Per Waalers vei 5, 1360 FORNEBU



PROPR.NO

Selger
Johannes Kibsgaard
47666647

Prisantydning
5 290 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3201 Gnr. 41 Bnr. 2547 Snr. 4

Innholdsrik og lys 2-roms selveierleilighet i trivelig område, med stor terrasse. Super planløsning

PRISANTYDNING
kr 5 290 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 2 421 kr

TOTALPRIS
kr 5 292 421 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 192 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
41kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
48kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
7 364kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2020





Fine solforhold




PALMS







Det er god plass på begge sider av sengen





Moderne bad



Moderne bad



God plass til grill, møbler og planter



Fine solforhold



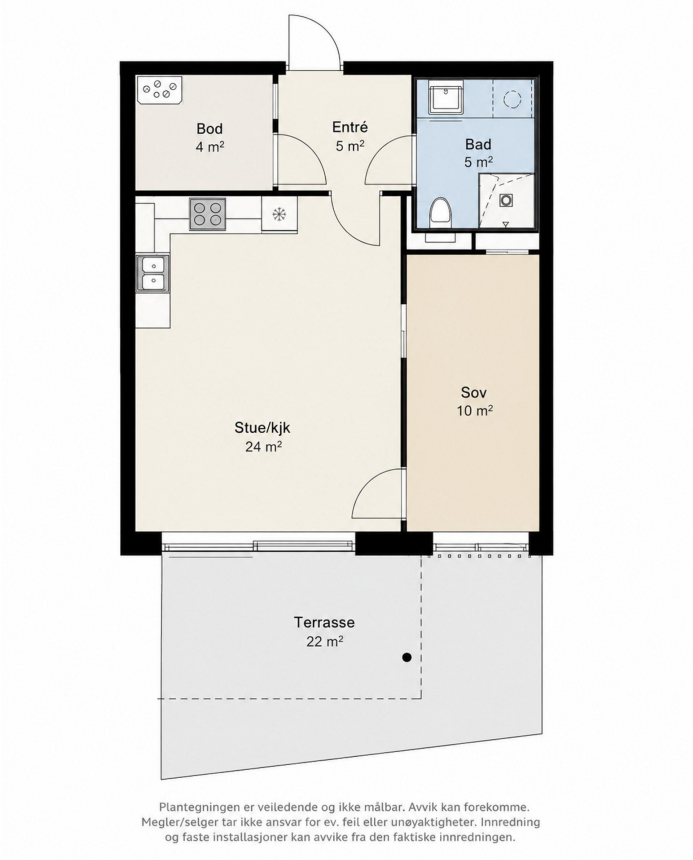
Entré med video-calling



Romslig innebod



5 m2 kjellerbod med 3 m stablehøyde (15 m3)



Planløsningen utnytter arealet svært godt



Flott og moderne bygning



Hyggelig tun



Guiseppe Panzella kan juble for gjev pris. Han tror prosjektet på Oksenøya vant fordi man har klart å skape et interessant konsept for å løse landskapsarkitektur ved bruk av boliger. FOTO: KARL BRAANAAS

Boligprosjekt på Fornebu vant pris

Oksenøya boligområde er tildelt Landskapsarkitekturprisen 2022. – Prisen er en kjempeære, sier prosjektleder Giuseppe Panzella.

JØRGEN DAHL KRISTENSEN
jdk@budstikka.no
NINA ABRAHAMSEN
nab@budstikka.no

Fredag kveld ble det klart at Obos-prosjektet Oksenøya boligområde og TAG arkitekter vant Landskapsarkitekturprisen 2022. Prosjektleder og senior landskapsarkitekt Giuseppe Panzella er en svært fornøyd prisvinner.

– Det er viktig pris, fordi det gjelder hele Norge. Vi kjempet mot mange gode prosjekter, sier han.

Panzella tror prosjektet på Oksenøya vant fordi man har klart å skape et interessant konsept for hvordan man kan løse landskapsarkitektur ved bruk av boliger.

– Vi har klart å skape identitet og samtidig en følelse av ulike rom ved å dele mellom private og offentlige arealer. I tillegg har vi prøvd å skape kvartaler som er inspirert fra historien i norske byer, men i en mer moderne presentasjon, legger han til.

God geometri

Oksenøya boligområde knytter seg til to viktige ferdselsakser: Oksenøyveien og Forneburingen og grønne strukturer som Nansenparken og naturreservatet langs sjøen. Naturgrunnlaget på Oksenøya har spilt hovedrollen i utviklingen av landskapskonseptet.

Juryen har lagt vekt på at Oksenøya boligområde er et eksempel på hvordan man kan utforme et område gjennom en overordnet god reguleringsplan med tilhørende detaljerte bestemmelser.

Boligområdet preges i stor grad av en god geometri, med gode fellesarealer bundet sammen av gjennomgående stier fra uterom til uterom og mot tilstøtende arealer, store og varierte grøntområder og en bevisst overvannshåndtering.

Parkeringsarealene er i p-hus og området har minimalt med biltrafikk.

Myket opp

Juryen peker også på at harde flater for praktiske elementer som brannoppstilling, søppelhåndtering og fremkommelighet er myket opp ved hjelp av mye gressarmering. Høydeforskjeller er brukt bevisst mellom byggene ved etablering av integrerte ramper, amfi med trappeløsning og lekeareal.



Finalekandidaten Oksnøya boligområde får ros av juryen og kan vinne en høythengende pris. FOTO: MORTEN RUSTAD

– Vegetasjonsbruken er fin som skjerming av leilighetene, men også med en vellykket åpenhet mellom private terrasser og felles uterom, skriver juryen.

– Vi har lagt vekt på å lage et landskap som har egenart og som er inspirert av det eksisterende landskapet som finnes på Oksenøya i dag. Gårdsrommene har ulike tema og gir på den måten variasjon i utemiljøet, sier daglig leder Morten Longum.

LANDSKAPSARKITEKTPRISEN 2022

- Prisen deles ut av Norske landskapsarkitekters forening, NLA.
- Juryen har bestått av følgende landskapsarkitekter og medlemmer i NLA: Astrid D. Skalleberg, leder av juryen, Maxwell Gitenstein, Tine Eileen Gunnes, Marte Maardalen, Jan Løvdal, Hari Hagen, Bendik Vindegg Torp, Erik Myhr Munkebye.
- Prisen er en hederspris for landskapsarkitektur, som kan bidra til å heve, fornye og utvikle norsk landskapsarkitektur, både som plan og prosjekt. Prisen skal synliggjøre og fremme faget og deles ut årlig. Juryen kan også tildele ærespris og hedrendre omtale. Prisen består av en plakett og gis til landskapsarkitekt og byggherre/oppdragsgiver.
- Landskapsarkitekturprisen deles i år ut for 8. gang. 18 prosjekter fra hele landet var innmeldt. Juryen har latt seg imponere av nivået på prosjektene og har etter inngående vurderinger kommet frem til to finalister i tillegg til boområdet på Oksenøya: Sogevegen om Nutheim og podkasten «Våre steder».

Landskapsarkitekturprisen til boligfeltet



Sykkeldusj i fellesarealer



Ladeskap til el-sykkel i fellesarealer



Sykkellagring i fellesarealer



Nydelig vintertur på boardwalk'en rett ved sameiet



Holtekilen i sommerdrakt



Et av mange nydelige områder rett ved sameiet



En av mange badeplasser i nærheten



Prisbelønt parkanlegg rett utenfor døren



Prisbelønt parkanlegg rett utenfor døren



Prisbelønt parkanlegg rett utenfor døren



Storøyodden - badestrand med alle fasiliteter



Storøyodden - badestrand med alle fasiliteter



Storøyodden - badestrand med alle fasiliteter



En av mange treningsstasjoner i parken



Skjønne Koksabukta



Skjønne Koksabukta



Mange turmuligheter på det flotte Fornebulandet



Veldig mange kunstinstallasjoner i uterommene på Fornebu



Høstlandskap på Fornebu



Fantastiske vintere på Fornebulandet



Fornebusenteret har kjøpesenter og helsehus (lege, tannlege, treningssenter)

Om boligen

Lys og moderne 2-roms selveierleilighet fra 2020 med svært arealeffektiv planløsning, god standard og stor terrasse på ca. 22 m². Leiligheten disponerer også en 5 m² bod i kjeller.

Boligen har en gjennomgående moderne standard med én-stavs hvitpigmentert eikeparkett, store vindusflater, balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme i oppholdsrommene. Entréen har downlights, porttelefon med videoskjerm og praktisk bodplass. Stuen og kjøkkenet oppleves lyse og åpne, med integrerte hvitevarer fra Siemens, induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombinert kjøl/frys.

Badet er lyst og tidløst med flislagte overflater, innfellbare dusjvegger, downlights og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Leiligheten har i tillegg takhengte gardinskinner og smarthusbelysning/ taklamper fra Philips Hue.

Den romslige terrassen gir boligen en særlig god bokvalitet, med god plass til utemøbler, beplantning og sosial bruk. Fine solforhold.

Her får man en moderne og lettstelt leilighet i et attraktivt område på Fornebu, godt egnet både for alle som ønsker en praktisk bolig med kort vei til både byliv, sjø, natur og servicetilbud.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Oksenøya på Fornebu, et moderne og attraktivt boligområde med kort vei til sjø, parker, turstier, servicetilbud og kollektivtransport. Området har en urban, men samtidig grønn og åpen karakter, med nærhet til både Nansenparken, Storøyodden, Fornebu S og Oksenøya senter.

Fra boligen er det 175m til holdeplass for buss 31, med direkteforbindelse til blant annet Lysaker, Skøyen, Oslo sentrum, Sinsen og Grorud. Fornebu S ligger noen hundre meter unna og har et bredt utvalg butikker, serveringssteder, treningssenter og helsetjenester. Det er også kort vei til dagligvare, barnehager, skole, Unity Arena, Flytårnområdet og flotte rekreasjonsområder ved sjøen.

Fornebu er godt tilrettelagt for sykkel og mikromobilitet, med sykkelparkering, sykkelvask, ladeskap og gode forbindelser internt på Fornebu og videre mot Oslo/Bærum. Området passer særlig godt for dem som ønsker en moderne bolig med nærhet til både natur, arbeidsgivere, kollektivtransport og daglige servicetilbud.

Les mer om din nærmeste nabo - fantastiske Nansenparken - her: https://www.nansenparken.no/

Overtagelse

Overtagelse av leiligheten er 18. desember 2026. Tidligere eller senere overtagelse kan være mulig etter nærmere avtale.

Annet

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel på bad følger i utgangspunktet ikke med, men kan eventuelt avtales særskilt. Se for øvrig dokumentet Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen i salgsoppgaven.

Omkostninger

5 290 000 kr (Prisantydning)
2 421 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 292 421 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
132 300 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

144 890 kr (Omkostninger totalt)

---

5 437 311 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Per Waalers vei 5, 1360 FORNEBU

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 2547, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22579-1063 **Eiendomsverdi ref nr:** SJ9850

Foretak: KAI TORE NÆSS **Takstingeniør:** Kai Tore Næss

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.

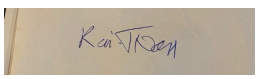
Kai Tore Næss

"Norges Takstingeniørers Forening (NTIF) følger den høyeste standard innen takseringsbransjen gjennom strenge krav til faglig kompetanse for medlemskap. For å bli medlem av NTIF må en være utdannet bygningssakkyndig, med formell byggteknisk utdanning. Det sikrer at alle medlemmer har en solid utdanning og kompetanse i takseringsfaget. Dette er avgjørende for kvaliteten på arbeidet som utføres, ettersom en takstingeniør må kunne vurdere bygningers tilstand og verdi nøyaktig og upartisk.

Kravene til etterutdanning og sertifisering er også blant de høyeste i landet. Dette betyr at takstingeniører må kontinuerlig oppdatere sine kunnskaper og ferdigheter for å holde tritt med nye forskrifter og lover. Denne løpende opplæringen er viktig slik at takstingeniøren leverer tjenester av høyeste kvalitet og er oppdatert på beste praksis i bransjen.

Man kan derfor være trygge på at rapportene utført av en NTIF-sertifisert takstingeniør er grundige, nøyaktige og pålitelige."

Rapportansvarlig



Kai Tore Næss
Uavhengig Takstingeniør
kai-tore@outlook.com
995 28 180

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med tolags energiglass, beslått med aluminium eller lignende utvendig.
Malt inngangsdør med kikkehull, brannmotstand EI30 og lydmotstand på 40 dB.
Terrassedør fra stue og ut til terrasse, i samme stil som vinduene skyvedør
Terrasse på bakkenivå ut fra stue er utført i impregnert trevirke. Etter 5–6 års bruk er det noe slitasje på terrassen, men det er ikke observert tegn til funksjonssvikt.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv, glattmalte vegger og malt elementdekke (betong eller lignende) i himlingen.
Det ble ikke observert funksjonssvikt på overflater, men det ble registrert riss over begge dørene til soverom, som sannsynligvis er svinnsprekker.
Gulvet under parketten er utført av betong
Innvendige glatte, malte dører. Skyvedør til soverom, dør med glass mellom entré og stue, samt vanlige slagdører til bod og bad.
Mindre sår eller riper på dører og øvrige overflater i en bolig som har vært i bruk i 6 år kan forekomme.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom er bygget etter TEK17, og det er benyttet prefabrikert baderomskabin.
Fliser på vegg og himling av stål- eller aluminiumsplater.
Flislagt gulv med nedsenket dusjsone. Fra dørterskel til nedsenk er det 2 cm fall på 110 cm. Inne i dusjsonen er det et fall på 1,5 cm fra nedsenket kant til sluket.
Det er utført stikkprøver for å avdekke bom i fliser, uten at dette ble påvist.
Plastsluk med synlige tegn til tettesjikt under klemring i sluket.
Arbeider med tettesjikt er dokumentert.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak og tilluft via luftepalte under dør.
Baderomskabin gjør det ikke mulig å bore. Det ble imidlertid foretatt fuktsøk og andre undersøkelser uten at det ble påvist fukt i tilstøtende konstruksjoner

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det ble enkelte steder registrert svellet overflate, men ikke i så vesentlig grad at innredningen har nedsatt funksjon.
Avtrekket er koblet til ventilasjonsanlegget og ventilatorhetten er et spjeld.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast (rør-i-rør-system).
Det var ingen synlige avløpsrør. Basert på byggeåret (2020) er det vanlig at avløpsrør er utført i plast. De synlige delene av avløpet ved oppvaskbenk og under servant er utført i plast.
Balansert ventilasjon med aggregat montert i boden. Tillufts- og avtrekksventiler er i hovedsak veggmonterte.
Sprinkelanlegg for brannslokking
Fjernvarme. Ifølge opplysninger fra eier er det fjernvarme, hvor en del av varmekilden er sjøvarme (slynger ute i sjøen). Det opplyses om at vurdering av dette anlegget ikke er gjort i denne rapporten
Sentralt varmtvannsberedning
Vannboren gulvvarme
400 V elektrisk anlegg med automatsikringer og kursfortegnelse

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

Helse, miljø og sikkerhet er vurdert
Det er dokumentert prosjektering, vurderinger, undersøkelser og tiltak i forhold til grunnforhold og flomfare.
Branntegning fremvist som var en del av prosjekteringen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

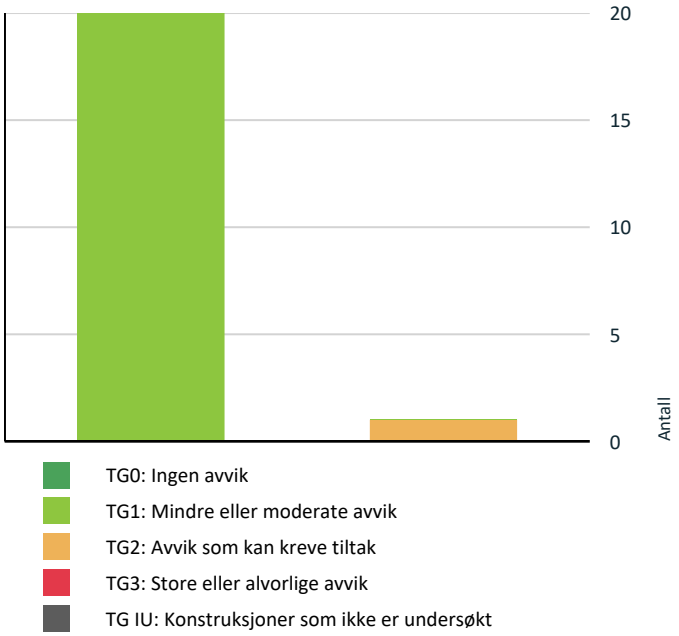
Boligbygg med flere boenheter

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

Ingen ulovlige forhold avdekket
Bygget sto ferdig november 2020 som var overtakelsestidspunktet. Ferdigattesten ble gitt i januar 2022

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med tolags energiglass, beslått med aluminium eller lignende utvendig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør med kikkehull, brannmotstand EI30 og lydmotstand på 40 dB.
Terrassedør fra stue og ut til terrasse, i samme stil som vinduene skyvedør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på bakkenivå ut fra stue er utført i impregnert trevirke. Etter 5–6 års bruk er det noe slitasje på terrassen, men det er ikke observert tegn til funksjonssvikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv, glattmalte vegger og malt elementdekke (betong eller lignende) i himlingen.
Det ble ikke observert funksjonssvikt på overflater, men det ble registrert riss over begge dørene til soverom, som sannsynligvis er svinnsprekker.



sprekk i malt overflate

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvet under parketten er utført av betong

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige glatte, malte dører. Skyvedør til soverom, dør med glass mellom entré og stue, samt vanlige slagdører til bod og bad. Mindre sår eller riper på dører i en bolig som har vært i bruk i 6 år kan forekomme.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er bygget etter TEK17, og det er benyttet prefabrikert baderomskabin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og himling av stål- eller aluminiumsplater.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone. Fra dørterskel til nedsenk er det 2 cm fall på 110 cm. Inne i dusjsonen er det et fall på 1,5 cm fra nedsenket kant til sluket.
Det er utført stikkprøver for å avdekke bom i fliser, uten at dette ble påvist.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlige tegn til tettesjikt under klemring i sluket. Arbeider med tettesjikt er dokumentert.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak og tilluft via luftepalte under dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderomskabin gjør det ikke mulig å bore. Det ble imidlertid foretatt fuktsøk og andre undersøkelser uten at det ble påvist fukt i tilstøtende konstruksjoner

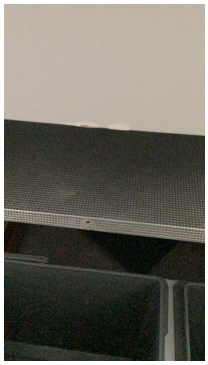
KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det ble enkelte steder registrert svellet overflate, men ikke i så vesentlig grad at innredningen har nedsatt funksjon.



