 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/23 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/24 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/25 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/26 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/27 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/28 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/29 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/30 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/31 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/32 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/33 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/34 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/35 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/36 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/37 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/38 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/39 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/40 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/41 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/42 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/43 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/44 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/45 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/46 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/47 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/48 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/49 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/50 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/51 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/52 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Mottaker | 3201/41/966/0/53 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/54 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/55 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/56 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/57 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/58 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/59 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/60 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/61 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/62 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/63 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/64 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/65 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/66 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/67 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/68 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/69 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/70 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/71 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/72 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/73 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/74 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/75 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/76 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/77 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/78 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/79 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/80 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/81 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/82 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/83 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/84 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/85 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/86 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/87 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/88 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/89 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/90 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/91 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/92 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/93 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/94 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/95 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/96 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/97 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/98 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/99 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/100 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/101 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/102 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/103 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/104 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/105 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/106 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/107 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/108 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/109 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/110 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/111 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/112 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/113 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/114 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/115 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/116 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/117 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/118 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/119 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/120 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Mottaker | 3201/41/966/0/121 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/122 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/123 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/124 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/125 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/126 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/127 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/128 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/129 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/130 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/131 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/132 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/133 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/134 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/135 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/136 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/137 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/138 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/139 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/140 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/141 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/142 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/143 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/144 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/145 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/146 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/147 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/148 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/149 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/150 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/151 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/152 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/153 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/154 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/155 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/156 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/157 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/158 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/159 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/160 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/161 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/162 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/163 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/164 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/165 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/166 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/167 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/168 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/169 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/170 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/171 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/172 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/173 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/174 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/175 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/176 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/177 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/178 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/179 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/180 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/181 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/182 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/183 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/184 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/185 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/186 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/187 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/188 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Mottaker | 3201/41/966/0/189 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/190 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/191 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/192 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/193 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/194 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/195 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/196 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/197 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/198 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/199 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/200 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/201 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/202 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/203 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/204 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/205 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/206 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/207 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/208 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/209 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/210 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/211 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/212 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/213 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/214 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/215 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/216 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/217 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/218 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/219 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/220 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/221 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/222 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/223 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/224 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/225 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/226 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/227 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/228 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/229 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/230 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/231 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/232 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/233 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/234 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/235 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/236 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/237 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/238 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/239 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/240 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/241 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/242 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/243 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/244 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/245 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/246 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/247 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/248 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/249 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/250 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/251 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/252 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/253 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/254 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/255 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/256 | 0,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/257 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/258 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/259 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/260 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/261 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/262 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/263 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/264 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/265 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/266 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/267 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/268 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/269 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/270 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/271 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/272 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/273 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/274 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/275 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/276 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/277 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/278 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/279 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/280 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/281 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/41/966/0/282 | 0,0 |
| Seksjonering | Forretning: | 19.04.2018 | Avgiver | 3201/41/966 | -1 279,0 |
| | Matrikkelført: | 19.04.2018 | Berørt | 3201/41/965 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/9 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/10 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/11 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/12 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/13 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/14 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/15 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/16 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/17 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/18 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/19 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/20 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/21 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/22 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/23 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/24 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/25 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/26 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/27 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/28 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/29 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/30 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/31 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/32 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/33 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/34 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/35 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/36 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/37 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/46 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/47 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/48 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/49 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/50 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/51 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/52 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/53 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/54 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3201/41/966/0/55 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/56 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/57 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/58 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/59 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/60 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/61 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/62 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/63 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/64 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/65 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/66 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/67 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/68 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/69 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/70 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/71 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/72 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/73 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/74 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/83 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/84 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/85 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/86 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/87 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/88 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/89 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/90 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/91 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/92 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/93 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/94 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/95 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/96 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/97 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/98 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/99 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/100 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/101 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/102 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/103 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/104 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/105 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/106 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/107 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/108 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/109 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/110 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/111 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/112 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/121 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/122 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/123 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/124 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/125 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/126 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/127 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/128 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/129 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/130 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/131 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/132 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/133 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/134 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/135 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/136 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/137 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/138 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/139 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/140 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/141 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/142 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/143 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/144 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/145 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/146 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/147 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/148 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/149 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/150 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/151 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/152 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/153 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/154 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/155 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/156 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/157 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/158 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/159 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/160 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/161 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/162 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/163 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/164 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/165 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/166 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/167 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/168 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/169 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/170 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/171 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/172 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/173 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/174 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/175 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/176 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/177 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/178 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/179 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/180 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/181 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/182 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/183 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/184 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/185 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/186 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/187 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/188 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/189 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/190 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/191 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/192 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/193 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/194 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/195 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/196 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/197 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/198 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/199 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/200 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/201 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/202 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/203 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/204 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/205 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/206 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/207 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/208 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/209 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/210 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/211 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/212 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/213 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/214 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/215 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/216 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/217 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/218 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/219 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/220 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/221 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/222 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/223 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/224 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/225 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/226 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/227 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/228 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/229 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/230 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/231 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/232 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/233 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/234 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/235 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/236 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/237 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/238 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/239 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/240 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/241 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/242 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/243 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/244 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/245 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/246 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/247 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/248 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/249 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/250 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/251 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/252 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/253 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/254 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/255 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/256 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/257 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/258 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/259 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/260 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/261 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/262 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/263 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/264 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/265 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/266 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/267 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/268 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/269 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/270 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/271 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/272 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/273 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/274 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/275 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/276 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/277 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/278 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/279 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/280 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/281 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3201/41/966/0/282 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/1 | 20,4 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/2 | 12,9 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/3 | 31,6 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/4 | 27,9 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/5 | 20,6 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/6 | 68,8 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/7 | 84,8 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/8 | 41,5 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/38 | 20,5 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/39 | 20,1 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/40 | 18,2 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/41 | 13,4 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/42 | 16,4 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/43 | 54,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/44 | 60,7 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/45 | 32,3 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/75 | 14,7 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/76 | 71,7 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/77 | 103,5 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/78 | 41,2 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/79 | 41,0 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/80 | 104,9 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/81 | 55,2 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/82 | 13,6 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/113 | 15,1 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/114 | 26,6 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/115 | 16,6 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/116 | 19,5 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/117 | 21,2 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/118 | 97,8 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/119 | 78,7 |
| Mottaker | 3201/41/966/0/120 | 13,7 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| John Strandruds vei 19 | H0106 | Bolig | 45,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 625,0 | Rammetillatelse: | 31.05.2016 |
| Bygningsstatus: | Midlertidig brukstillatelse | BRA bolig: | 2 144,0 | Igangset.till.: | 28.10.2016 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 2 144,0 | Midl. brukstil.: | 03.05.2018 |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Ja | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 37 |
| Bygningsnr: | 300560940 | | | Antall etasjer: | 6 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 8 | | 448,0 | | 448,0 | | 495,0 | | 495,0 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