Eksempel på svelling

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket er koblet til ventilasjonsanlegget og ventilatorhetten er et spjeld.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast (rør-i-rør-system).

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det var ingen synlige avløpsrør. Basert på byggeåret (2020) er det vanlig at avløpsrør er utført i plast. De synlige delene av avløpet ved oppvaskbenk og under servant er utført i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med aggregat montert i boden. Tillufts- og avtrekksventiler er i hovedsak veggmonterte.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Sprinkelanlegg for brannslokking

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Fjernvarme. Ifølge opplysninger fra eier er det fjernvarme, hvor en del av varmekilden er sjøvarme (slynger ute i sjøen). Det opplyses om at vurdering av dette anlegget ikke er gjort i denne rapporten

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannboren gulvvarme

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

400 V elektrisk anlegg med automatsikringer og kursfortegnelse

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt anlegg i 2020

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget er ca 5 år og samsvarserkæringer foreligger. Det opplyses om av elektriske anlegg ikke er takstmannens ekspertiseområde og en utvidet kontroll kan avdekke forhold som ikke er kommentert i denne rapporten



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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet er vurdert
Det er dokumentert prosjektering, vurderinger, undersøkelser og tiltak i forhold til grunnforhold og flomfare.
Branntegning fremvist som var en del av prosjekteringen

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

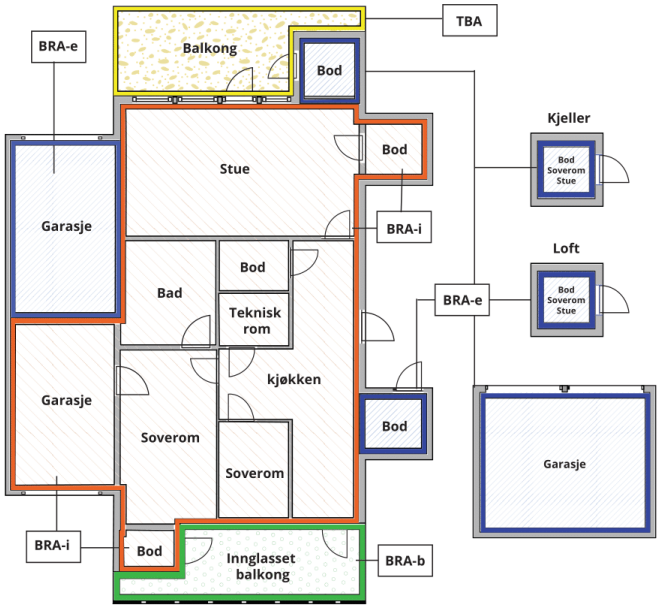
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
Etasje	48	5		53	23
SUM	**48**	**5**			**23**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, entré	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ingen ulovlige forhold avdekket
Bygget sto ferdig november 2020 som var overtakelsestidspunktet. Ferdigattesten ble gitt i januar 2022

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Kai Tore Næss	Takstingeniør
	Johannes Kibsgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	2547		4	21.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Per Waalers vei 5

Hjemmelshaver
Kibsgaard Johannes, Kibsgaard Marit Leding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	
2	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Egenerklæring

Per Waalers vei 5, 1360 FORNEBU

19 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Per Waalers vei 5	Per Waalers vei 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kontrakt ble signert 19.02.2019. Boligen (nybygg) ble overtatt 20.11.2020.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 7662830

Informasjon om selger

Selger

Kibsgaard, Johannes

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Styret publiserte følgende melding 13.11.2024, men spesifiserte ikke hvilke(n) av de fem bygningene i sameiet dette angikk:
"Hei,

Styret har fått noen få henvendelser fra beboere som har observert skjeggkre i leilighet eller fellesareal i løpet av året. Skjeggkre er ikke farlige eller direkte skadelige, men de kan blant annet spise på tapet, støv og papir/papp da de primært livnærer seg på cellulose. Selv om de ikke er spesielt farlige så er de meget ekle og ubehagelige og kan formere seg raskt under de rette forhold.

Den største årsaken til forekomst av skjeggkre er som regel oppbevaring av papp og papir. Derfor råder styret om at beboerne ikke lagrer større mengder papp i kjellerboden eller i leiligheten. Det er også uheldig å ha mye flytteesker/pappesker i boden, da er bedre med plastbokser.

Vi ber også om at beboere gir beskjed til styret hvis det oppdages skjeggkre enten i egen leilighet eller i fellesareal, da er det viktig at styret får satt ut skjeggkrefeller med giftåte. De få tilfellene det har blitt oppdaget skjeggkre i sameiet har de blitt borte ved hjelp av feller med giftåte. Det

viktigste er at det gjøres raske tiltak slik at vi unngår spredning - styret kjenner til andre sameier på Fornebu som har hatt store problemer med å blir kvitt skjeggkre.

Mvh Styret"

Det har ikke vært noen oppfølgingsoppslag om saken.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Måleperiode: 2020-12-15 – 2021-08-11
Måleverdi: 12 ± 4 Bq/m³

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Boligen ligger på Fornebu, som er et område under utvikling. På denne nettsiden tilbyr kommunen oversikt over dette, herunder lenker til kommunedelplanen, utbyggingskart osv.: https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/samfunnsutvikling/stedsutvikling-i-barum/nye-fornebu/

Det ligger et steinknuseanlegg i nærområdet som skal stenges ned i 2026-27. De som drifter dette har søkt om utsettelse til 2028, men Fornebulandet Vel står i spissen for motstand mot dette. Det fins mye god informasjon om dette på vellets nettsider: https://www.fbuvel.no/

Jeg er ikke kjent med andre konkrete forhold av betydning eller sjenanse som gjelder denne seksjonen utover det som er nevnt over.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Straks etter overtagelse ble det utført arbeider av tre aktører:

1. Justinas Misevicius Entreprenør (org nr 922 739 099) flisla kjøkkenveggen mellom kjøkkenbenk og overskap.

2. Skapnett Slependen monterte garderobeskap med skyvedører på soverommet.

3. Fynboe Bygg og Håndverkservice (org nr 816 304 172) monterte Philips Hue-taklamper i boligen. Lampene er festet i tak og tilkoblet strøm via ledning med støpsel til eksisterende stikkontakt montert for dette formålet av utbygger.

I tillegg til dette har jeg montert en stang for oppheng av håndduk på veggen på badet. Jeg kan ikke huske om denne er skrudd eller limt fast, men jeg er ganske sikker på at den er limt.

Når det gjelder spørsmål som har med sameiets ansvarsområde å gjøre, har jeg gjort følgende undersøkelser: 1) Jeg har gått gjennom Styrets årsberetning siden sameiet ble opprettet uten å finne noe informasjon som virket relevant for egenerklæringen; 2) Jeg har søkt på beboerportalen på Vibbo uten å finne informasjon om noe, unntatt saken om skjeggkre som er anmerket under 'Sopp og skadedyr'; 3) Jeg har rettet en henvendelse til Styret og spurt spesifikt om de har ytterligere informasjon om de punktene i egenerklæringen som berører sameiet, men jeg har ikke fått noen respons på dette.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63857208

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Johannes Kibsgaard	**2026-06-19**

Identification

Johannes Kibsgaard

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll til årsmøte 2026 for OKSENØYA 3 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 926003925
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 23. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret forslår Espen Bredeveien Bergdølmo v/OBOS

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Bredeveien Bergdølmo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Haris Puzic er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Dietrichs (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Dietrichs

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marius Aleksander Borg (28 stemmer)
Kjetil Wiedswang (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marius Aleksander Borg
Kjetil Wiedswang

HUSORDENSREGLER
FOR
OKSENØYA 3 SAMEIE

Forslag husordensregler–
Vedtat på ordinært årsmøte 14. April
2021

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager fra midnatt til kl. 09.00. Dette gjelder også utendørs på sameiets fellesområder. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Barnevogner kan bare hensettes på anviste plasser. Sko, søppel og andre private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

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 holdes ryddig og pent.

§ 4. Bruk av balkong/terrasse

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

Luftinntaket for ventilasjonen til bruksenhetene kan være plassert i nærheten av andre bruksenheters balkonger/terrasser. Dette må tas hensyn til ved røyking, plassering av grill o.l. for å unngå sjenanse for andre beboere.

Fornebu er et værutsatt område. Man må derfor være oppmerksom på at løse gjenstander kan lett fly med vinden. Det er derfor ikke tillatt med kunstig beplantning utendørs da blader lett løsner og fører til forsøpling.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer av, eller montere større faste installasjoner på, fasaden uten godkjenning fra styret. Mindre monteringer, slik som varmelamper og annet som man normalt benytter på terrasser/balkonger, kan monteres såfremt dette ikke er til urimelig sjenanse for andre.

§ 5. Bruk av tunet og utendørs fellesarealer

Biler og andre motoriserte kjøretøy (inkl. scooter/MC) er ikke tillatt inne på tunet.

Av hensyn til andre beboere er rullebrett, rulleskøyter og andre tilsvarende aktiviteter ikke tillatt på fellesområdene. Dette gjelder også innendørs.

§ 6. Bruk av garasjen

Private gjenstander skal ikke plasseres på parkeringsplasser, og det er ikke tillatt med fastmonterte gjenstander uten tillatelse fra styret.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser, eller på andres parkeringsplasser med mindre man har fått eksplisitt tillatelse til dette.

MC kan bare parkeres på anviste plasser etter tillatelse fra styret.

§ 7. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier skal sørge for at dyret ikke gjør fra seg inne på tunet, eller for øvrig på fellesområdene. Det er kort gåavstand til Nansenparken og andre friområder.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 8. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje kan leveres på returpunktet på sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne eller for øvrig i fellesområdene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han

eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Ladekabler til el-bil skal henges opp når den ikke er i bruk.

§ 10. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7941
OKSENØYA 3 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i OKSENØYA 3 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7941

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmer

Analoge stemmer leveres i postkassen til styreleder Espen Dietrichs innen klokken 09:00 23.mai.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i OKSENØYA 3 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret forslår Espen Bredeveien Bergdølmo v/OBOS

Forslag til vedtak

Espen Bredeveien Bergdølmo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Haris Puzic er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 revidert budsjett.pdf
2. 7941 revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Espen Dietrichs

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

- Kjetil Wiedswang
- Marius Aleksander Borg

Styrets årsrapport

Alarm og overvåkning garasje/sykkelbod satt opp

Jevnlig oppfølging av brann, nødlys, elektrisk anlegg, heis, dører mm via autorisert personell

Gjennomgang av bestilt garantiutløps rapport. Oppfølging mot Skanska og Obos i henhold til funn fra denne. Befaring er også gjort med andre aktører som Totalbygg etc. for å få en second opinion relatert til funn, reklamasjonsmuligheter og kostnader for utbedring.

Gjennomgang av økonomi og budsjett inklusive gjennomgang av perioden 2020-2025. Eget økonomimøte med gjennomgang for beboere er gjennomført. (Det er lagt opp til et stramt budsjett ut året 2026). Tiltak er gjort for bedre økonomi.

Endring til direktefakturering av beboere for varme og kaldt vann.

Innhenting av tilbud fra andre leverandører innen hage, vask mm. i den hensikt å redusere våre innkjøpskostnader. Endring av leverandører har blitt gjort basert på tilbudene vi fikk.

Jevnlig oppfølging av hagedrift, samt oppgaver relatert til garasjeanlegg og elbil lading. Inklusive bytte av garasjeportmotor som var utslitt.

Mvh

Espen Dietrichs på vegne av styret

OKSENØYA 3 SAMEIE
ORG.NR. 926003925, KLIENTNR. 7941

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 025 964	3 880 133	3 776 000	4 885 940
Ladeinntekter elbil		167 133	169 735	0	160 000
Andre inntekter	3	24 000	50 004	0	9 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 217 097**	**4 099 872**	**3 776 000**	**5 054 940**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-12 267	-13 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-87 000	-87 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-12 353	-9 122	-16 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-146 310	-139 625	-147 000	-163 616
Konsulenthonorar		-73 435	-7 975	-20 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-1 139 033	-1 137 975	-625 000	-1 373 984
Forsikringer		-294 228	-263 839	-292 000	-299 300
Kommunale avgifter	8	-1 693 026	-823 818	-1 058 000	-1 296 460
Kostnader sameie		-173 928	-173 928	-164 000	-180 000
Energi/fyring	9	-754 599	-762 313	-450 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-589 238	-554 057	-562 000	-541 984
Andre driftskostnader	10	-464 015	-462 866	-464 000	-404 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 454 264**	**-4 434 785**	**-3 898 000**	**-5 026 444**
DRIFTSRESULTAT		**-1 237 167**	**-334 913**	**-122 000**	**28 496**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 507	26 045	0	0
Finanskostnader	12	-303	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**18 204**	**26 045**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-1 218 963**	**-308 868**	**-122 000**	**28 496**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-866 380	-308 868		
Udekket tap:		-352 583	0		

OKSENØYA 3 SAMEIE
ORG.NR. 926003925, KLIENTNR. 7941

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		452	15 638
Forskuddsbetalte kostnader		206 066	183 094
Andre kortsiktige fordringer		0	17 615
Driftskonto OBOS-banken		23 493	575 732
Sparekonto OBOS-banken		264 175	713 670
SUM OMLØPSMIDLER		**494 186**	**1 505 749**
SUM EIENDELER		**494 186**	**1 505 749**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	866 381
Udekket tap	13	-352 583	0
SUM EGENKAPITAL		**-352 583**	**866 381**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		106 917	84 296
Leverandørgjeld		452 871	271 116
Energiavregning	14	286 981	283 956
SUM KORTSIKTIG GJELD		**846 769**	**639 369**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**494 186**	**1 505 749**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 13.04.2026
Styret i Oksenøya 3 Sameie

Espen Dietrichs	Hanna Christina Ahlström	Gunn Rønningen Stadsvik
Gunnar Hultgreen	Aage Andreas Øien	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	2 868 684
Felleskostnader likt	478 080
Parkering	131 400
TV	164 340
Internett	383 460
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 025 964**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

MC-plass 1 år	9 000
Utleie	15 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**24 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 353
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 353**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-218 617
Drift/vedlikehold elektro	-139 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-354 365
Drift/vedlikehold brannsikring	-210 965
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-128 105
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-87 075
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 139 033**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 201 450
Renovasjonsgebyr	-491 577
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 693 026**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-835 673
Andre fyringskostnader	81 074
SUM ENERGI / FYRING	**-754 599**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-107 222
Vakthold	-10 718
Renhold ved firmaer	-278 759
Snørydding	-14 625
Andre driftskostnader	-32 751
Andre kontorkostnader	-7 141
Kontingenter	-9 570
Bank- og kortgebyr	-3 197
Øreavrunding	-31
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-464 015**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 149
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 798
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	178
Andre renteinntekter	382
SUM FINANSINNTEKTER	**18 507**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-303
SUM FINANSKOSTNADER	**-303**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE 14
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-919 804
SUM INNTEKTER	**-919 804**
KOSTNADER	
Techem	60 857
Fjernvarme	571 967
SUM KOSTNADER	**632 823**
SUM ENERGIAVREGNING	**-286 981**

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i OKSENØYA 3 SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OKSENØYA 3 SAMEIE.

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.

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: QBAJT-0E3YE-KDHIW-8BK1X-YEEO2-CNOIE

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.26
Selskapsnummer: 7941 **Selskapsnavn:** OKSENØYA 3 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Espen Bredeveien Bergdølmo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Haris Puzic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Espen Dietrichs

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kjetil Wiedswang

☐ Marius Aleksander Borg

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: per waalers vei 5, 1360 fornebu (h0105) #329829 . Vår ref.: 7941-1-04 Dato: 15.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Oksenøya 3 Sameie
Organisasjonsnr:	926003925
Seksjonseier:	Kibsgaard, Johannes
Medeier:	Kibsgaard, Marit Leding
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Per Waalers Vei 5, 1360 FORNEBU
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	41
Bnr.	2547

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7662830.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har, fra 01.02.2026, inngått avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann, strøm til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem AS sine sider https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema. Utfylt eierskifteskjema sendes til kundeservice@techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.
Sameiet disponerer 73 parkeringsplasser av disse ligger 63 som tilleggsdel til seksjon, mens 4 er egne næringsseksjoner. Gebyr i henhold til vedlagte prisliste ved salg av disse 4 næringseksjonene. Parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun overdras til annen seksjonseier i sameiet og kan ikke lånes eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Se vedtektene Boligselskapet har avtale med Techem for månedlig avregning av varmtvann.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 191,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt	480,00	
Internett	385,00	
Felleskostnader brøk	2 161,90	

TV	165,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	129,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	2 421,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Espen Bredeveien Bergdølmo pr. e-post: espen.bergdolmo@obos.no eller telefon: 22 86 75 43.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Espen Dietrichs, e-post: oksenoya3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 2547, Seksjonsnummer 4 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	15.06.2026 kl. 14.38
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	15.06.2026 kl. 14.37

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3397192-1/200 26.11.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
KIBSGAARD JOHANNES
FØDT: 10.12.1980 IDEELL: 1/2
KIBSGAARD MARIT LEDING
FØDT: 17.04.1981 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2018/719650-1/200 03.05.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 2547

2018/719650-2/200 03.05.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 2547

2018/719650-3/200 03.05.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om beplantning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 2547

2018/830441-1/200 01.06.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 2547

2018/830479-1/200 01.06.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 340
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 737
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 748
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 848
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 2547

2018/830479-2/200 01.06.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 197
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 340
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 737
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 748
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 848
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 2547

GRUNNDATA

2020/3190556-1/200 16.10.2020 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 48/6903

2024/104216-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 2547 FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

BÆRUM KOMMUNE

ArkivsakID: 15/129416
JournalpostID: 16/167492
Dokument: 3277639

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 22.06.2016 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR FORNEBU OMRÅDE 7.3, PLANID 2015009

§ 1 Hensikt Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse, med ca. 340 leiligheter og strøkslekeplass.

Det skal tilrettelegges for allmenn ferdsel gjennom boligområdet.

§2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 **Bokvalitet**
Bomiljøveilederen for Fornebu skal følges, i den grad ikke annet er bestemt i reguleringsplanen. Det skal ved utformingen av bebyggelse og utearealer legges til rette for en variert befolkningssammensetning og et trygt og godt sosialt miljø.

Utearealene skal struktureres og opparbeides slik at de stimulerer til sosial kontakt og livsutfoldelse for alle brukergrupper.

§ 2.3 **Miljø**
- Miljøoppfølgingsprogrammet for Fornebu (MOP) skal følges.
- Miljømålene i miljøoppfølgingsprogrammet skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner.
-Miljøplan for prosjektet utarbeides etter mal for miljøplan med veiledning. Det skal legges ved energi- og effektbudsjett for bebyggelsen.
-Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- System for lokal overvannshåndtering må dimensjoneres slik at det tas høyde for fremtidige klimaendringer og forventede endringer i nedbørsmønster.
- Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter. Det kan kreves fremføring av hovedledninger for teknisk infrastruktur gjennom planområdet.
- Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse.
- Muligheten for å benytte gjenbruksmaterialer, inkludert asfalt og betong, skal vurderes.
- Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport og avfall.
- Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utbyggingen. Eventuelle overskuddsmasser skal gjenbrukes på Fornebu iht. MOP. Ved eventuelt masseunderskudd skal masser tilføres fra andre deler av Fornebu.
- Det skal utføres en forsvarlig massehåndtering ift. fremmede organismer/svartelistede arter.
- Ved felt som grenser til spesialområde naturvernområde skal det skiltes og informeres om biologiske arter. Utforming av skilt skal gjøres i samarbeid med Bærum kommune.

- Innenfor planområdet tillates informasjonsskilt om områdets verneverdige bebyggelse og historie. Utforming av skilt og plassering skal gjøres i samarbeid med Bærum kommune.

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

§ 3 Boligbebyggelse

§ 3.1 **Etasjer**

Felt B1, B2 og B3 med blokkbebyggelse i 3-5 etasjer, felt B4 og B5 med blokkbebyggelse i 3 etasjer og felt B6 med byvilla i 3 etasjer.

§ 3.2 **Grad av utnyttelse (BRA)**
Bruksareal (BRA) beregnes iht. TEK 10 med veileder Grad av utnytting. Parkeringskjeller som er helt under terreng (inkludert boder for boliger) kommer i tillegg til fastsatt T-BRA.
I rom som strekker seg over flere plan (”glassgård” e.l.), skal kun bruksarealet av grunnplanet samt eventuelle broer, mezzaniner e.l. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for slike rom.
Åpent overbygd uteareal/balkongareal (ÅOA) med inntil 15 m² pr. leilighet kommer i tillegg til fastsatt T-BRA.
Parkeringsplasser på terreng kommer i tillegg til fastsatt T-BRA.

Grad av utnytting skal ikke overskride 33.600 m² BRA fordelt på følgende felt:
Felt B1: 9500 m² BRA
Felt B2: 9800 m² BRA
Felt B3: 8100 m² BRA
Felt B4: 2600 m² BRA
Felt B5: 2800 m² BRA
Felt B6: 800 m² BRA

§ 3.3 **Plassering og høyde**
Byggevolumene skal oppdeles og plasseres innenfor byggegrensene slik det fremgår av plankartet. På felt B2 innenfor byggegrense langs f_Veg, Oksenøyveien, kan det plasseres 2 eller 3 bygg. Ved 2 bygg skal det være minimum 12 m mellom byggene, ved 3 bygg skal det være 2 passasjer med minimum 6 m bredde. Passasjen skal gjelde for hele byggets høyde.
Øvrig bebyggelse innenfor felt B2 plasseres som vist i plankartet.

Overdekket/innebygget innsatstrapp skal vises i utomhusplanen og være tilpasset områdets arkitektur. Uteareal skal i hovedsak ha et grønt preg. 30% av uteoppholdsareal inne på tunene skal kunne beplantes med trær. For utenom vei og brannoppstillingsplasser, skal øvrig uteoppholdsareal ha en jorddybde på minimum 0,5 m.

Tekniske installasjoner som ventilasjon mm. skal integreres i bebyggelsen.
Det tillates takoppbygg for ventilasjonsanlegg, trapp og heis på inntil 15 % av takflaten og maks 3 meter over gesims.
Takoppbygget skal være tilpasset byggets arkitektur.

§ 3.4 **Utforming**
Estetiske retningslinjer for Fornebu skal følges. Det tillates fravik fra estetiske retningslinjer på bebyggelsens ytre fasader. De ytre fasadene skal ha en dypere valør, slik at disse i størst mulig grad knytter seg til terrenget og den omgivende vegetasjonen.

Kvalitet og krav til god arkitektonisk utforming skal prege utviklingen av området.
Det skal brukes materialer med solid kvalitet. Materialer og detaljer må tåle den belastningen de blir utsatt for slik at byggets estetiske uttrykk opprettholdes over tid.
Valg av materialer skal sikre variasjon og gi hvert felt sin identitet.
Det skal brukes minimum to ulike fasadematerialer, med variasjon av valør og materialitet, på hvert bygg.

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

Boligbebyggelsen kan ha takterrasser. Takterrasser skal ha adkomst fra samme etasje som tilhørende leilighet. Oppholdsarealet på takterrassene avgrenses med et rekkverk som kan ha høyde inntil 1,2 m. Rekkverk skal være transparent. Mindre deler av rekkverket kan være tett i form av en forlengelse av tilstøtende fasadefelt. Der forlengelse av tilstøtende fasadefelt brukes i stedet for rekkverk tillates det at gesims øker med 1,2 m.

For tun B3, bygg E, se dok.nr 3188432 skal leilighetenes uteplass i 2 og 3 etasje plasseres inn mot tun B3. Rekkverket på takterrassen til bygg E skal være transparent og tydelig trukket inn fra gesims.

Det skal etableres grønne tak på ca. 40 % av takarealene. Norsk standard NS 3840 Grønne tak skal følges.

Trafoer skal plasseres og utformes slik at de harmoniserer med områdets arkitektur og integreres i uteområdet. Trafoer kan plasseres utenfor byggegrense. Andre eventuelle tekniske installasjoner og ventilasjonsanlegg skal integreres i bebyggelsen.

Det tillates trappeoppgang, på maks 15 m2 og høyde på maks 3 m, utenfor byggegrense på tun innenfor felt B1, B2, B3, B4 og B5. Trappeoppgangene skal tilpasses stedets arkitektur.

Nedkjøringsramper til parkeringskjellere skal ha god tilpasning til terreng/uteareal.
Det skal etableres pergola med klatreplanter el. over hver nedkjøringsrampe.

§ 3.5 **Uteoppholdsareal (MUA)**
Det skal avsettes minimum 50 m_2 uteoppholdsareal (MUA) per boenhet i blokk, minimum 80 m_2 uteoppholdsareal (MUA) per boenhet i byvilla og minimum 150 m_2 uteoppholdsareal (MUA) per boenhet i småhus, tett/lav, rekke- og kjedehus, iht. bomiljøveilederen.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. Dette gjelder samlet for hele området.
Utearealene innenfor tunene opparbeides med en kombinasjon av vegetasjon og faste dekker. Beplantning i form av prydbusker, små trær, hekker, stauder og klatreplanter skal skape frodighet, identitet og skjerme inngangspartier og private hager.
Det skal etableres en trerekke eller allé langs Oksenøyveien. Trærne skal gis tilstrekkelig jorddybde og gode vekstvilkår.

Alle felt skal fremstå som samlede rekreasjonsområder med parkmessig opparbeidelse.
Uteoppholdsarealet med unntak av private parseller, skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

Lekearealer
Innenfor planområdet skal minimum 18 m_2/bolig opparbeides som lekeareal i form av 5 m_2/bolig til sandlekeplasser, 8,5 m_2/bolig til nærlek og 4,5 m_2/bolig til strøkslekeplasser.
Arealene skal ha en skjermet og solrik beliggenhet. Lekeplassene skal lokaliseres etter prinsippene i illustrasjonsplanen, dokument nr. 3049904.

Lekearealene skal være bilfrie og være tilpasset barn i alle aldre, ha høy kvalitet og gi variasjon i aktivitetstilbudet og utformes iht. utomhusplan.
Øvrig arealbehov for strøkslekeplass forutsettes dekket på Oksenøya skoleområde.

§ 3.6 **Krav til den enkelte bolig**
For blokkbebyggelse skal enheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.
Alle leiligheter (unntatt hybel og 1 roms leiligheter) skal ha direkte utgang til privat sydøst, syd, sydvest - eller vestvendt uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse. Forhager bør strekke seg minimum 3 m ut fra veggliv. Hver bolig skal samlet ha balkong eller privat uteareal på bakkeplan på minimum 7 m_2.
Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming, mellom privat, halvprivat og offentlig oppholdsareal for leiligheter med privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

§ 3.7 **Parkering**
Parkeringsplasser/100 m2 BRA. Felt B1-B3 defineres som område A med 1 parkeringsplass for leilighet og rekkehus . Felt B4-B6 defineres som område C med 1,2 parkeringsplasser for leiligheter og minimum 1,2 parkeringsplasser for rekkehus.
Leilighet/rekkehus minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. En sykkelparkeringsplass nær tilhørende inngang på terreng og en i tilhørende garasjeanlegg under bakken. Det skal være plass til 4 sykkelvogner under tak per tun.
All parkering skal under terreng, unntatt gjesteparkering.
Minimum 5 % av plassene i hver garasjekjeller skal dimensjoneres som HC-plasser.
5 % av gjesteparkeringsplassene skal dimensjoners som HC-plasser og lokaliseres på terreng.
Areal for gjesteparkering og HC-parkering skal være fellesareal.
Det kan legges til rette for eventuell forbindelse mellom parkeringskjellerne under felt B4 og B5,under felles avkjørsel til felt B8.
Parkeringsplasser på terreng kan ikke bebygges/overbygges.
Alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for ladning av el-bil.
Innenfor felt B6 kan carport for en bil pr. boenhet anlegges ved bolig.

§ 3.8 **Gjerde**
Det skal etableres gjerde, mur el. mot dragehodelokalitetene i tilstøtende regulert spesialområde naturvern (planID 2005020) for å unngå skader og slitasje som følge av tråkk og unngå spredning av hageplanter. Gjerdet el. skal plasseres innenfor plangrensen.
Eksakt plassering og utforming av gjerde skal gjøres i samarbeid med Natur og idrett i Bærum kommune.

§ 4 Boligbebyggelse, Felt B7 - frittliggende småhus
Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 10%.
Gesimshøyde skal være inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.
Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses strøkets karakter.
Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser. Feltet skal ha adkomst via felles avkjørsel fra Forneburingen.

§ 5 Boligbebyggelse, Felt B8, B11og B12 – spesialområde bevaring
Feltene skal nyttes til boligformål.

Eksisterende bebyggelse, markert på plankartet, skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Ved rehabilitering av bebyggelsen skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materialer og fargebruk.
Det kan tillates oppført garasje/uthus i tilknytning til det enkelte bolighus innenfor det enkelte felt. Garasjen/uthuset skal med hensyn til plassering, størrelse og utforming tilpasses den verneverdige bebyggelsen.
Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens byggesaksregler er søknadspliktige, og det skal ved behandling av søknader innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet.
Innen feltene skal terreng og vegetasjon bevares, og det er ikke tillatt med inngrep som endrer eksisterende landskap - og vegetasjons karakter.
Felt B8, B11 og B12 skal ha atkomst via felles avkjørsel fra Forneburingen.

I tillegg gjelder følgende bestemmelse for felt B11 og B12:
Det kan tillates et tilbygg i tilknytning til hver bolig iht. byggegrense på plankartet. Tilbyggene må ha lik form og fasademateriale, samt framstår symmetriske i forhold til hverandre.
Hvert tilbygg skal:

- tilbygget skal være beskjedent og underordne seg det pyramidale hovedvolumet
- være tilbaketrukket fra hjørnene
- taket skal ligge under eksisterende gesims
- utforming og størrelse skal avgjøres i samarbeid med kulturminnemyndigheten

§ 6 Spesialområde vann- og avløpsanlegg
Anlegget skal ha kjørbar adkomst via f_Veg, Oksenøyveien. Det skal innenfor område være opparbeidet HC parkering for brukere av kyststien.

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

§ 7 Fellesområder felles avkjørsel
Avkjørslene skal være felles for feltene B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B11 og B12, samt felt spesialområde vann- og avløpsanlegg.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 8 Hensynssone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø
Bevaringsverdig bebyggelse skal bevares.

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

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

Det kan ikke gis rammetillatelse før det er inngått avtale om at felles avkjørsel gjennom området skal være åpen for allmenn- ikke motorisert ferdsel, samt kjøring for funksjonshemmede med spesiell tillatelse, og allmennheten skal ha rett til ferdsel på strøkslekeplass.

Ved etappevis utbygging skal det opparbeides midlertidige eller permanente gang- og kjøreforbindelser mellom tilliggende felt som skal bygges ut i en senere fase, slik at ulempene for de felt som tas i bruk først minskes.

Uteoppholdsarealene innenfor feltene B1-B6 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis til boligene eller i løpet av første vekstsesong etter gitt brukstillatelse for det aktuelle felt.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i det enkelte felt skal felles avkjørsler, f_Veg, innenfor planområdet, være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan.

Strøkslekeplassen innenfor planområdet skal være etablert før brukstillatelse gis for ny bebyggelse på første felt.

§ 10 Før rammetillatelse gis

§ 10.1 **Utomhusplan**
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1: 200 for hele planområdet.

Planen skal vise:
- Trinnvis utbygging.
- Bygningenes plassering i plan og høyde (angitt i kotehøyde og etg.)
- Halvmeterkoter som viser eksisterende og prosjektert terreng.
- Høyde på uteområder målsatt ved inngangsparti.
- Plassering av overdekket/innebygget innsatstrapp.
- Avkjørsler.
- Biloppstillingsplasser og evt. carporter inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av disse.
- Lokalisering av ladestasjoner for bil.
- Omriss av parkeringskjellere.
- Sykkelparkering.
- Interne veier og forbindelser.
- Søppelhåndtering, inkl. plassering av eventuell returpunkt.
- Tekniske anlegg og trappehus.
- Plassering av terrengforstøtninger, trapper etc.
- Ledelinjer, stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Materialbruk på gangareal.
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt.
- Håndtering av overflatevann.
- Løsning for avgrensning mellom offentlig, halvprivat og privat uteoppholdsareal.
- Areal for snølagring.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering.
- Utforming av lekeområder med innholdsbeskrivelse.
- Oppstillingsplass for brannbil.
- Inntak/avkast parkeringskjeller.
- Endelig plassering av trafostasjoner.
- Gjerder mot Dragehoder lokalitetene.
- Feltavgrensning skal fremgå av utomhusplan. Byggene innenfor hvert felt skal navngis.
- Utomhusplanen skal også vise midlertidig opparbeiding av felt som skal bygges ut senere.

§ 10.2 **Redegjørelser og registreringer**
-Det skal utføres registrering av dragehoder og eventuelle andre biologiske verdier innenfor planområdet. Lokalitetene skal kartfestes.

-Det skal redegjøres for geotekniske undersøkelser.

-Det skal gis en estetisk redegjørelse for bebyggelsen inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.

- Det skal redegjøres for bruk og innhold av utearealene, og hvordan dette sikrer variasjon og kvalitet.

§ 11 Før igangsettingstillatelse gis

§ 11.1 **Igangsettingssøknad**
Som vedlegg skal følge:
-Oppdatert utomhusplan (se § 10)
-Plan for anleggsfasen (se § 11.2)
-Oppdatert miljøplan

§ 11.2 **Plan for anleggsfasen**
Planen skal blant annet vise plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, evt. boligbrakker med adkomst og parkering, samt kjøremønster for anleggstrafikk. Det må redegjøres for hvor eksisterende boliger innenfor planområdet skal ha sin kjøreadkomst til bolig under anleggsfasen. Det skal redegjøres for blant annet støy- og luftforurensning og forurensning av grunn i anleggsperioden, med beskrivelse av avbøtende tiltak.
Det skal redegjøres for hvordan tilstøtende naturvernområder sikres i anleggsfasen.

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen(Se merknad 2).

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

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

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

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

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

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 15.06.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	41	**Bnr**	2547	**Fnr**	0	**Snr**	4
Adresse	Per Waalers vei 5 , 1360 FORNEBU						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
2018/12389	Per Waalers vei 5 - Fornebu område 7.3 felt B3 - blokk A - nærlekeplass - garasjekjeller og utomhus	☑	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.