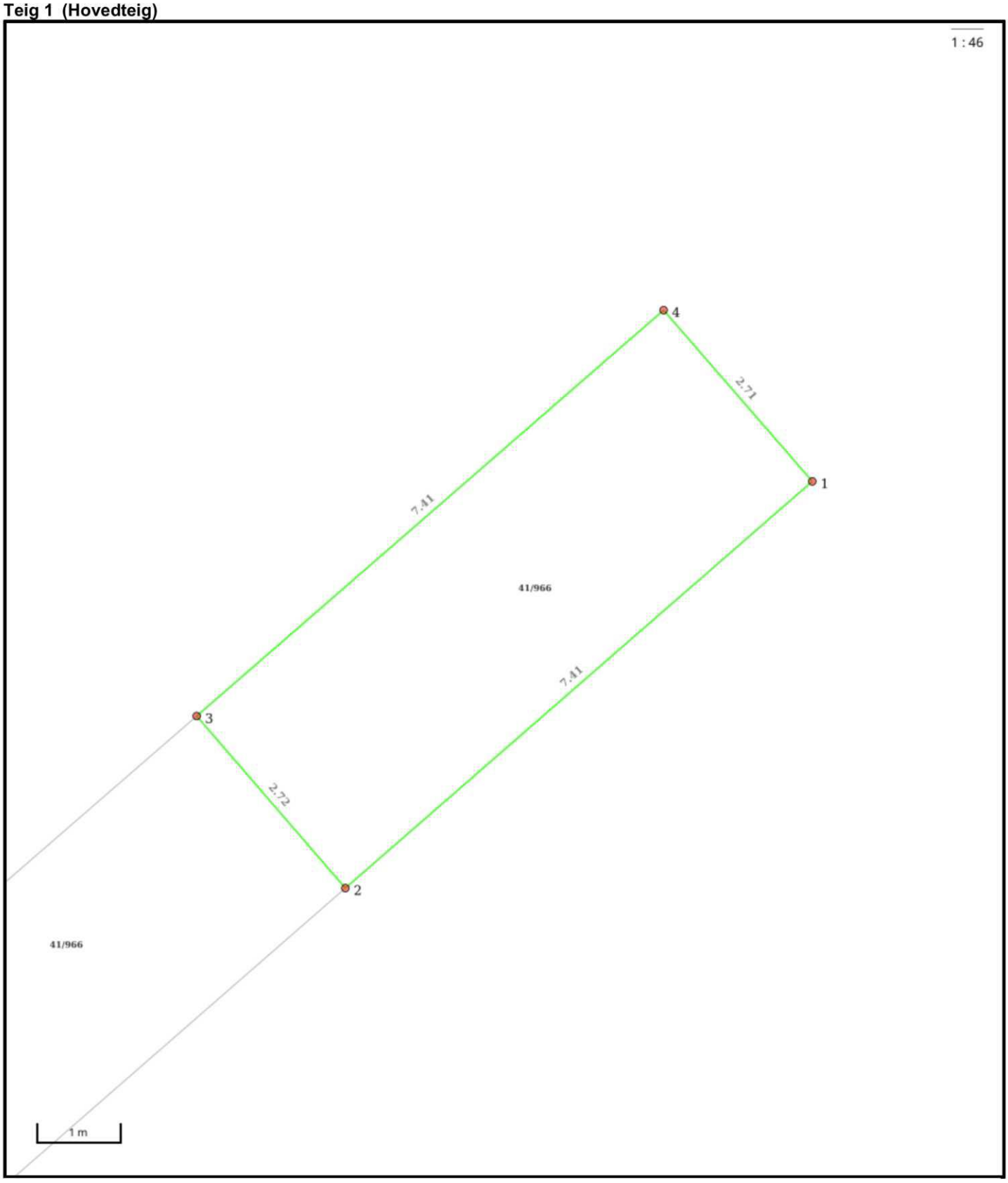

**Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




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

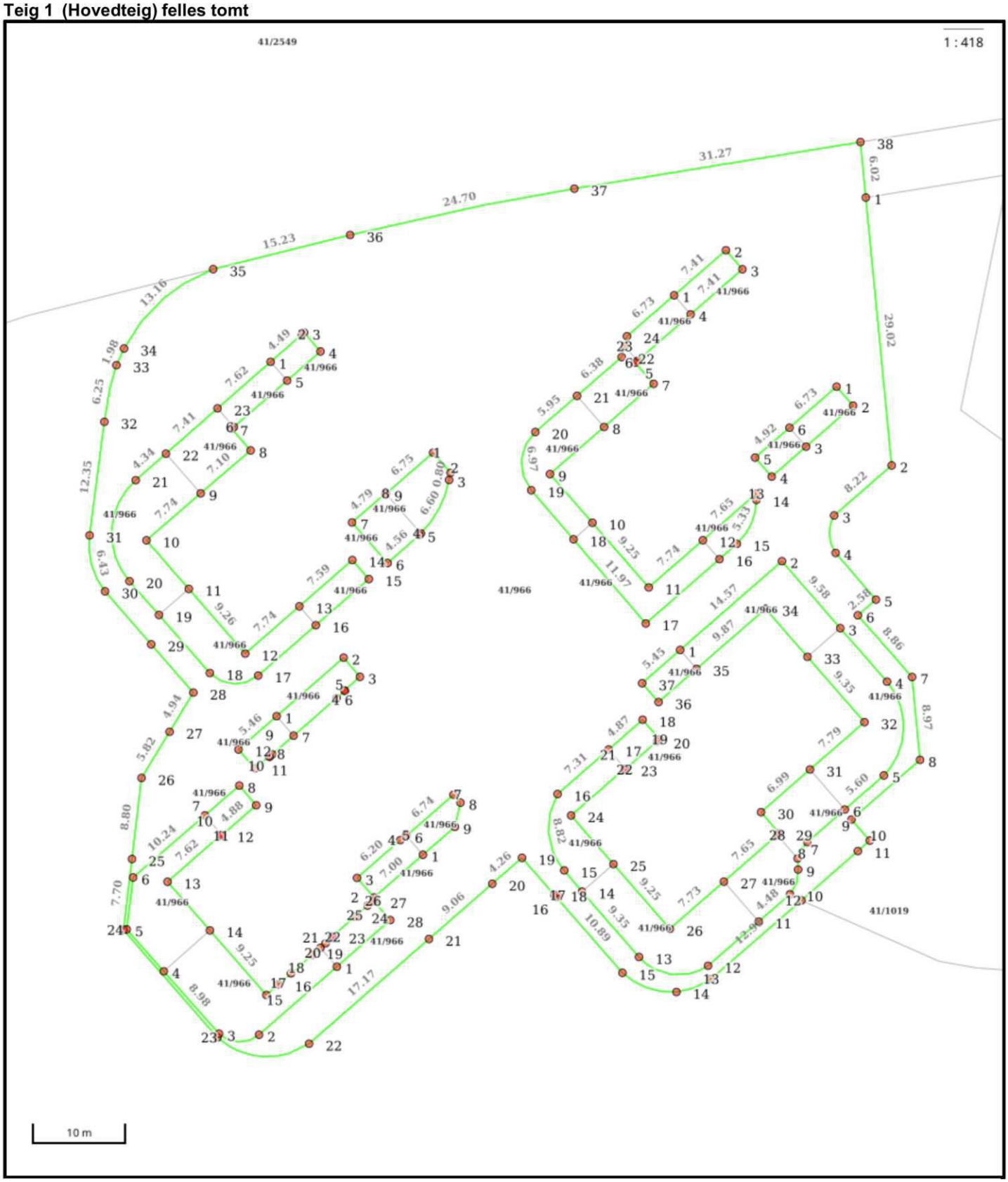
**Areal:** 20,10m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 642 016,11 | 590 743,40 | 7,41m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 2 | 6 642 010,75 | 590 738,28 | 2,72m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 3 | 6 642 012,64 | 590 736,32 | 7,41m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 642 017,99 | 590 741,45 | 2,71m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**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:** 5 243,80m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 642 025,01 | 590 755,96 | 29,02m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 641 996,49 | 590 761,35 | 8,22m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 641 990,56 | 590 755,66 | 4,27m | Terrengmålt | 10 | -3,73 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 641 986,55 | 590 756,18 | 6,65m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 641 981,93 | 590 760,97 | 2,58m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 641 980,07 | 590 759,18 | 8,86m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 641 973,97 | 590 765,61 | 8,97m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 641 965,15 | 590 767,27 | 9,80m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 641 958,07 | 590 760,49 | 3,01m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 641 955,99 | 590 762,66 | 1,71m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 641 954,75 | 590 761,48 | 8,08m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 641 948,90 | 590 755,90 | 12,91m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 641 939,58 | 590 746,97 | 4,04m | Terrengmålt | 10 | 8,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 641 937,84 | 590 743,37 | 6,35m | Terrengmålt | 10 | 8,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 641 939,37 | 590 737,38 | 10,89m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 641 946,89 | 590 729,51 | 0,25m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 17 | 6 641 947,09 | 590 729,66 | 0,39m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 18 | 6 641 947,12 | 590 729,27 | 5,26m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 19 | 6 641 950,75 | 590 725,47 | 4,26m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 20 | 6 641 947,67 | 590 722,53 | 9,06m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 21 | 6 641 941,12 | 590 716,27 | 17,17m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 22 | 6 641 928,70 | 590 704,41 | 10,68m | Terrengmålt | 10 | 8,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 23 | 6 641 928,47 | 590 694,51 | 15,40m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 24 | 6 641 939,11 | 590 683,38 | 7,70m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 25 | 6 641 946,81 | 590 683,59 | 8,80m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 26 | 6 641 955,61 | 590 683,83 | 5,82m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 27 | 6 641 960,84 | 590 686,39 | 4,94m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 28 | 6 641 965,28 | 590 688,56 | 6,92m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 29 | 6 641 970,06 | 590 683,56 | 7,58m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 30 | 6 641 975,30 | 590 678,08 | 6,43m | Terrengmålt | 10 | 8,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 31 | 6 641 981,16 | 590 675,87 | 12,35m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 32 | 6 641 993,50 | 590 676,36 | 6,25m | Terrengmålt | 10 | 29,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 33 | 6 641 999,69 | 590 677,10 | 1,98m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 34 | 6 642 001,56 | 590 677,75 | 13,16m | Terrengmålt | 10 | 18,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 35 | 6 642 010,95 | 590 686,55 | 15,23m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 36 | 6 642 015,96 | 590 700,93 | 24,70m | Terrengmålt | 10 | 296,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 37 | 6 642 023,12 | 590 724,56 | 31,27m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 38 | 6 642 030,92 | 590 754,84 | 6,02m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

### Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 641 950,11 | 590 714,80 | 7,00m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 641 945,05 | 590 709,97 | 2,79m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 3 | 6 641 946,98 | 590 707,95 | 6,20m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 4 | 6 641 951,46 | 590 712,23 | 0,81m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 5 | 6 641 952,04 | 590 712,79 | 0,08m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 6 | 6 641 951,98 | 590 712,84 | 6,74m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 7 | 6 641 956,85 | 590 717,50 | 1,13m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 8 | 6 641 956,07 | 590 718,32 | 2,68m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 641 953,41 | 590 717,96 | 4,57m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

### Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 641 937,24 | 590 706,65 | 11,15m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 641 929,18 | 590 698,95 | 4,73m | Terrengmålt | 10 | 3,22 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 6 641 928,90 | 590 694,64 | 8,98m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 641 935,06 | 590 688,10 | 6,03m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 641 939,20 | 590 683,71 | 5,64m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 641 944,84 | 590 683,89 | 10,24m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 641 952,21 | 590 691,00 | 4,90m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 641 955,74 | 590 694,40 | 2,79m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 641 953,79 | 590 696,40 | 4,88m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 10 | 6 641 950,26 | 590 693,03 | 0,13m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 11 | 6 641 950,17 | 590 692,94 | 0,08m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 12 | 6 641 950,23 | 590 692,89 | 7,62m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 13 | 6 641 944,72 | 590 687,63 | 6,96m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 14 | 6 641 939,91 | 590 692,66 | 9,25m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 15 | 6 641 933,52 | 590 699,35 | 1,71m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 16 | 6 641 934,76 | 590 700,53 | 1,82m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 17 | 6 641 936,08 | 590 701,79 | 3,02m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 18 | 6 641 938,26 | 590 703,88 | 1,17m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 19 | 6 641 939,11 | 590 704,69 | 0,75m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 20 | 6 641 939,65 | 590 705,21 | 0,91m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 21 | 6 641 940,31 | 590 705,84 | 0,11m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 22 | 6 641 940,39 | 590 705,91 | 0,08m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 23 | 6 641 940,45 | 590 705,86 | 3,26m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 24 | 6 641 942,81 | 590 708,11 | 1,80m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 25 | 6 641 944,11 | 590 709,36 | 0,79m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 26 | 6 641 944,68 | 590 709,90 | 0,08m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 27 | 6 641 944,64 | 590 709,97 | 2,71m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 28 | 6 641 942,77 | 590 711,93 | 7,65m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

## Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 641 974,61 | 590 740,43 | 14,57m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 641 985,14 | 590 750,50 | 9,58m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 641 978,52 | 590 757,42 | 7,66m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 641 973,23 | 590 762,96 | 11,10m | Terrengmålt | 10 | 7,51 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 641 963,13 | 590 763,54 | 5,60m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 641 959,08 | 590 759,67 | 5,35m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 641 955,21 | 590 755,97 | 2,09m | Terrengmålt | 10 | -2,84 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 641 953,37 | 590 755,09 | 1,21m | Terrengmålt | 10 | -2,88 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 641 952,18 | 590 755,24 | 2,89m | Terrengmålt | 10 | 3,27 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 641 949,45 | 590 754,62 | 4,48m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 641 946,21 | 590 751,52 | 7,25m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 641 940,97 | 590 746,51 | 8,21m | Terrengmålt | 10 | 5,65 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 641 941,24 | 590 739,01 | 9,35m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 641 947,70 | 590 732,25 | 2,98m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 641 949,80 | 590 730,13 | 8,82m | Terrengmålt | 10 | 7,11 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 641 957,94 | 590 728,67 | 7,31m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 17 | 6 641 963,22 | 590 733,72 | 4,87m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 18 | 6 641 966,75 | 590 737,08 | 2,79m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 19 | 6 641 964,82 | 590 739,09 | 0,36m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 20 | 6 641 964,56 | 590 738,84 | 4,51m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 21 | 6 641 961,30 | 590 735,73 | 0,11m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22 | 6 641 961,22 | 590 735,65 | 0,08m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 23 | 6 641 961,28 | 590 735,59 | 7,62m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 24 | 6 641 955,77 | 590 730,33 | 6,96m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 25 | 6 641 950,96 | 590 735,36 | 9,25m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 26 | 6 641 944,57 | 590 742,05 | 7,73m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 27 | 6 641 950,16 | 590 747,39 | 7,65m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 28 | 6 641 955,69 | 590 752,67 | 0,30m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 29 | 6 641 955,90 | 590 752,88 | 3,02m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 30 | 6 641 957,99 | 590 750,70 | 6,99m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 31 | 6 641 963,04 | 590 755,54 | 7,79m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 32 | 6 641 968,66 | 590 760,93 | 9,35m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 33 | 6 641 975,12 | 590 754,17 | 6,87m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 34 | 6 641 979,87 | 590 749,21 | 9,87m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 35 | 6 641 972,74 | 590 742,38 | 5,44m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 36 | 6 641 968,81 | 590 738,62 | 2,69m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 37 | 6 641 970,67 | 590 736,67 | 5,45m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

## Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 641 963,56 | 590 697,73 | 9,60m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 641 970,50 | 590 704,36 | 2,72m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 641 968,60 | 590 706,30 | 2,22m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 4 | 6 641 967,00 | 590 704,76 | 0,08m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 5 | 6 641 966,94 | 590 704,82 | 1,20m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 6 | 6 641 966,08 | 590 703,99 | 6,15m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 7 | 6 641 961,63 | 590 699,75 | 3,05m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 8 | 6 641 959,43 | 590 697,64 | 0,41m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 9 | 6 641 959,13 | 590 697,36 | 0,08m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 10 | 6 641 959,19 | 590 697,30 | 2,01m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 11 | 6 641 957,74 | 590 695,91 | 2,70m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 12 | 6 641 959,61 | 590 693,96 | 5,46m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

## Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 642 012,64 | 590 736,32 | 7,41m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 642 017,99 | 590 741,45 | 2,71m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 642 016,11 | 590 743,40 | 7,41m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 4 | 6 642 010,75 | 590 738,28 | 7,61m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 5 | 6 642 005,25 | 590 733,02 | 0,30m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 6 | 6 642 005,03 | 590 732,81 | 3,02m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 7 | 6 642 002,94 | 590 734,99 | 7,09m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 8 | 6 641 997,82 | 590 730,08 | 7,74m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 9 | 6 641 992,23 | 590 724,73 | 6,96m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 10 | 6 641 987,42 | 590 729,76 | 9,25m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 6 641 981,03 | 590 736,45 | 7,74m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 12 | 6 641 986,62 | 590 741,80 | 7,65m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 13 | 6 641 992,15 | 590 747,08 | 0,68m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 14 | 6 641 991,47 | 590 747,16 | 5,33m | Terrengmålt | 10 | 6,56 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 641 986,56 | 590 745,49 | 2,50m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 641 984,75 | 590 743,76 | 10,55m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 17 | 6 641 977,12 | 590 736,48 | 11,97m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 18 | 6 641 985,46 | 590 727,89 | 6,98m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 19 | 6 641 990,32 | 590 722,88 | 6,97m | Terrengmålt | 10 | 4,49 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 20 | 6 641 996,61 | 590 722,75 | 5,95m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 21 | 6 642 000,90 | 590 726,87 | 6,38m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 22 | 6 642 005,50 | 590 731,29 | 1,23m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 23 | 6 642 006,71 | 590 731,49 | 1,08m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 24 | 6 642 007,78 | 590 731,66 | 6,73m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

## Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 641 993,39 | 590 711,97 | 2,87m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 2 | 6 641 991,40 | 590 714,04 | 0,80m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 641 990,61 | 590 713,95 | 6,60m | Terrengmålt | 10 | 11,22 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 641 984,60 | 590 711,45 | 0,25m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 641 984,41 | 590 711,29 | 4,56m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 641 981,09 | 590 708,16 | 5,82m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 641 985,10 | 590 703,94 | 4,79m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 8 | 6 641 988,56 | 590 707,25 | 0,08m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 9 | 6 641 988,51 | 590 707,31 | 6,75m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |

## Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 642 001,56 | 590 693,63 | 4,49m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 642 004,82 | 590 696,72 | 0,30m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 642 005,03 | 590 696,93 | 2,70m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 642 003,16 | 590 698,88 | 4,77m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 5 | 6 641 999,71 | 590 695,58 | 7,62m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 6 | 6 641 994,20 | 590 690,32 | 0,30m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 7 | 6 641 993,98 | 590 690,11 | 3,08m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 8 | 6 641 991,85 | 590 692,34 | 7,10m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 9 | 6 641 986,75 | 590 687,40 | 7,74m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 10 | 6 641 981,18 | 590 682,03 | 6,95m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 11 | 6 641 976,38 | 590 687,06 | 9,26m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 12 | 6 641 969,98 | 590 693,75 | 7,74m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 13 | 6 641 975,58 | 590 699,10 | 7,59m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 14 | 6 641 981,07 | 590 704,34 | 2,72m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 15 | 6 641 979,19 | 590 706,30 | 7,58m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 641 973,71 | 590 701,06 | 8,25m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 17 | 6 641 967,75 | 590 695,36 | 5,76m | Terrengmålt | 10 | 3,81 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 18 | 6 641 967,54 | 590 690,14 | 8,33m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 19 | 6 641 973,29 | 590 684,11 | 4,83m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 20 | 6 641 976,62 | 590 680,61 | 12,11m | Terrengmålt | 10 | 7,75 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 21 | 6 641 987,53 | 590 680,29 | 4,34m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 22 | 6 641 990,67 | 590 683,28 | 7,41m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 23 | 6 641 996,04 | 590 688,38 | 7,62m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

## Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 642 004,42 | 590 754,66 | 2,71m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 2 | 6 642 002,55 | 590 756,62 | 6,73m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 641 997,68 | 590 751,97 | 4,92m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 641 994,13 | 590 748,57 | 2,72m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 641 996,01 | 590 746,60 | 4,92m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 6 | 6 641 999,55 | 590 750,01 | 6,73m | Terrengmålt | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |

([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.

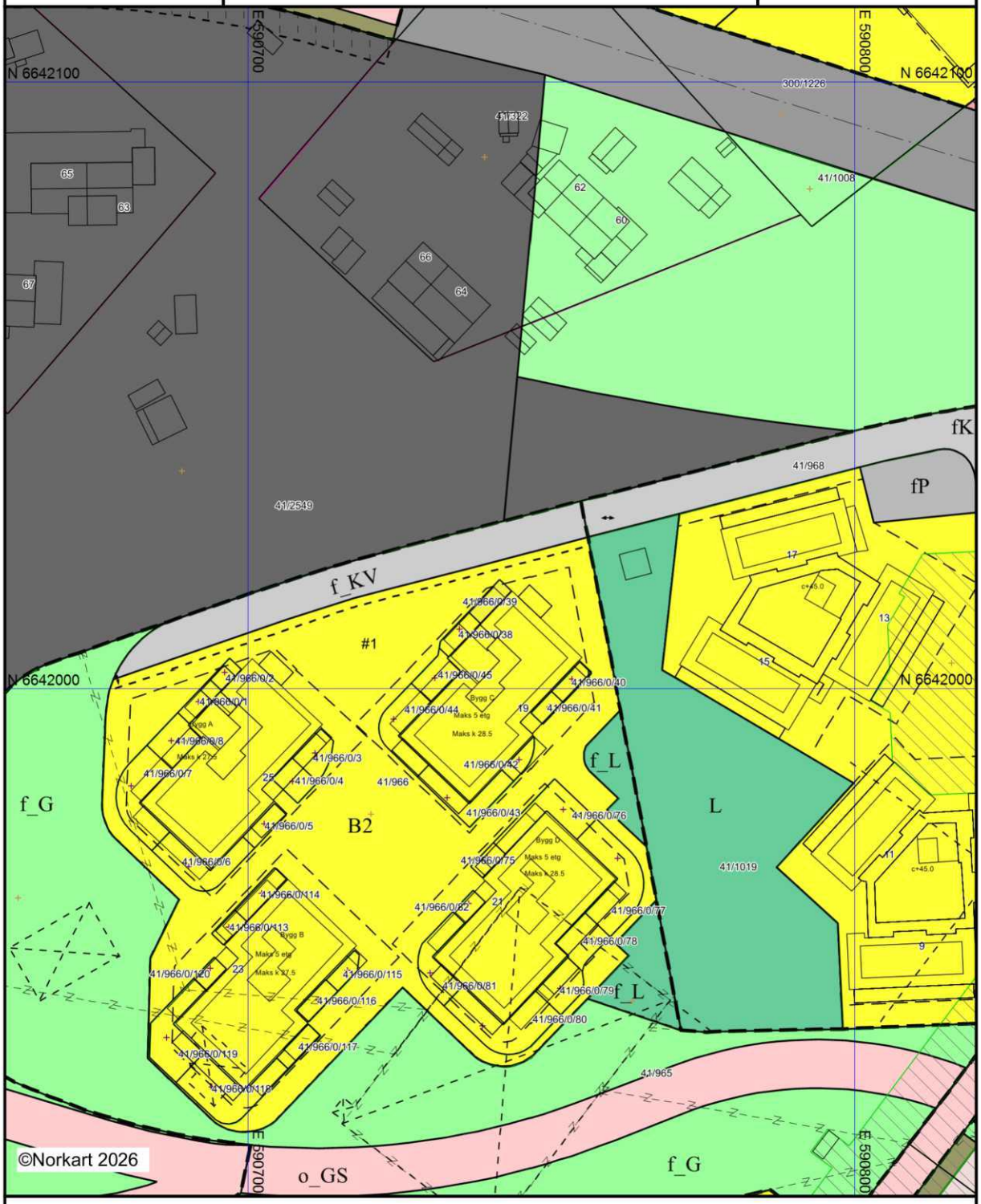
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 41/966/0/39
Adresse: John Strandruds vei 19
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Matrikkelkart*
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

*Andre planobjekter*
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
- Kjøreveg
- Flyplass/taxebane
- Hangar,verksted,administrasjonsbygg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
- Park

*Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2*
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
- Boligbebyggelse, blokker
- Nærmere angitt offentlig eller privat tjeneste
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell og overnatting
- Lekeplass

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus eller -anlegg
- Samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktu

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*
- Friområde
- Park

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB*
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

- Regulert senterlinje
- Bru
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Utskriftsdato: 18.08.2026

# Planopplysninger

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

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 41 | **Bruksnr.** | 966 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 39 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | John Strandruds vei 19, 1366 LYSAKER | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 04.07.2025 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 6 524 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2016014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016014) |
| **Navn** | KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU |

| | |
|---|---|
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 27.03.2019 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 6 524 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** B1.2 |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2019021 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2019021) |
| **Navn** | FORNEBU - FORNEBUPORTEN (Planprogram med byplangrep) |
| **Plantype** | Områderegulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06.05.2026 |

| | |
|---|---|
| **Id** | 2015003 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2015003) |
| **Navn** | FORNEBU - B2 - FORNEBUPORTEN |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 24.09.2015 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/13350/2015003.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 6 053 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse, blokker<br>**Feltnavn** B2 |
| | **Delareal** 5 927 $m^2$<br>**Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg |
| | **Delareal** 471 $m^2$<br>**Formål** Kjøreveg<br>**Feltnavn** f_KV |

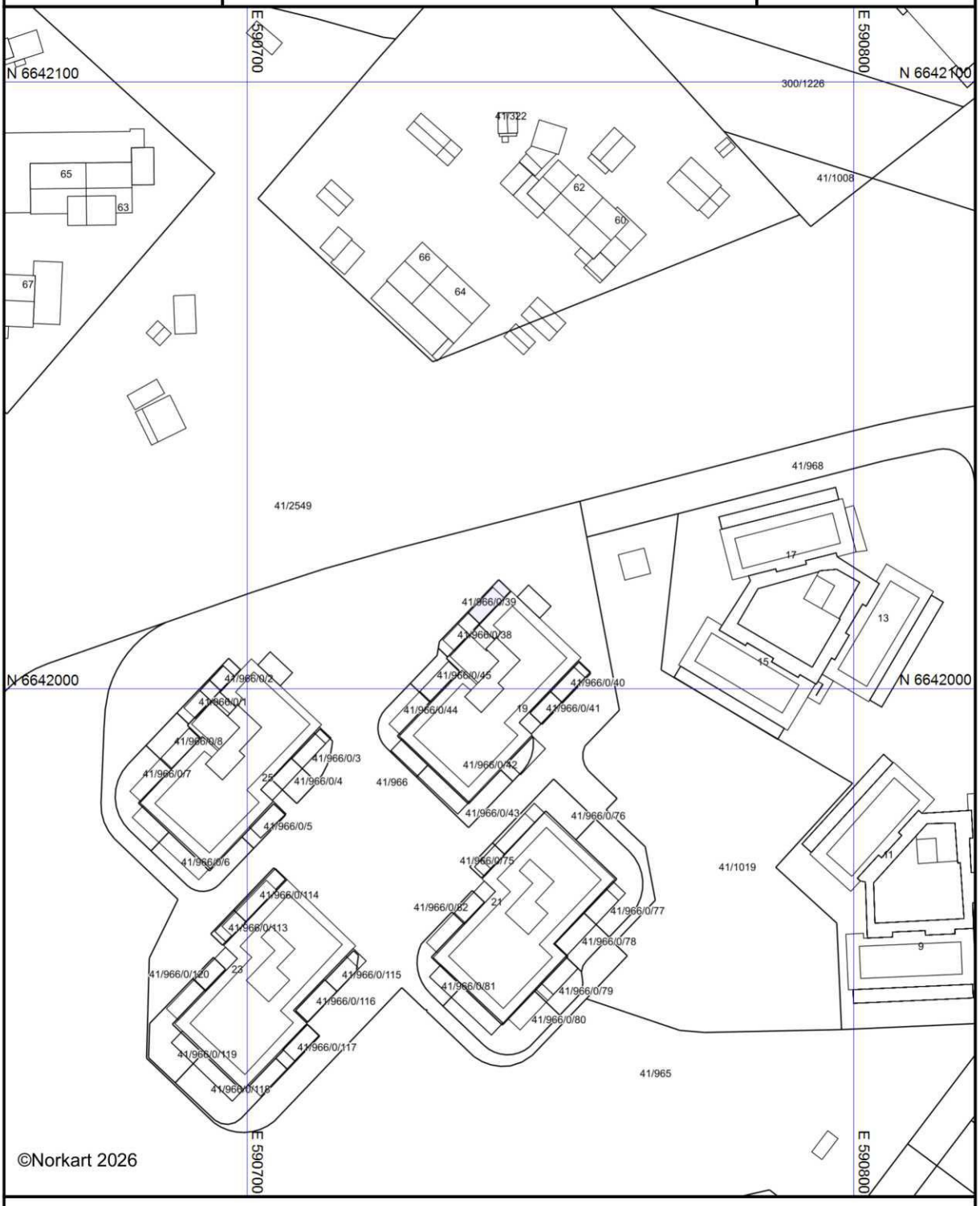
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/966/0/39
Adresse: John Strandruds vei 19
Utskriftsdato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