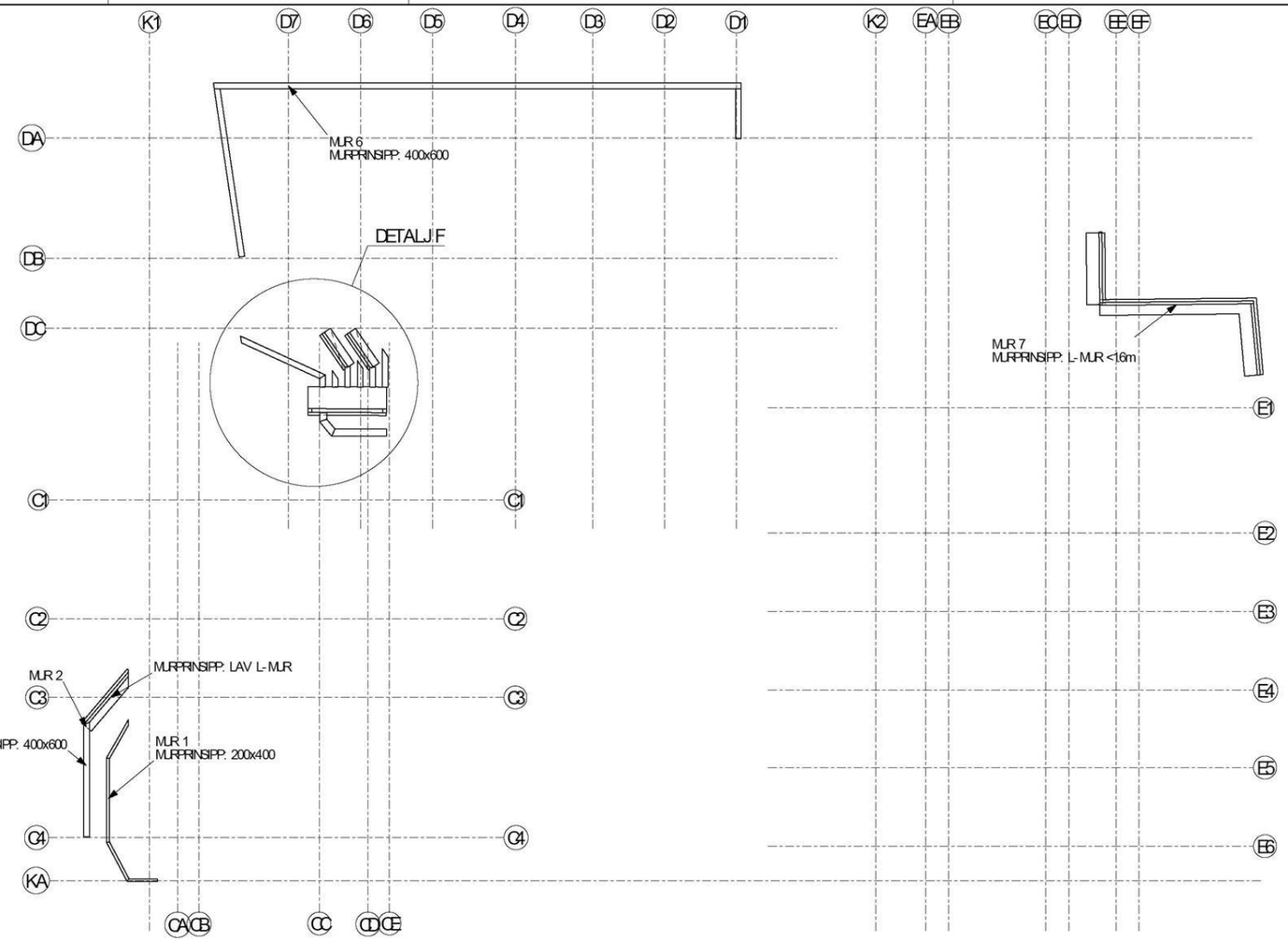
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

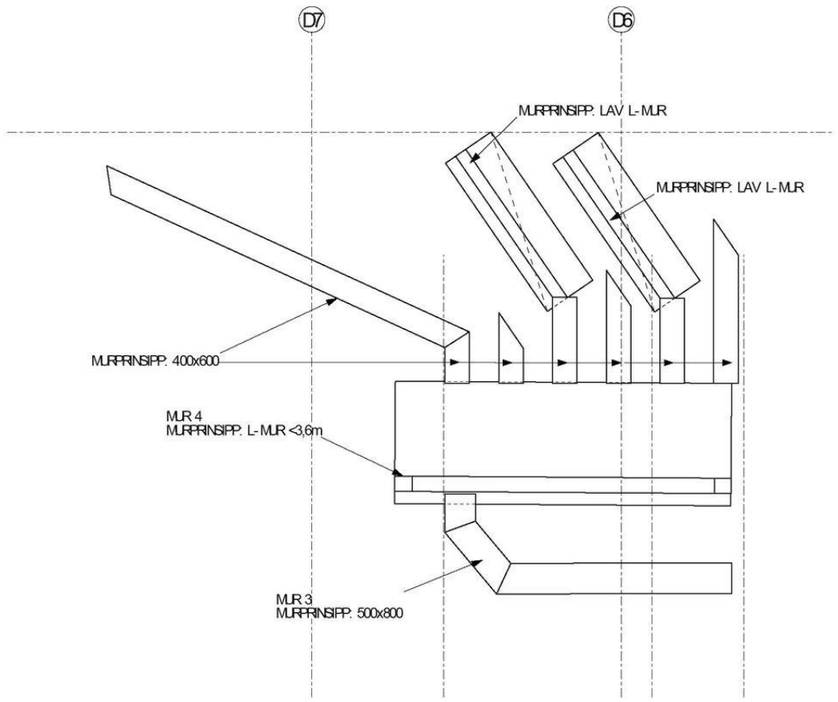
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

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.



BUNNPLATE - OVERSIKT
1:200



DETALJ F
1:50

BESTEMMELSER

1. BETONGKONSTRUKSJONER
   - BETONG I HHT. NS-EN 206-1+NA
   - UTFØRELSE I HHT. NS-EN 13670+NA
   - UTFØRELSESKLASSE 2
   - TOLERANSEKLASSE 1
   - FASTHETSKLASSE B45
   - EKSPONERINGSKLASSE XD3
   - BESTANDIGHETSKLASSE M40
   - TILSLAG Dmax = 22 mm

   - ALLE SYNLIGE HJØRNER AVFASES 30mm

HENVISNINGER

- RIB-B3-301 STØTTEMURER B3- PRINSIPPER OG DETALJER
- SE LARK-TEGNINGER FOR FORM OG KOTER

Rev.	Dato	Revisjon	Tegnet av	Kontrollert av
0	04.07.2019	ARBEIDSTEGNING	HS	GD

Oksenøya B3

STØTTEMURER-B3
OVERSIKTSPLAN
FORM

SKANSKA
Skanska Norge AS
Konstruksjonsavdelingen
Lakkegata 53, 0187 Oslo Tlf. 400 06 400
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo Norge

Tegningsstatus: ARBEIDSTEGNING
Prosj. nr.: ATK18093
Rev.: 0
Tegn.nr.: RIB-B3-301

ORGINALFORMAT: A1

Tekla Structures

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

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

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

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

Mobilitet og parkering 14

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

Handel og senterstruktur 18

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

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

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

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

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

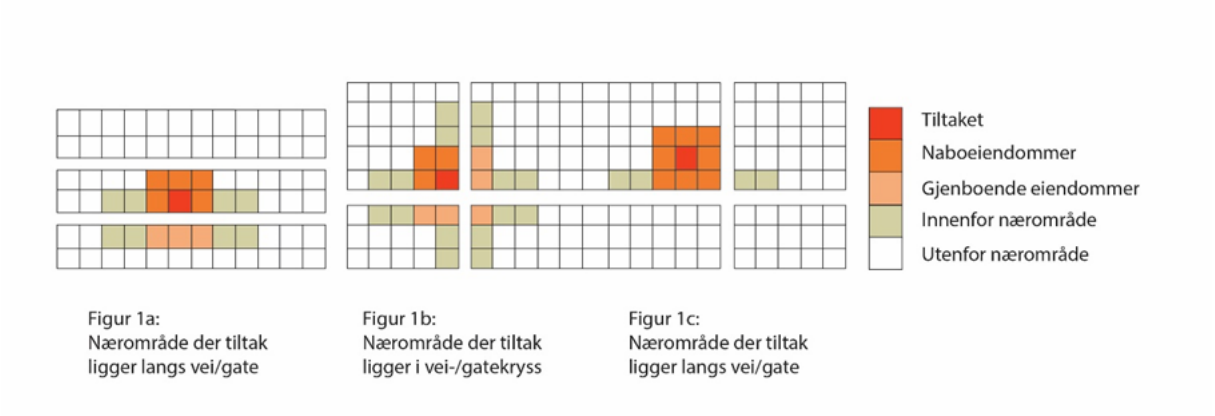
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

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

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

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

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

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

14.1. **Strand og kystsone**

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

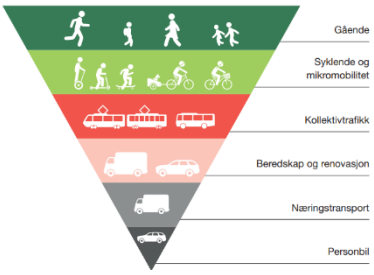
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)



15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom

sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

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

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

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

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**
Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

[1] I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/ fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

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

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

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

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

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

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

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

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

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

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

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

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

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

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

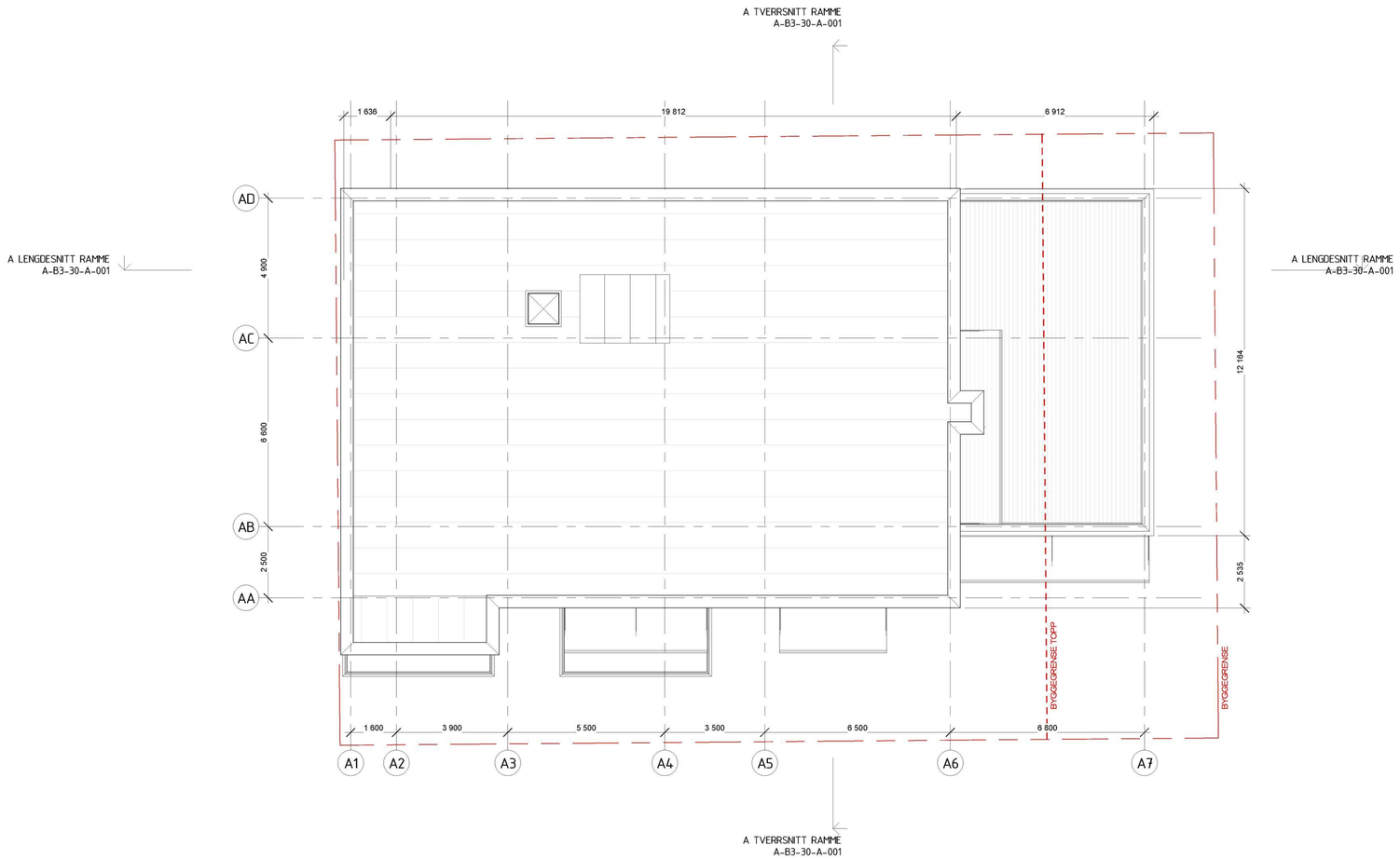
Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

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

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

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

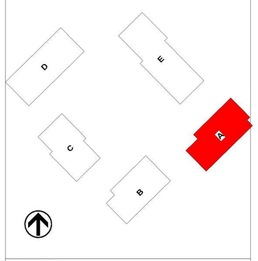
- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av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



1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

OBOS

Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:

SKANSKA

Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitektur
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitektur.no
www.tagarkitektur.no

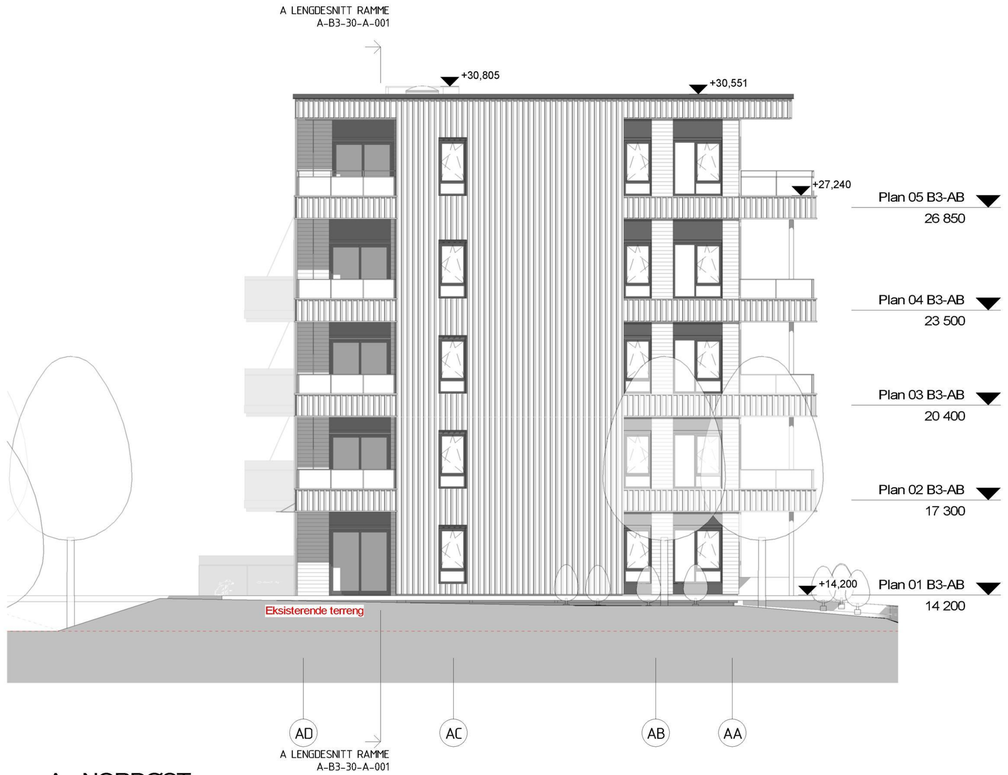
PROSJEKTNAVN:
Oksenøya B3

TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad			
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T1635-03	JN	SM/JHS41	
PROSJEKTNR:	TEGN.DATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	08.06.18	1 : 100	RL	1010

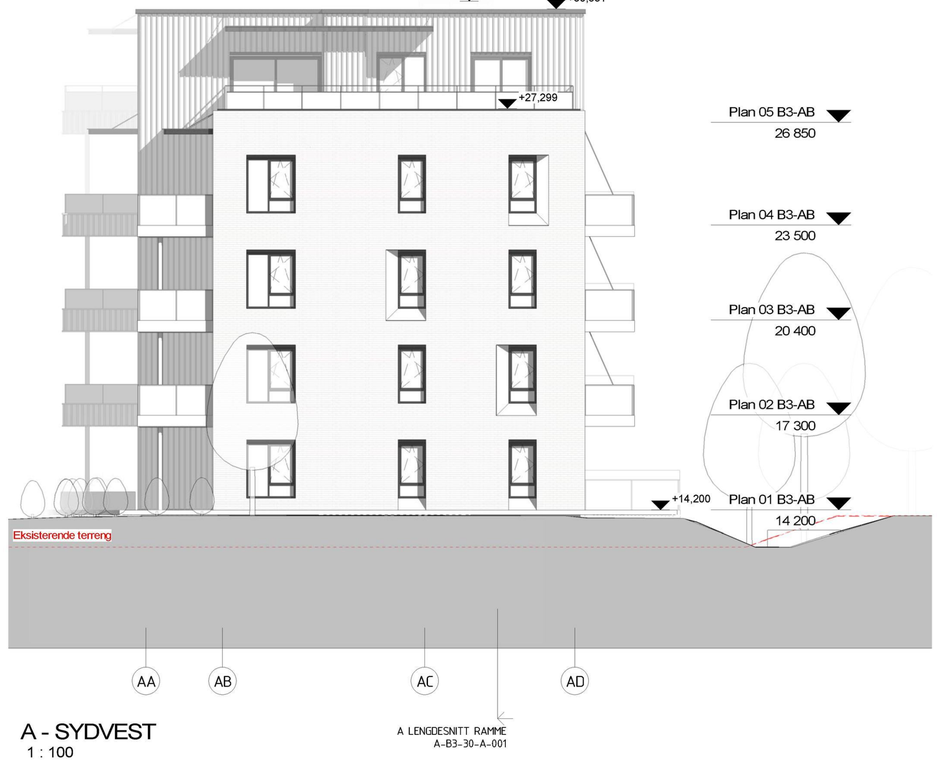
TEGNINGSNAVN:
B3-A Plan TAK

TEGNINGSNUMMER:
A-B3-20-A-TAK

REV:



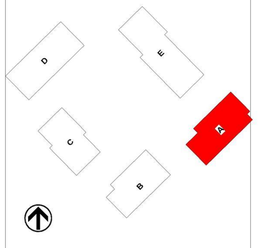
A - NORDØST
1 : 100



A - SYDVEST
1 : 100

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitektur
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitektur.no
www.tagarkitektur.no

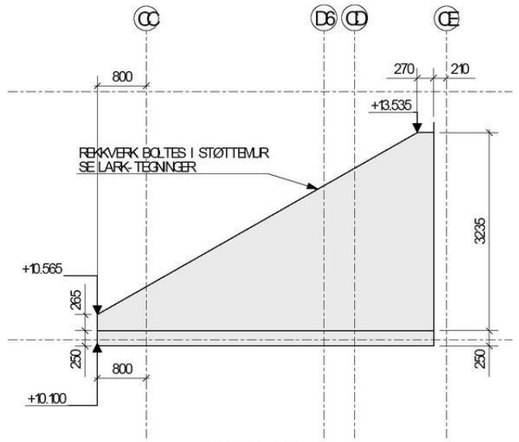
PROSJEKTNAVN:
Oksenøya B3

TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad			
KONSULENT PROSJEKTNR:	SANSB:	TEGN:	GNR:
T1635-03	JN	JHS/SM	41
PROSJEKTNR:	TEGN.DATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	08.06.18	1 : 100	RL	1010

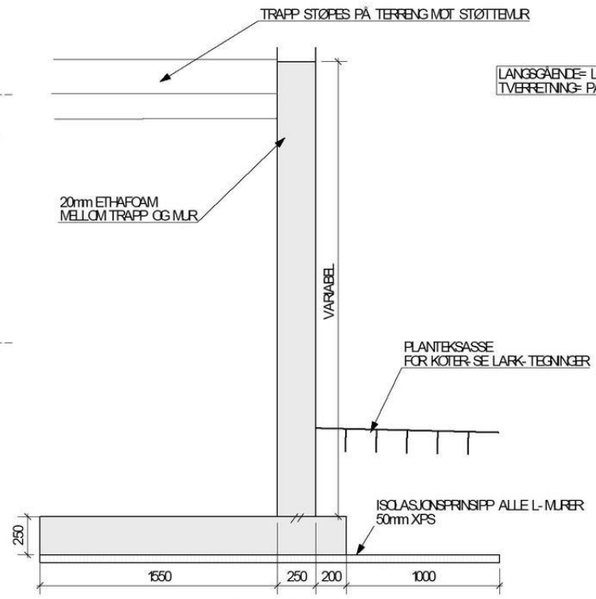
TEGNINGSNAVN:
Bygg A Fasade NØ og SV

TEGNINGSNUMMER: **A-B3-40-A-002** REV:

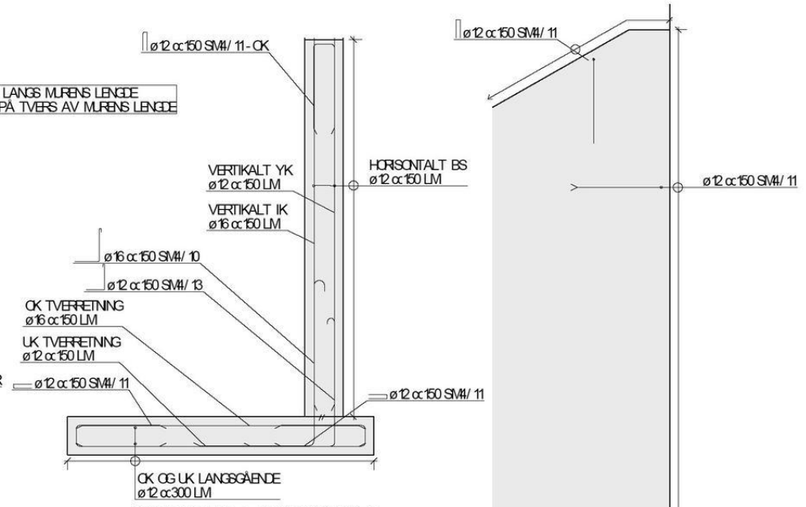
1:100 1 2 5 10



OPPRISS MUR 4
1:50



PRINSIPPSNITT MUR 4
FORM
1:20



STØTTEMUR 4 PRINSIPPSNITT
ARMERING
1:20

STØTTEMUR 4 TILLEGGSARMERING KANT
ARMERING
1:20

BESTEMMELSER

1. BETONGKONSTRUKSJONER
   - BETONG I H-HT. NS-EN 206-1+NA
   - UTFØRELSE I H-HT. NS-EN 13670+NA
   - UTFØRELSESKLASSE 2
   - TOLERANSEKLASSE 1
   - FASTHETSKLASSE B45
   - EKSPONERINGSKLASSE XD3
   - BESTANDIGHETSKLASSE M40
   - TILSLAG Dmax = 22 mm

   - ALLE SYNLIGE HJØRNER AVFASES 30mm

2. ARMERING
   - KVALITET: B500C I H-HT. NS-EN 3576
   - UTFØRELSE I H-HT. NS-EN 13670+NA
   - UTFØRELSESKLASSE 3
   - TOLERANSEKLASSE 1
   - OMFARINGSLENGDE 50Ø
   - NOMINELL OVERDEKNING 50mm
   - TILLATT AVVIK +10/ - 10mm

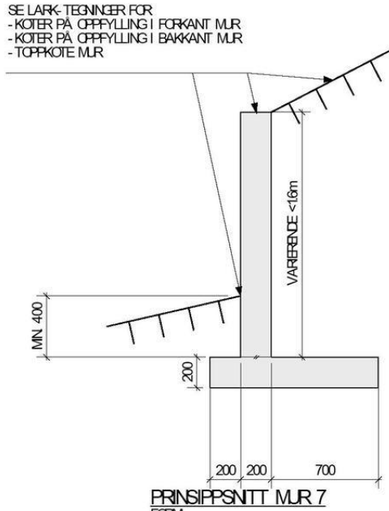
   - I ALLE BØYER I VINKLER, BØYLER OG KROKER SKAL DET VÆRE ET JERN MED DIMENSJON TILSVARENDE JERNET MED BØY

3. ISOLASJON
   - ISOLASJON LEGGES UNDER ALLE L-MURER OG FØRES 1m FORBI NESE PÅ SÅLE SOM VIST PÅ PRINSIPPSNITT MUR 4

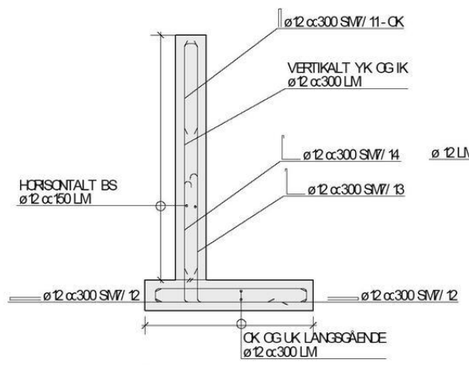
HENVISNINGER

- RIB-B3-302 STØTTEMURER B3- OVERSIKTSPLAN

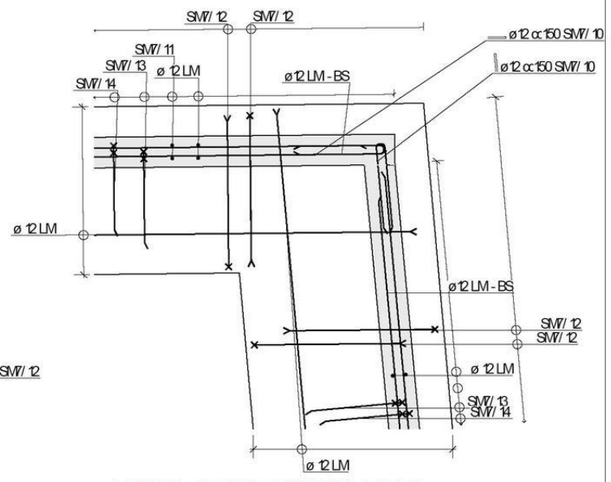
- SE LARK-TEGNINGER FOR FORM OG KOTER



PRINSIPPSNITT MUR 7
FORM
1:20



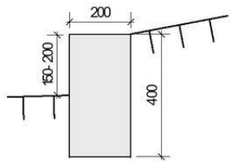
STØTTEMUR 7 PRINSIPPSNITT
ARMERING
1:20



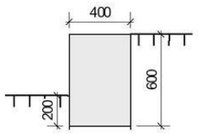
HJØRNE- OG KANTPRINSIPP L-MURER
ARMERING
1:20



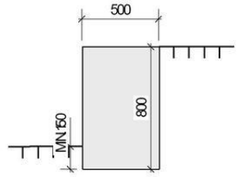
STØTTEMUR 1 PLAN
ARMERING
1:50



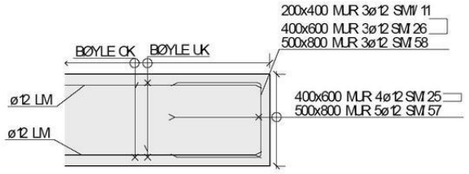
PRINSIPPSNITT MUR 1
FORM
1:10



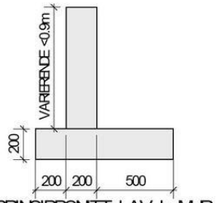
PRINSIPPSNITT 400x600 MUR
FORM
1:20



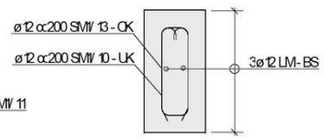
PRINSIPPSNITT 500x800 MUR
FORM
1:20



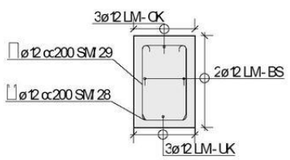
PRINSIPPOPPRISS KANT REKTANGULÆRE MURER
ARMERING
1:20



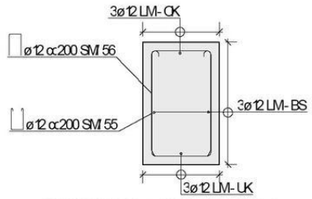
PRINSIPPSNITT LAV L-MUR
FORM
1:20



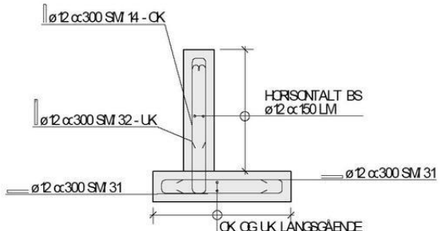
PRINSIPPSNITT MUR 1
ARMERING
1:10



PRINSIPPSNITT 400x600 MUR
ARMERING
1:20



PRINSIPPSNITT 500x800 MUR
ARMERING
1:20



PRINSIPPSNITT LAV L-MUR
ARMERING
1:20

Rev.	Dato	Revisjon	Tegnet av	Kontrollert av
0	04.07.2019	ARBEIDSTEGNING	HS	GD

Oksenøya B3

STØTTEMURER-B3
PRINSIPPER OG DETALJER
FORM & ARMERING

SKANSKA
Skanska Norge AS
Konstruksjonsavdelingen
Lakkegata 53, 0187 Oslo Tlf. 400 06 400
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo Norge

Tegningsstatus: ARBEIDSTEGNING
Prosj. nr.: ATK18093
Rev.: 0
Tegn.nr.: RIB-B3-302

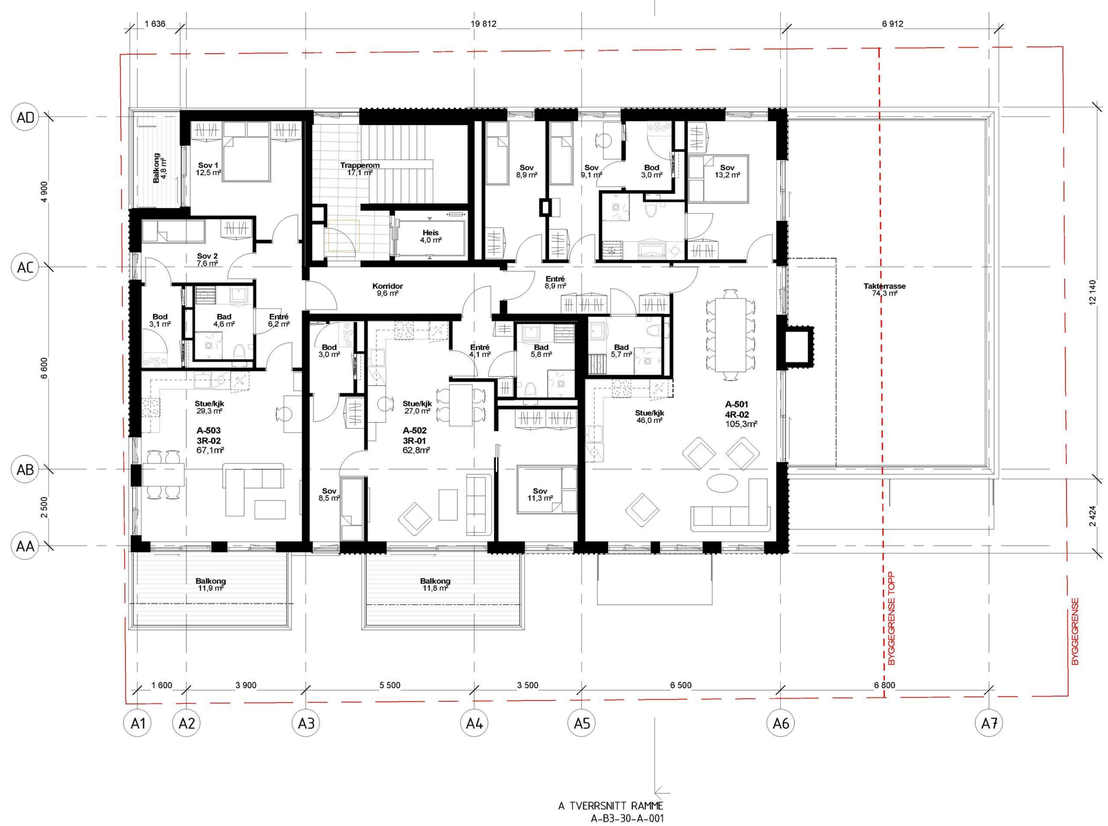
ORGINALFORMAT: A1

Tekla Structures

A TVERRSNITT RAMME
A-B3-30-A-001

A LENGDESNITT RAMME
A-B3-30-A-001

A LENGDESNITT RAMME
A-B3-30-A-001

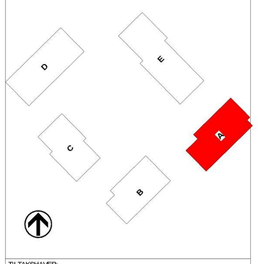


A TVERRSNITT RAMME
A-B3-30-A-001

1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 5898
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Oksenøya B3

TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad			
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T1635-03	JN	SM/JH	41
PROSJEKTNR:	TEGN.DATO:	MÅLESTOKK:	KONTR: BNR:
	08.06.18	1 : 100	RL 1010

TEGNINGSNAVN:
B3-A Plan 05

TEGNINGSNUMMER: **A-B3-20-A-050** REV:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Tag Arkitekter AS
Morten Longum
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/12389 - 22/12713/AEI	19.01.2022

Adresse - Tiltak:	Per Waalers vei 5 - Fornebu område 7.3 felt B3 - blokk A - nærlekeplass - garasjekjeller og utomhus
Gnr/Bnr:	41/2547
Tiltakshaver:	Obos Fornebu AS
Ansvarlig søker:	Tag Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser må være godkjent av Forurensning og renovasjon før det kan gis igangsettingstillatelse, og sluttrapport må være godkjent før det kan gis ferdigattest. Bygningssjefens kommentar: Sluttrapport tiltaksplan forurenset grunn er godkjent, jf. arkivsak 19/3518.	Rammetillatelse vilkår 1	OK
Uteoppholdsarealene og lekeplasser innenfor felt B3 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B3, jf. reg.bestemmelsenes § 9. Bygningssjefens kommentar: Oppdatert planteplan og revidert utomhusplan er godkjent i vedtak av 03.09.2020.	Rammetillatelse vilkår 7	OK

Bygningssjefen har i vedtak av 07.08.2 gitt midlertidig dispensasjon fra § 9 fjerde ledd i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan på vilkår om at det skal være gitt brukstillatelse for nærlekeplassen med plassering som vist på faseplan overlevering felt B3 - DokID 5006529 innen 01.03.2021. Søker har ved søknad om ferdigattest bekreftet at alle uteområder er ferdigstilt.		
Det skal være gitt brukstillatelse i sak 16/29620 og 17/20337 (vei, VA, vakuumanlegg) før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B3. (Endelig overtakelse av kommunale ledninger må være utført før ferdigattest. Alle felles veier innenfor planområdet skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.) Bygningssjefens kommentar: Det er gitt ferdigattest i begge saker.	Rammetillatelse vilkår 8	OK
Erklæring(-er) om at felles avkjørsel gjennom området skal være åpen for allmenn- ikke motorisert ferdsel, samt kjøring for funksjonshemmede med spesiell tillatelse, og at allmennheten skal ha rett til ferdsel på strøkslekeplass, jf. reguleringsbestemmelsenes § 9, 2.ledd, må være tinglyst før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B3. Bygningssjefens kommentar: Det er til søknad om ferdigattest dokumentert at rettighet er tinglyst på aktuelle eiendommer.	Rammetillatelse vilkår 11	OK
Returpunkt glass og metall skal være overtatt av Forurensning og renovasjon. Bygningssjefens kommentar: Det er dokumentert at returpunkt er overtatt av kommunen.	Vilkår for ferdigstillelse	OK
Samlet oppsummerende miljøplan og miljøregnskap. Bygningssjefens kommentar: Sluttrapport miljøoppfølgingsplan er mottatt.	Reg.best § 2.3	OK

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

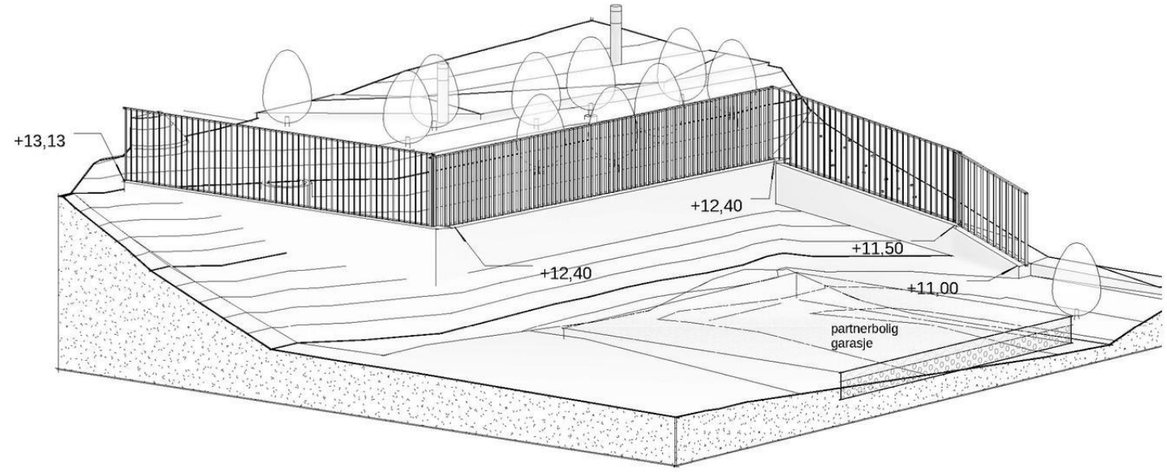
Det er i gjennomføringsplan versjon nr.15 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