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**

Utskriftsdato: 18.08.2026

# 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.** | 41 | **Bruksnr.** | 966 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 39 |
| **Adresse** | John Strandruds vei 19, 1366 LYSAKER | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **17711447** | 118328 | 05.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 12990 |

| | |
|---|---|
| **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

# VAledninger

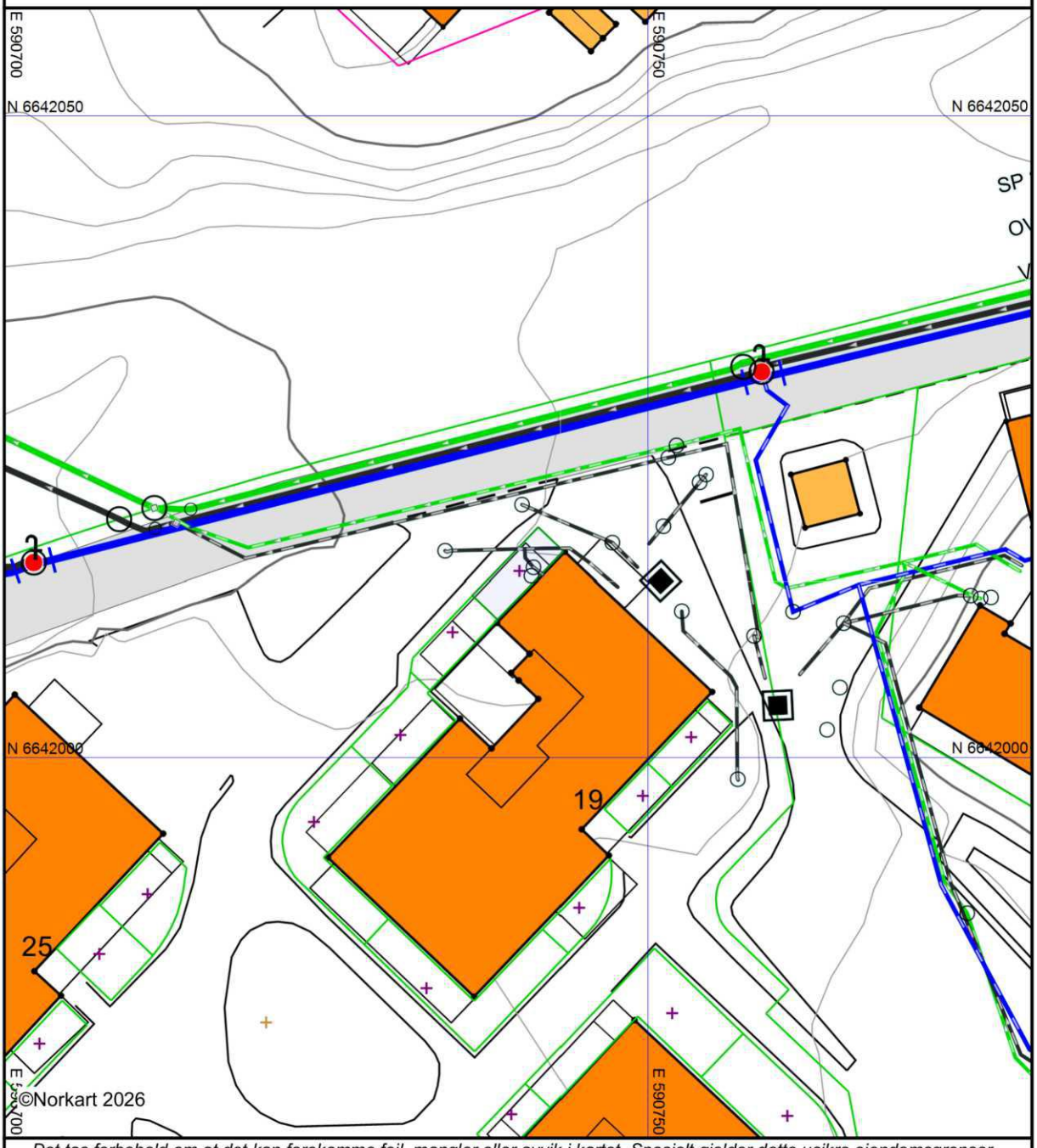
Eiendom: 41/966/0/39
Adresse: John Strandruds vei 19
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum

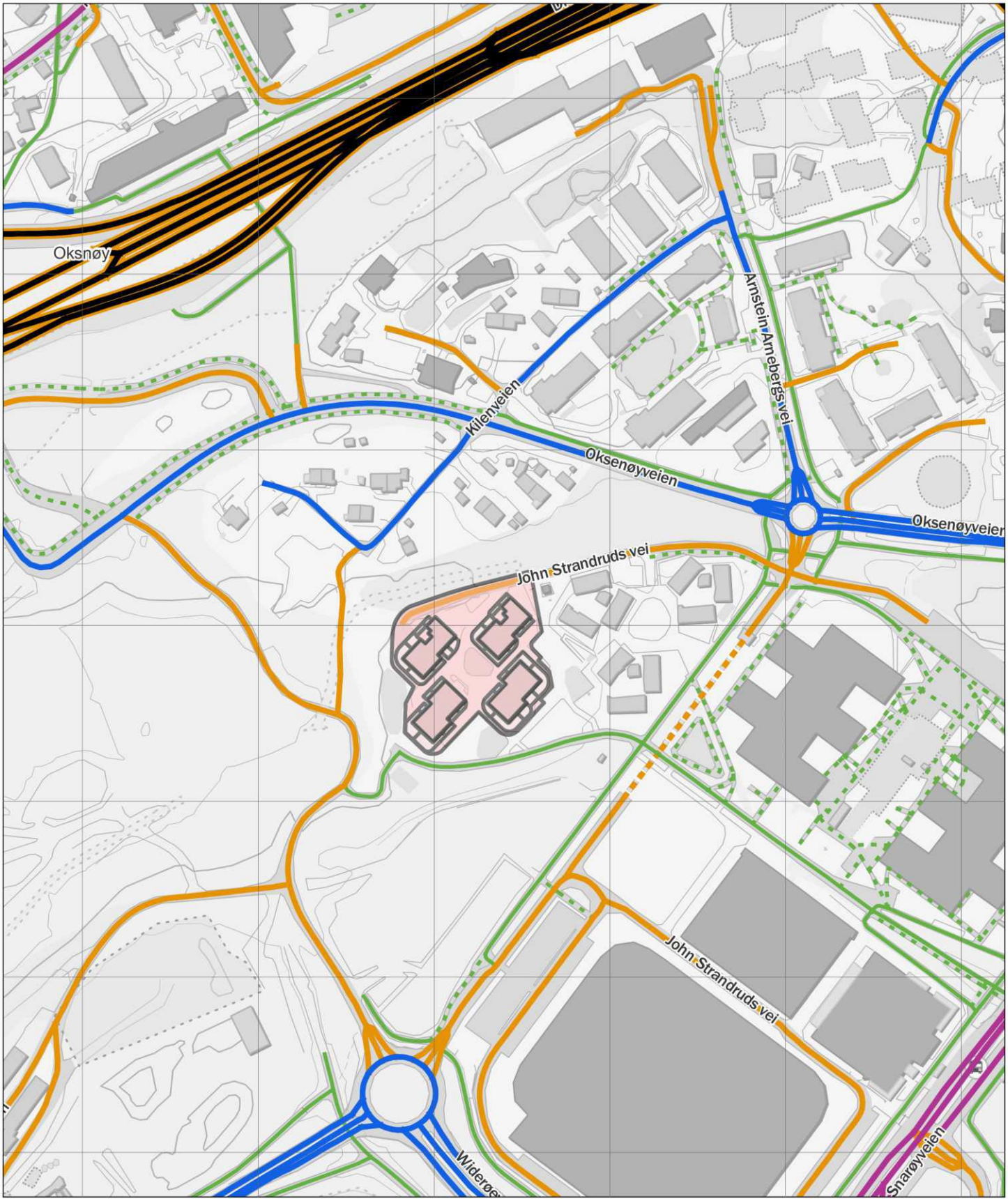
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 41/966/0/39

**Adresse:** John Strandruds vei 19, 1366 LYSAKER

N

**Målestokk v/A4:** 1:3000

**Dato:** 18/08/2026




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

# John Strandruds vei 19

Nabolaget Fornebu - vurdert av 78 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Oksenøya skole (1-7 kl.)<br>506 elever, 28 klasser | 12 min<br>1 km |
| Lysaker skole (1-7 kl.)<br>218 elever, 15 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Storøya skole (1-7 kl.)<br>293 elever, 15 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>395 elever, 22 klasser | 5 min<br>2.7 km |
| Stabekk videregående skole<br>450 elever, 19 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Oslo International School<br>90 elever | 12 min<br>5.4 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Fornbuporten | 3 min |
| Carpoint Telenor Arena | 5 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Fornebuparken<br>Linje 24, 28, 31, 31E, 81, 145, 270 | 5 min<br>0.4 km |
| Lysaker stasjon<br>Totalt 8 ulike linjer | 19 min<br>1.5 km |
| Lilleaker<br>Linje 13 | 5 min<br>2.6 km |
| Jar<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 7 min<br>3.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>9.6 km |

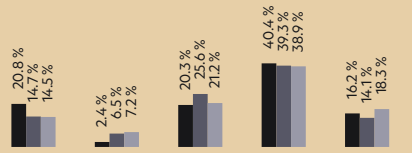
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år)<br>97 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Vier Lagåsen barnehage (0-5 år)<br>51 barn | 11 min<br>0.8 km |
| Oksenøya barnehage (1-5 år)<br>147 barn | 15 min<br>1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Fornebuporten | 4 min |
| Coop Prix Fornebu | 13 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 92/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 90/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 72/100

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

- Buss
- Egen bil

## SPORT

| | |
|---|---|
| Tjernsmyr gressbane | 11 min |
| Lysaker skole | 14 min |
| Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle G... | 4 min |
| Lysaker Squash | 17 min |

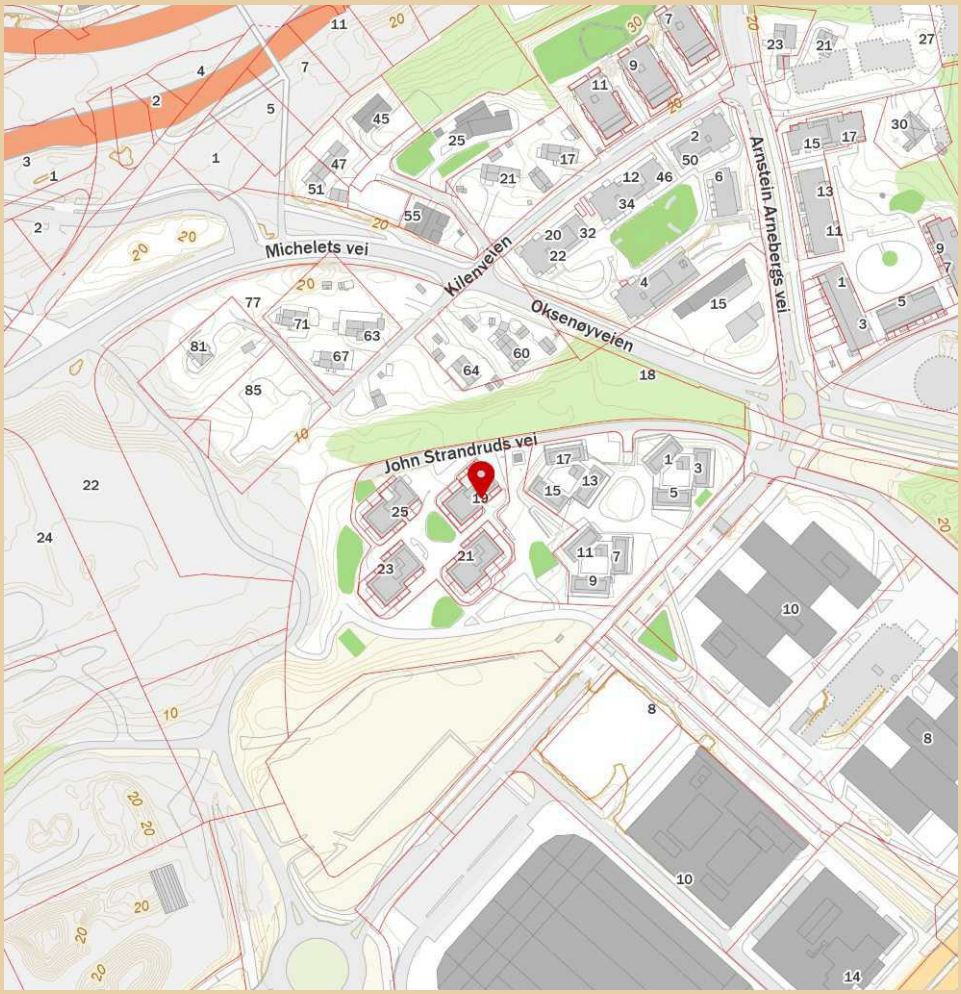
**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 92/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

—

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 91/100




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

# John Strandruds vei 19

Nabolaget Fornebu - vurdert av 78 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Oksenøya skole (1-7 kl.)<br>506 elever, 28 klasser | 12 min<br>1 km | |
| Lysaker skole (1-7 kl.)<br>218 elever, 15 klasser | 13 min<br>1.1 km | |
| Storøya skole (1-7 kl.)<br>293 elever, 15 klasser | 20 min<br>1.8 km | |
| Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>395 elever, 22 klasser | 5 min<br>2.7 km | |
| Stabekk videregående skole<br>450 elever, 19 klasser | 15 min<br>1.2 km | |
| Oslo International School<br>90 elever | 12 min<br>5.4 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Fornebuparken<br>Totalt 7 ulike linjer | 5 min<br>0.4 km | |
| Lysaker stasjon<br>Totalt 8 ulike linjer | 19 min<br>1.5 km | |
| Lilleaker<br>Linje 13 | 5 min<br>2.6 km | |
| Jar<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 7 min<br>3.7 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>9.6 km | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år)<br>97 barn | 7 min<br>0.5 km | |
| Vier Lagåsen barnehage (0-5 år)<br>51 barn | 11 min<br>0.8 km | |
| Oksenøya barnehage (1-5 år)<br>147 barn | 15 min<br>1.3 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Fornebuporten | 4 min |
| Coop Prix Fornebu | 13 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Fornebu S | 20 min |
| Vitusapotek Fornebuporten | 4 min |
| Vinmonopol Fornebu S | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Tjernsmyr gressbane | 11 min |
| Lysaker skole | 14 min |
| Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ... | 4 min |
| Lysaker Squash | 17 min |