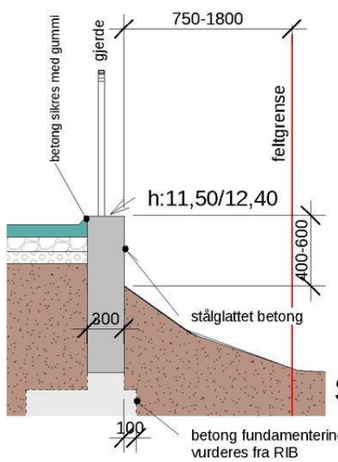
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur





snitt 1
1 : 50

snitt 2
1 : 50

plan støttemur DE
1 : 50

0 1 2 3 4 5
1:50

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
D	B3 - revidert støttemur mot Portnerbolig	13.03.20	GP	ML
C	B3 - markterrasser, betongben ved Bygg A, gangsti bygg E, luftavkast Bygg E, posisjoner pullerter	02.12.19	GP	
B	B3 - overgang til Arbeidstegning	20.09.19	GP	
A	B3 - støttemur mellom D og E, avstand fra grensen	25.06.19	GP	

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TILTAKSHAVER:
OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Drammensveien 60
0107 Oslo
Tlf: 400 06 400

TEGN.STATUS: **Arbeidstegning**				FAG: **LARK**	PROSJEKTNAVN: **Oksenøya B3**
Målestokk A3 **1:50**		SAKSB:	TEGN: **GP**	GNR: **41**	TEGNINGSNAVN: **Formtegning mur DE**
PROSJEKTNR: **T1635-03**		TEGNINGSDATO: **25.06.19**	KONTR: **HHS**	BNR: **1010, m.fl.**	TEGNINGSNUMMER: **L-B3-70-008** REV: **D**

14.03.2020 21:19:58

A TVERRSNITT RAMME
A-B3-30-A-001

A LENGDESNITT RAMME
A-B3-30-A-001

A LENGDESNITT RAMME
A-B3-30-A-001

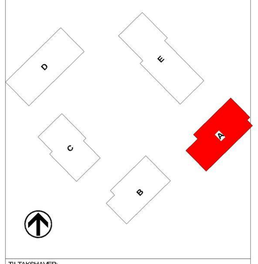


A TVERRSNITT RAMME
A-B3-30-A-001

1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 5898
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Oksenøya B3

TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad			
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T1635-03	JN	SM/JH	41
PROSJEKTNR:	TEGN.DATO:	MÅLESTOKK:	KONTR: BNR:
	08.06.18	1 : 100	RL 1010

TEGNINGSNAVN:
B3-A Plan 03

TEGNINGSNUMMER:
A-B3-20-A-030

REV:

A TVERRSNITT RAMME
A-B3-30-A-001

A LENGDESNITT RAMME
A-B3-30-A-001

A LENGDESNITT RAMME
A-B3-30-A-001

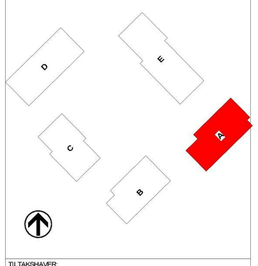


A TVERRSNITT RAMME
A-B3-30-A-001

1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 5898
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Oksenøya B3

TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad			
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T1635-03	JN	SM/JH	41
PROSJEKTNR:	TEGN.DATO:	MÅLESTOKK:	KONTR: BNR:
	08.06.18	1 : 100	RL 1010

TEGNINGSNAVN:
B3-A Plan 02

TEGNINGSNUMMER:
A-B3-20-A-020

REV:

A TVERRSNITT RAMME
A-B3-30-A-001

A LENGDESNITT RAMME
A-B3-30-A-001

A LENGDESNITT RAMME
A-B3-30-A-001

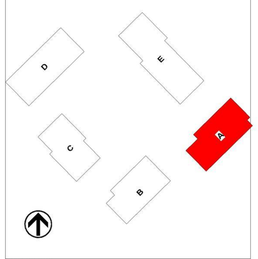


A TVERRSNITT RAMME
A-B3-30-A-001

1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 5898
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

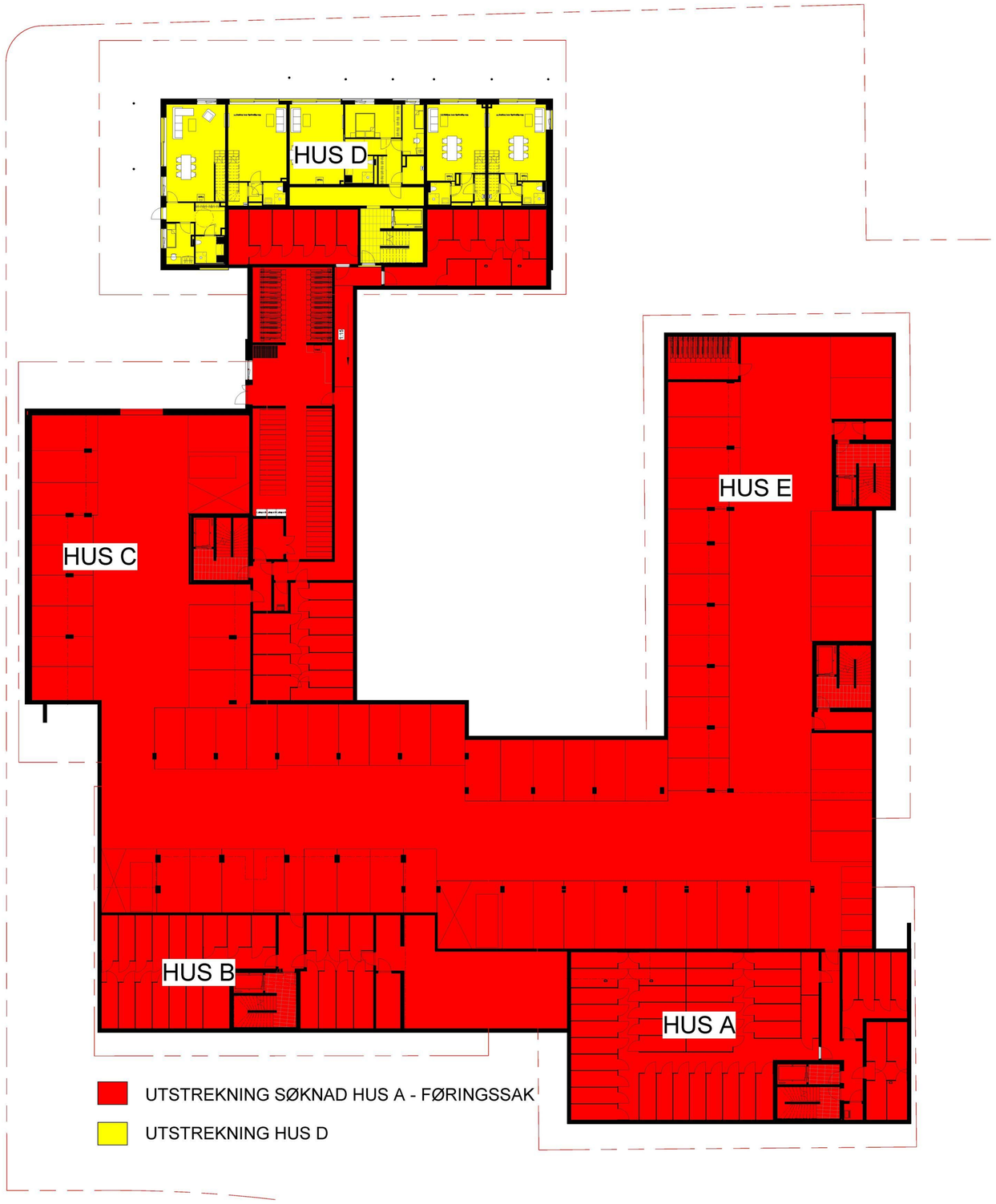
PROSJEKTNAVN:
Oksenøya B3

TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad			
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T1635-03	JN	SM/JH	41
PROSJEKTNR:	TEGN.DATO:	MÅLESTOKK:	KONTR: BNR:
	08.06.18	1 : 100	RL 1010

TEGNINGSNAVN:
B3-A Plan 04

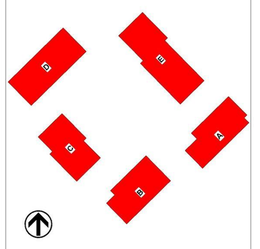
TEGNINGSNUMMER:
A-B3-20-A-040

REV:



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

OBOS

Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:

SKANSKA

Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 08 400

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

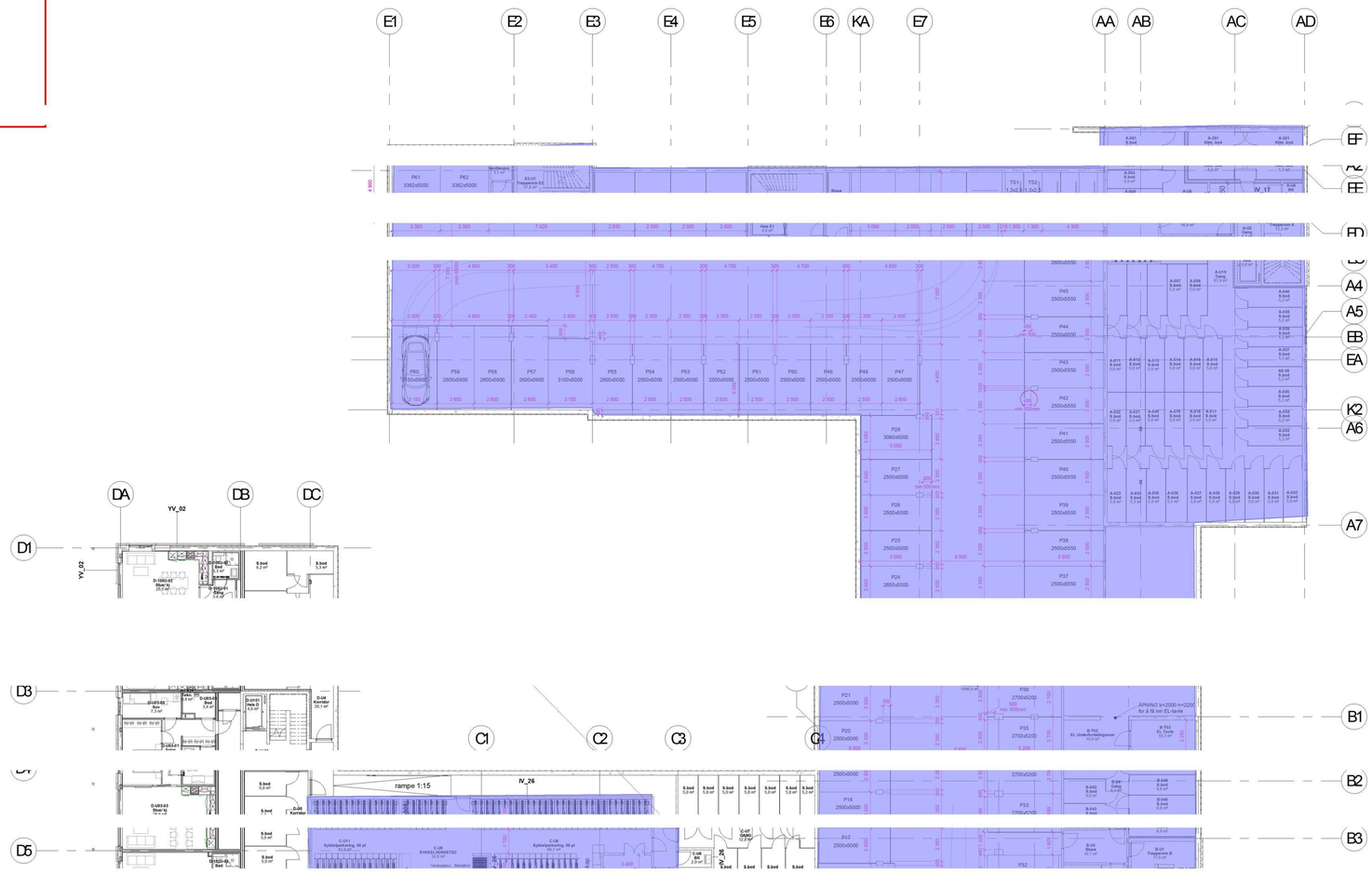
PROSJEKTNAVN:
Oksenøya B3

TEGN.STATUS:			FAG:
B - FORPROSJEKT			
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T1635-03	JN	SM/JHS	41
PROSJEKTNR: / TEGN.DATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
08.06.18	1 : 200	RL	1010

TEGNINGSNAVN:
B3-U1 Parkeringskjeller

TEGNINGSNUMMER: **A-B3-20-0-0U1** REV:

Oksenøya B3
Overlevringsplan kjeller
Dato: 26.06.2020
Rev 0
Laget av Carina Beyer



YTTERVEGGER - Kjeller

YV_11 - Kjeller	YV_12 - Kjeller
50 mm Isolasjon EPS Betongvegg, dim.tykk. 600	100 mm Isolasjon EPS 10 mm luft 50 mm Isolasjon EPS / 100 mm isolasjon over terreng Betongvegg, dim.tykk. 600

INNERVEGGER - Kjeller

IV_14 - Kjeller	IV_15 - Kjeller	IV_16 - Kjeller	IV_17 - Kjeller	IV_23 - Kjeller	IV_24 - Kjeller	IV_26 - Kjeller
Trosse Stolvegg	200 mm Leca fettblokk Brannklass EI30| A2	pass 200mm LECA isolblokk pass Brannklass EI60	pass 125mm Leca facadeblokk Brannklass EI30	150 mm Leca fettblokk Brannklass EI90	pass 125mm Leca facadeblokk Brannklass EI90	150 mm Leca fettblokk Brannklass EI90 A2
(Trapperom D,C)	(Mesteparten av blokkmateriale bodør)		(innvendig pålforing mot betongvegg trapperom)				

TILTAKSHAVER:
OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

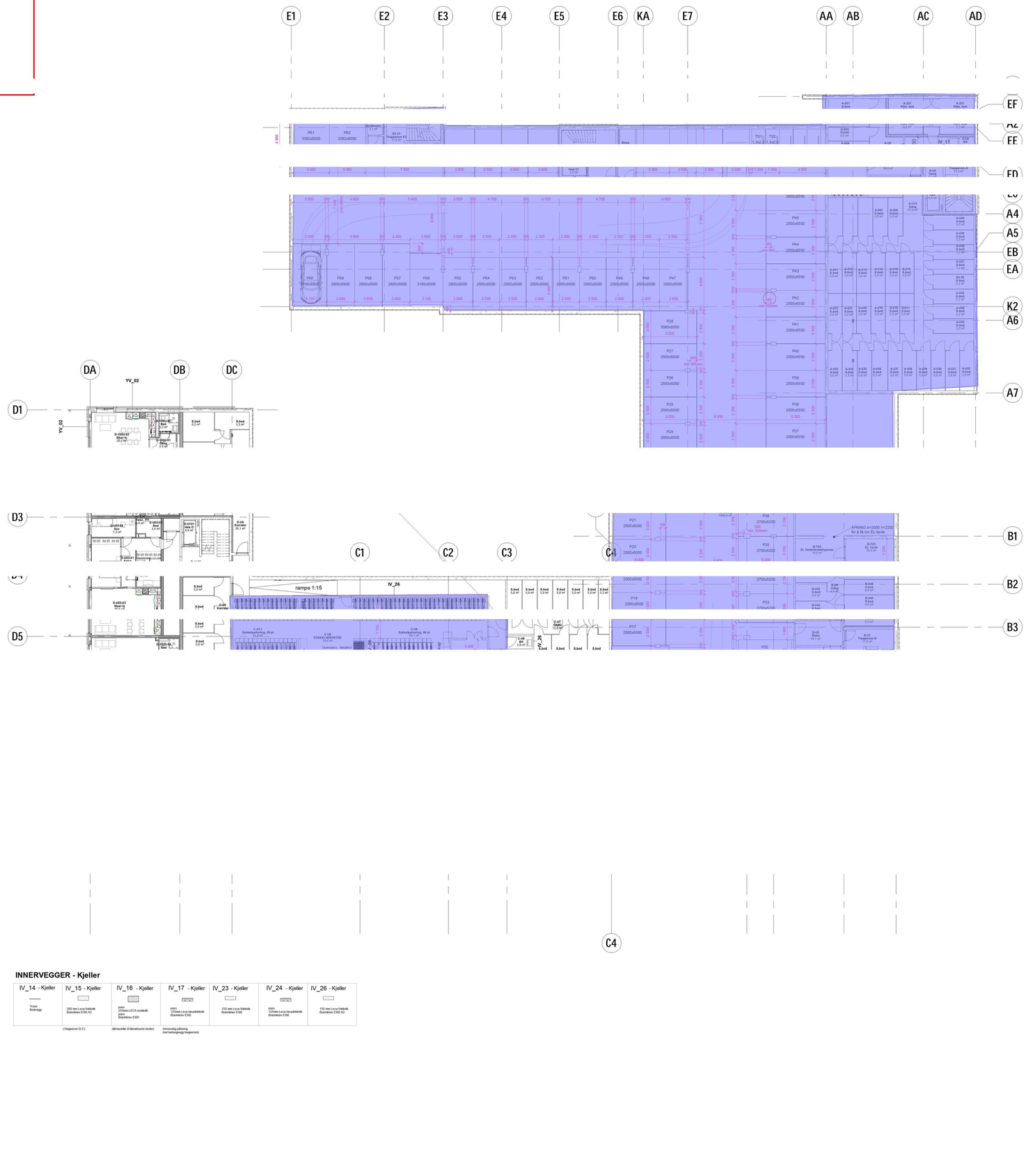
PROSJEKTNAVN:
Oksenøya B3

TEGN.STATUS:			FAG:
D - Arbeidstegning			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T1635-03	ML	KR	41
PROSJEKTNR:	TEGN.DATO:	MÅLESTOKK:	KOMTR:	BNR:
	10.12.18	As indicated	SM	1010

TEGNINGSNAVN:
Plan U1 oversikt

TEGNINGSNUMMER:	REV:
A-B3-23-U1-3	**5**

Oksenøya B3
Overlevringsplan kjeller
Dato: 26.06.2020
Rev 0
Laget av Carina Beyer