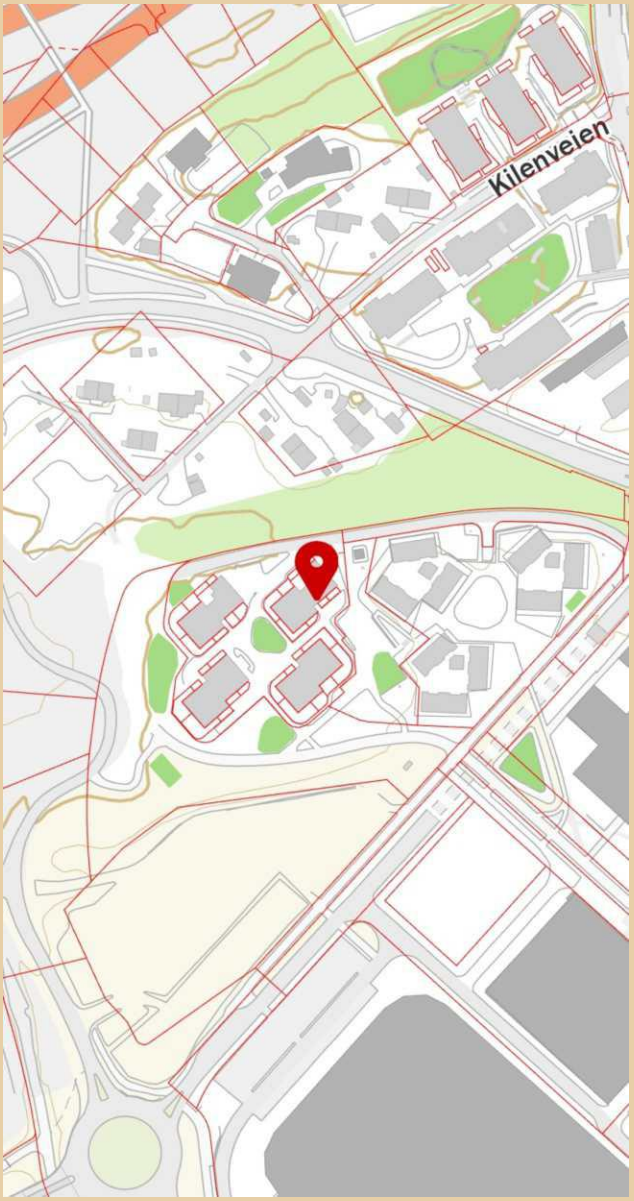
**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 92/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 91/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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

# John Strandruds vei 19

Nabolaget Fornebu - vurdert av 78 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Oksenøya skole (1-7 kl.)<br>506 elever, 28 klasser | 12 min<br>1 km | |
| Lysaker skole (1-7 kl.)<br>218 elever, 15 klasser | 13 min<br>1.1 km | |
| Storøya skole (1-7 kl.)<br>293 elever, 15 klasser | 20 min<br>1.8 km | |
| Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>395 elever, 22 klasser | 5 min<br>2.7 km | |
| Stabekk videregående skole<br>450 elever, 19 klasser | 15 min<br>1.2 km | |
| Oslo International School<br>90 elever | 12 min<br>5.4 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Fornebuparken<br>Totalt 7 ulike linjer | 5 min<br>0.4 km | |
| Lysaker stasjon<br>Totalt 8 ulike linjer | 19 min<br>1.5 km | |
| Lilleaker<br>Linje 13 | 5 min<br>2.6 km | |
| Jar<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 7 min<br>3.7 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>9.6 km | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år)<br>97 barn | 7 min<br>0.5 km | |
| Vier Lagåsen barnehage (0-5 år)<br>51 barn | 11 min<br>0.8 km | |
| Oksenøya barnehage (1-5 år)<br>147 barn | 15 min<br>1.3 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Fornebuporten | 4 min |
| Coop Prix Fornebu | 13 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Fornebu S | 20 min |
| Vitusapotek Fornebuporten | 4 min |
| Vinmonopol Fornebu S | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Tjernsmyr gressbane | 11 min |
| Lysaker skole | 14 min |
| Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ... | 4 min |
| Lysaker Squash | 17 min |

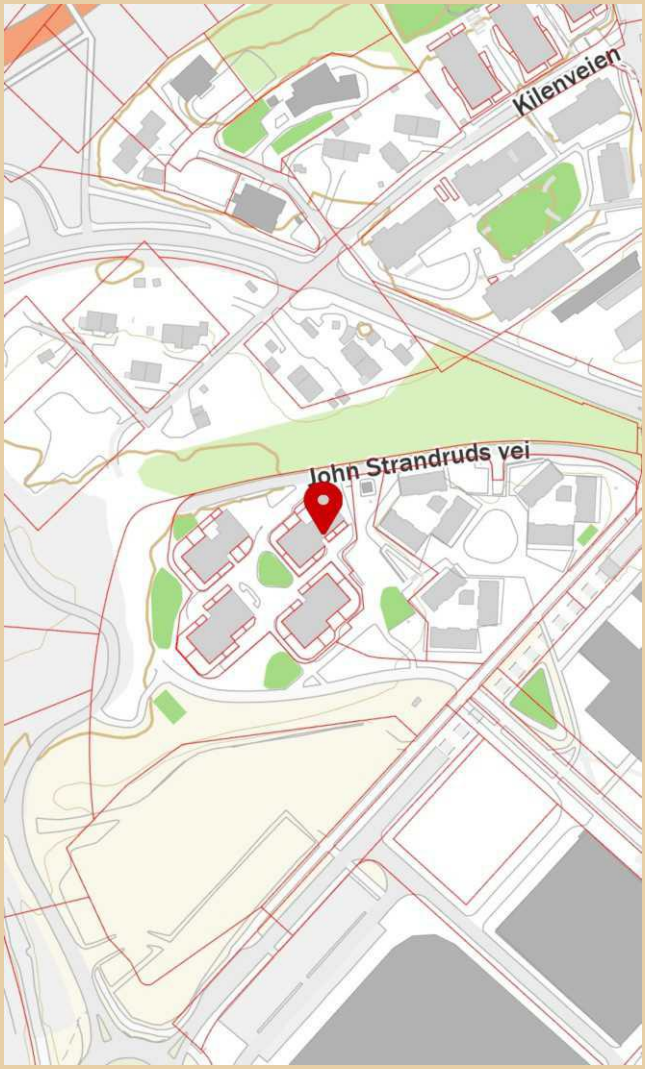
**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 92/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 91/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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:**
John Strandruds vei 19, 1366 Lysaker
Gnr. 41, Bnr. 966, Snr. 39 og Gnr. 41, Bnr. 966, Snr. 163, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
6260442


**Meglerforetak:** PrivatMegleren PARK

**Saksbehandler:** Lars Jakob Aarak

**Telefon / Mobil:** 22 59 50 10 / 922 85 376

**E-post:** lars.jakob.aarak@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.

---