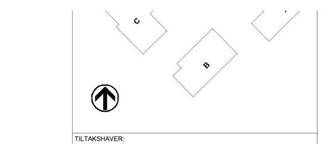


YTTERVEGGER - Kjeller

YV_11 - Kjeller	YV_12 - Kjeller	
50 mm Isolasjon EPS Betongvegg, dim.tykk. 600	100 mm Isolasjon EPS 10 mm luft 50 mm Isolasjon EPS / 100 mm isolasjon over terreng Betongvegg, dim.tykk. 600	

INNERVEGGER - Kjeller

IV_14 - Kjeller	IV_15 - Kjeller	IV_16 - Kjeller	IV_17 - Kjeller	IV_23 - Kjeller	IV_24 - Kjeller	IV_26 - Kjeller
Trapp Betongg	200 mm Leca fettblokk Brannklass EI30| A2	pass 200mm LECA isolblokk pass Brannklass EI60	pass 125mm Leca facadeblokk Brannklass EI30	150 mm Leca fettblokk Brannklass EI90	pass 125mm Leca facadeblokk Brannklass EI90	150 mm Leca fettblokk Brannklass EI30| A2
(Trapperom D,C)	(Mesteparten av blokkmateriale bodde)		(innvendig pålforing mot betongvegg trapperom)				



TILTAKSHAVER:
OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

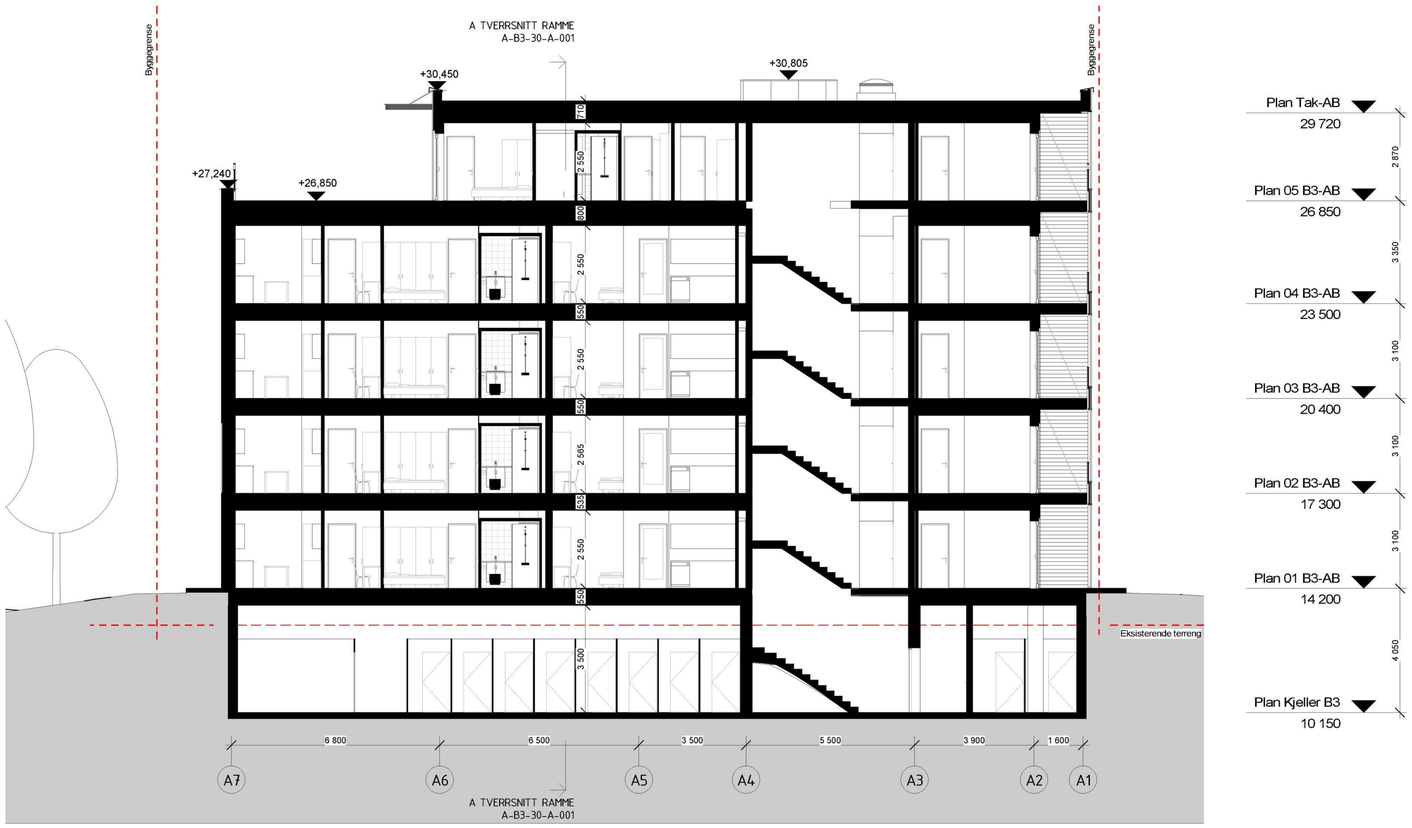
TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Oksenøya B3

TEGN.STATUS:			FAG:
D - Arbeidstegning			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T1635-03	ML	KR	41
PROSJEKTNR:	TEGN.DATO:	MÅLESTOKK:	KOMTR:	BNR:
	10.12.18	As indicated	SM	1010

TEGNINGSNAVN:
Plan U1 oversikt

TEGNINGSNUMMER:	REV:
A-B3-23-U1-3	**5**



A LENGDESNITT RAMME
1 : 100

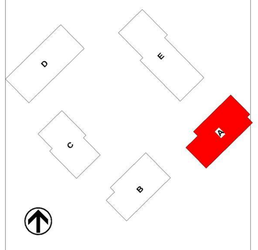


A TVERRSNITT RAMME
1 : 100

1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR.



TILTAKSHAVER:
OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6668
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitektur
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitektur.no
www.tagarkitektur.no

PROSJEKTNAVN:
Oksenøya B3

TEGN.STATUS:	FAG:
Rammesøknad	

KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T1635-03	JN	JHS/SM	41

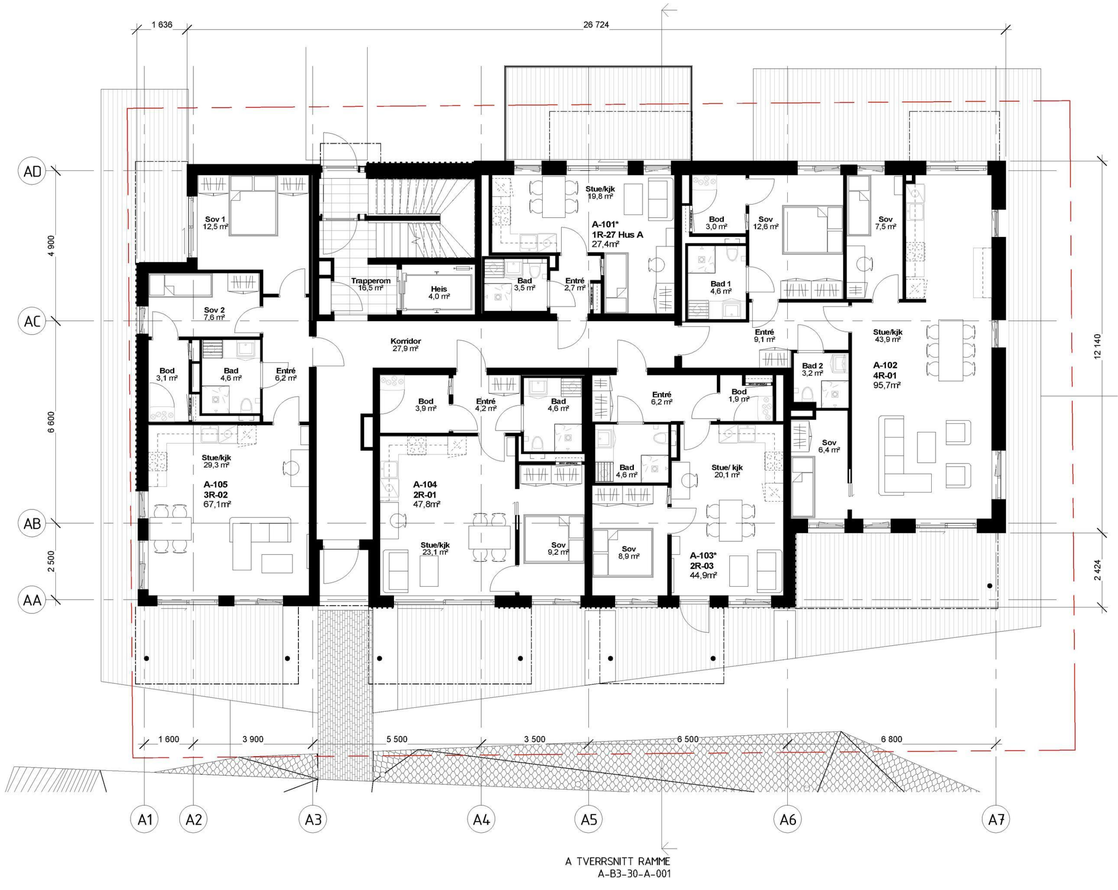
PROSJEKTNR:	TEGN.DATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	08.06.18	1 : 100	RL	1010

TEGNINGSNAVN:
Bygg A Snitt

TEGNINGSNUMMER: **A-B3-30-A-001** REV:

A TVERRSNITT RAMME
A-B3-30-A-001

A LENGDESNITT RAMME
A-B3-30-A-001

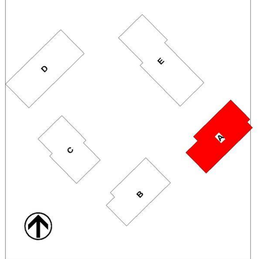


A TVERRSNITT RAMME
A-B3-30-A-001

A LENGDESNITT RAMME
A-B3-30-A-001

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitektur
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitektur.no
www.tagarkitektur.no

PROSJEKTNAVN:
Oksenøya B3

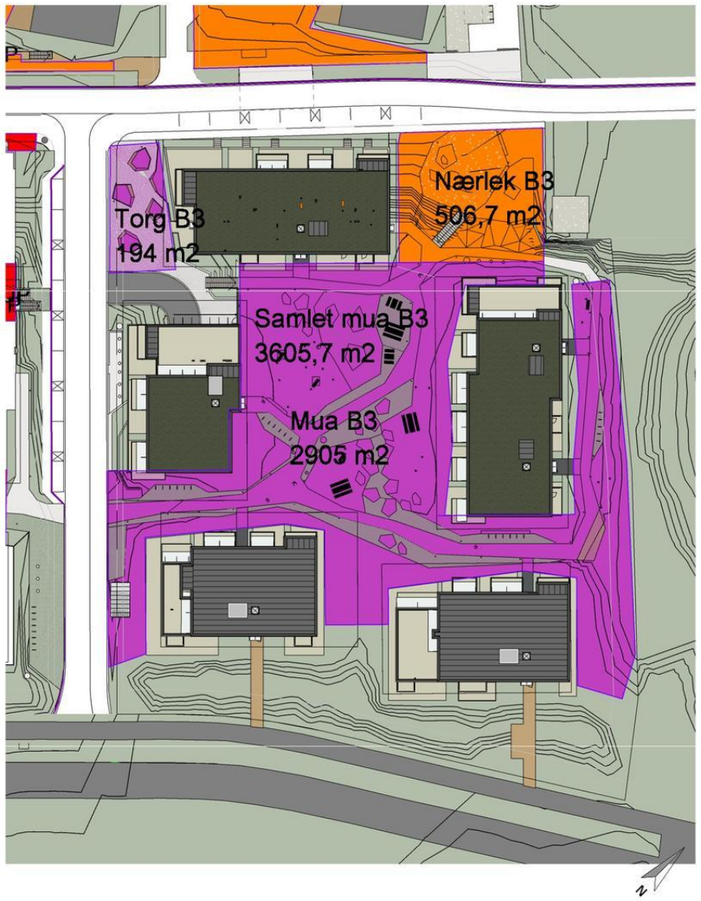
TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad			
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T1635-03	JN	SM/JH/S41	
PROSJEKTNR:	TEGN.DATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	08.06.18	1 : 100	RL	1010

TEGNINGSNAVN:
B3-A Plan 01

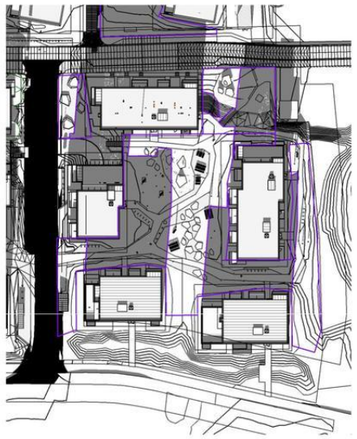
TEGNINGSNUMMER:
A-B3-20-A-010

REV:

1:100 1 2 5 10



Oversikt MUA B3, 1:1000



Solbelyst MUA 21.03 kl 11:00



Solbelyst MUA 21.03 kl 12:00



Solbelyst MUA 21.03 kl 13:00



Solbelyst MUA 21.03 kl 14:00



Solbelyst MUA 21.03 kl 15:00



Solbelyst MUA 21.03 kl 16:00

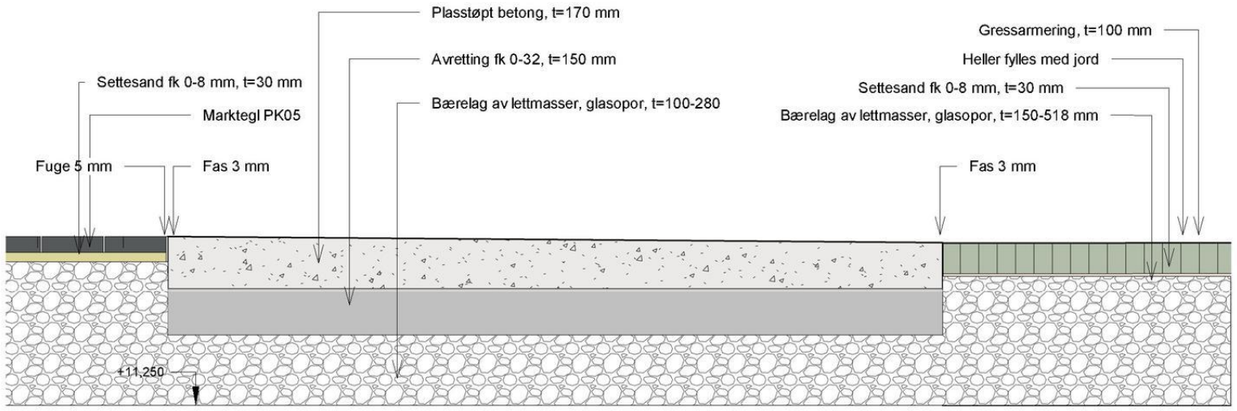
REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

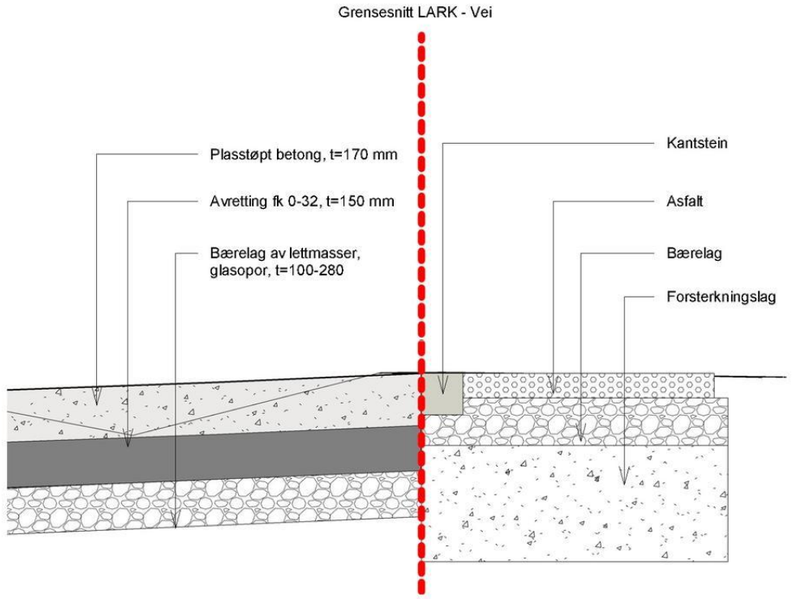
TILTAKSHAVER: OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR: SKANSKA
Drammensveien 60
0107 Oslo
Tlf: 400 06 400

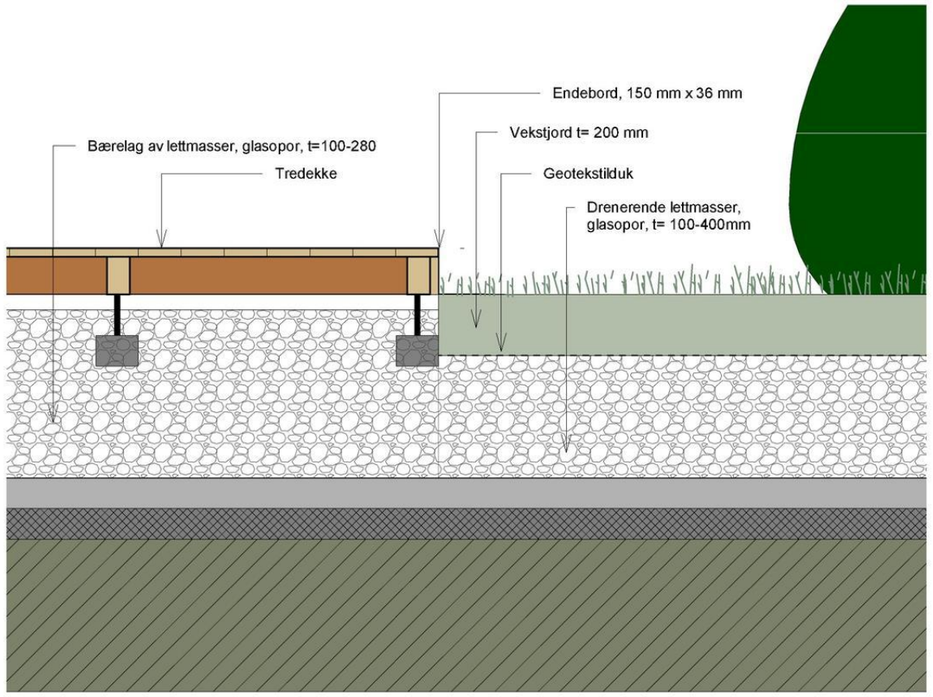
TEGN.STATUS: **Rammesøknad**				FAG: **Lark**	PROSJEKTNAVN: **Oksenøya B3**
Målestokk A3 **1:1000/1:2000**		SAKSB:	TEGN: **HNS**	GNR:	TEGNINGSNAVN: **Mua plan**
PROSJEKTNR: **T1635**		TEGNINGSDATO: **06/06/18**	KONTR: **HHS**	BNR:	TEGNINGSNUMMER: **L-B3-10-12-004** REV:



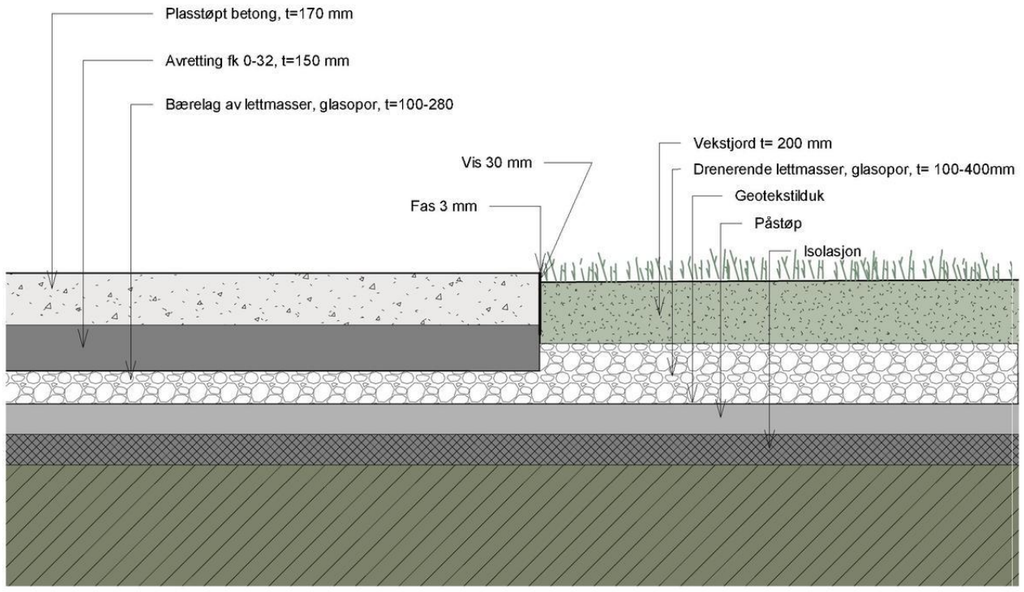
Overganger Marktegl - Gangvei - Gressarmering
1 : 20



Overgang Gangvei - Kantstein - Asfalt
1 : 20



Overgang Markterrasse - Gress
1 : 20



Overganger Gangvei - Gress
1 : 20

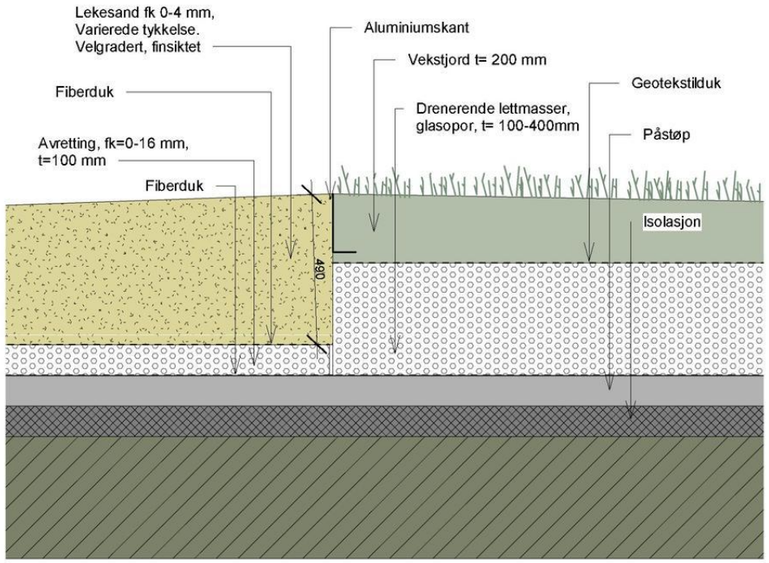
REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

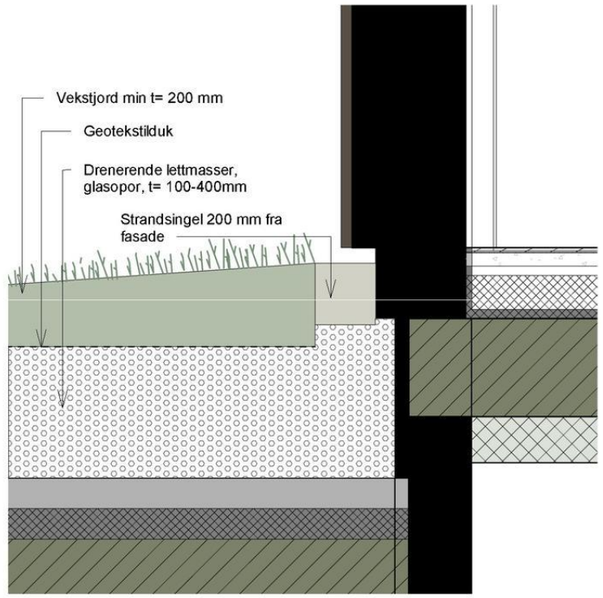
TILTAKSHAVER: OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR: SKANSKA
Drammensveien 60
0107 Oslo
Tlf: 400 06 400

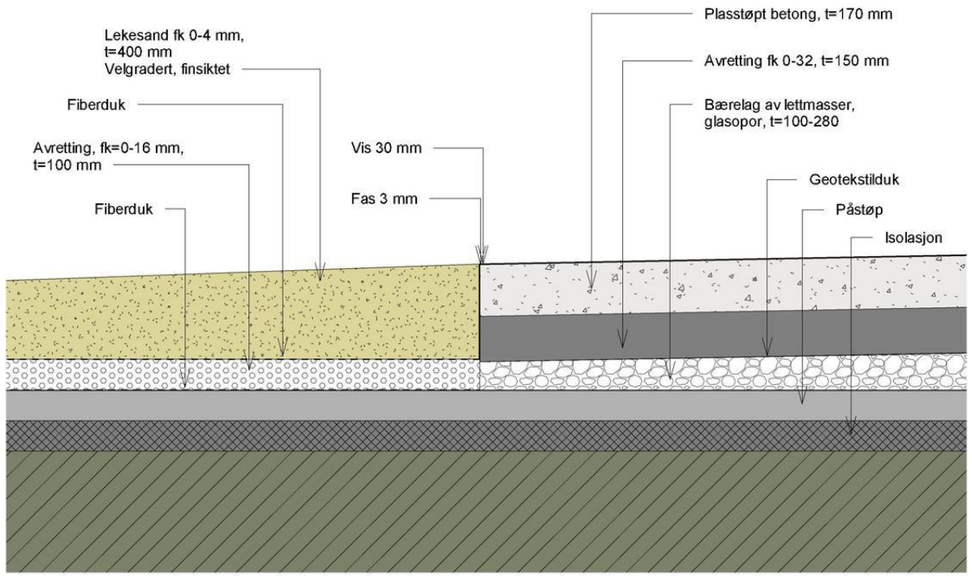
TEGN.STATUS: **Rammesøknad**				FAG: **LARK**	PROSJEKTNAVN: **Oksenøya B3**	
Målestokk A3 **1:20**		SAKSB:	TEGN: **HNS / HHS**	GNR:	TEGNINGSNAVN: **Prinsippsnitt 1 av 2**	
PROSJEKTNR: **T1635**		TEGNINGSDATO: **06.07.18**	KONTR: **LRH**	BNR:	TEGNINGSNUMMER: **L-B3-70-001**	REV:



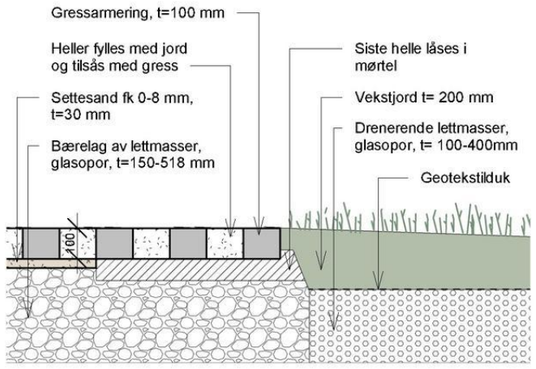
Overgang Gress - Sand
1 : 20



Overgang Strandsingel - gress
1 : 20



Overgang Gangvei - Sand
1 : 20



Overgang Gressarmering - Gress
1 : 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TILTAKSHAVER: OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR: SKANSKA
Drammensveien 60
0107 Oslo
Tlf: 400 06 400

TEGN.STATUS: **Rammesøknad**				FAG: **LARK**	PROSJEKTNAVN: **Oksenøya B3**
Målestokk A3 **1:20**		SAKSB:	TEGN: **HNS/HHS**	GNR:	TEGNINGSNAVN: **Prinsippsnitt 2 av 2**
PROSJEKTNR: **T1635**		TEGNINGSDATO: **06.07.18**	KONTR: **LRH**	BNR:	TEGNINGSNUMMER: **L-B3-70-002** REV:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Tag Arkitekter AS
Aleksandra Widuto
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/12389 - 20/233424/AEI	29.10.2020

Adresse - Tiltak:	Per Waalers vei 5 - Fornebu område 7.3 felt B3 - blokk A - nærlekeplass - garasjekjeller og utomhus
Gnr/Bnr:	41/2547
Tiltakshaver:	Obos Fornebu AS
Ansvarlig søker:	Tag Arkitekter 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 hus A slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg. Brukstillatelsen gjelder også del av utearealet som vist på *overleveringsplan rev1*, dokID 5135006, og del av kjellerarealet vist på *overleveringsplan kjeller rev.0*, dokID 5132862.

SPESIELLE KRAV/ VILKÅR FOR BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST	Henvisning til krav	Dokumentert
Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser må være godkjent av Forurensning og renovasjon før det kan gis igangsettingstillatelse, og sluttrapport må være godkjent før det kan gis ferdigattest. *Bygningssjefens kommentar: Tiltaksplan forurenset grunn er godkjent, jf. arkivsak 19/3754.*	Ramme-tillatelse vilkår 1	OK for MB Andre del av vilkåret må være oppfylt før ferdigattest gis.
Uteoppholdsarealene og lekeplasser innenfor felt B3 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B3, jf. reg.bestemmelsenes § 9. ***Oppdatert planteplan og revidert utomhusplan er godkjent i vedtak av 03.09.2020.***	Ramme-tillatelse vilkår 7	Delvis ivaretatt, se bygningssjefens vurdering.

Bygningssjefen har gitt midlertidig dispensasjon fra § 9 fjerde ledd i bestemmelsene til reguleringsplan for Fornebu område 7.3, planID 2015009, som setter krav om opparbeidelse av uteoppholdsarealene før brukstillatelse gis for boligene, jfr. vedtak av 07.08.2020. Dispensasjonen gjelder for all bebyggelse innenfor felt B3. Vilkår for dispensasjonen: **Det skal være gitt brukstillatelse for nærlekeplassen med plassering som vist på faseplan overlevering felt B3 - DokID 5006529 innen 01.03.2021.** <u>Bygningssjefens kommentar:</u> Utearealer som vist på overleveringsplan rev1, dokID 5135006, vurderes å ivareta krav til utearealer for midlertidig brukstillatelse for blokk A, B og E. Det forutsettes at utearealer som fortsatt er under utførelse blir tilstrekkelig sikret frem til ferdigstillelse.	Vilkår i midlertidig disp.	
Det skal være gitt brukstillatelse i sak 16/29620 og 17/20337 (vei, VA, vakuumanlegg) før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B3. Tjenestested Vann- og avløp uttaler: *Forhold vedrørende vann og avløp er tilstrekkelig dokumentert for midlertidig brukstillatelse.* *Vann- og avløpsledninger til kommunal overtakelse har imidlertid kun midlertidig brukstillatelse, og forutsettes å inneha ferdigattest før det kan gis ferdigattest for boliger som nå søker om midlertidig brukstillatelse. Viser til sak 17/20337.* <u>Bygningssjefens vurdering:</u> Vilkår for brukstillatelse er oppfylt.	Ramme-tillatelse vilkår 8	OK for MB, se bygningssjefens vurdering
Bebyggelsen i felt B3 skal være tilknyttet fjernvarmeanlegg før brukstillatelse kan gis. <u>Bygningssjefens vurdering:</u> Bygningssjefen legger til grunn søkers opplysninger om tilknytning og vurderer at vilkåret er ivaretatt.	Ramme-tillatelse vilkår 9	OK, se bygningssjefens vurdering
Reguleringsplan for Fornebu område 7.3, planID 2015009, skal være gjennomført mht. nye tomtegrenser, fradeling fellesareal (vei) og fordeling av plikter og rettigheter, (jf pbl § 18-2 og reguleringsbestemmelser § 9, 2.ledd) før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B3. Søker opplyser: *Det er gjennomført fradeling av tomter i henhold til reguleringsplan. Dette ble gjennomført i 2019. Vedlagt er utskrift fra grunnboken og tinglyste erklæringer i forbindelse med dette.* <u>Bygningssjefens kommentar:</u> Vilkåret er oppfylt.	Ramme-tillatelse vilkår 10	OK, se bygningssjefens kommentar

Erklæring(-er) om at felles avkjørsel gjennom området skal være åpen for allmenn- ikke motorisert ferdsel, samt kjøring for funksjonshemmede med spesiell tillatelse, og at allmennheten skal ha rett til ferdsel på strøkslekeplass, jf. reguleringsbestemmelsenes § 9, 2.ledd, må være tinglyst før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B3. Bygningssjefens kommentar: Det er innsendt grunnboksutskrift for GBR 41/1010 datert 22.03.2019 og selve tinglyste erklæringen på GBR 41/1010 som bekreftelse på at erklæring iht. reguleringsbestemmelsenes § 9 ble tinglyst 21.03.2019. Felles vei innen planområdet og strøkslekeplass er fradelt og tildelt GBR 41/2548. Ved innhenting av grunnboksutskrift for GBR 41/2548 kan ikke bygningssjefen se at erklæringen er overført fra GBR 41/1010 til GBR 41/2548. Bygningssjefen ber om at tiltakshaver rydder opp i dette. Før ferdigattest kan gis må det dokumenteres at erklæringen er tinglyst på GBR 41/2548.	Ramme-tillatelse vilkår 11	OK for MB, se bygningssjefens kommentar
Alle parkeringsplasser må være tilrettelagt for lading av el-biler, jf. reguleringsbestemmelsene § 3.7. Bygningssjefens kommentar: Det legges til grunn innsendt bekreftelse på at vilkåret er ivaretatt.	Ramme-tillatelse vilkår 12	OK, se bygningssjefens kommentar

Det er i gjennomføringsplan versjon 11, datert 28.10.2020 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeid fram mot ferdigattest må være utført innen **23.10.2020**. 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.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur



A - NORDVEST
1 : 100

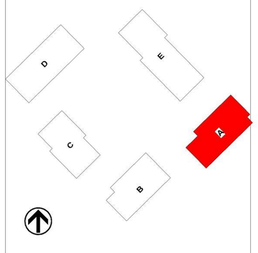


A - SYDØST
1 : 100

1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR.



TILTAKSHAVER:
OBOS
Hammersborg torg 1 Oslo
Postboks 6668
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitektur
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitektur.no
www.tagarkitektur.no

PROSJEKTNAVN:
Oksenøya B3

TEGN.STATUS:	FAG:
Rammesøknad	

KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T1635-03	JN	JHS/SM	41

PROSJEKTNR:	TEGN.DATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	08.06.18	1 : 100	RL	1010

TEGNINGSNAVN:
Bygg A Fasade NV og SØ

TEGNINGSNUMMER: **A-B3-40-A-001** REV:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Tag Arkitekter AS
Aleksandra Widuto
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/12389 - 21/6571/FHU	28.01.2021

Adresse - Tiltak:	Per Waalers vei 5 - Fornebu område 7.3 felt B3 - blokk A - nærlekeplass - garasjekjeller og utomhus
Gnr/Bnr:	41/2547
Tiltakshaver:	Obos Fornebu AS
Ansvarlig søker:	Tag Arkitekter 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 resterende andel av uteareal og garasjekjeller slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	**Henvisning til krav**	**Dokumentert**
Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser må være godkjent av Forurensning og renovasjon før det kan gis igangsettingstillatelse, og sluttrapport må være godkjent før det kan gis ferdigattest. *Bygningssjefens kommentar: Tiltaksplan forurenset grunn er godkjent, jf. arkivsak 19/3754.*	Rammetillatelse vilkår 1	OK for MB Andredel av vilkåret må være oppfylt før ferdigattest gis.
Uteoppholdsarealene og lekeplasser innenfor felt B3 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B3, jf. reg.bestemmelsenes § 9. **Oppdatert planteplan og revidert utomhusplan er godkjent i vedtak av 03.09.2020.**	Rammetillatelse vilkår 7	Delvis ivaretatt, se bygningssjefens vurdering.

Bygningssjefen har gitt midlertidig dispensasjon fra § 9 fjerde ledd i bestemmelsene til reguleringsplan for Fornebu område 7.3, planID 2015009, som setter krav om opparbeidelse av uteoppholdsarealene før brukstillatelse gis for boligene, jfr. vedtak av 07.08.2020. Dispensasjonen gjelder for all bebyggelse innenfor felt B3. Vilkår for dispensasjonen: **Det skal være gitt brukstillatelse for nærlekeplassen med plassering som vist på faseplan overlevering felt B3 - DokID 5006529 innen 01.03.2021.** Bygningssjefens kommentar: Det er i j.postID 21/15281, datert 25.01.2021 bekreftet at uteområdene tilhørende hus C og D har tilfredsstillende sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk. Gjenstående arbeid fram til ferdigattest er planter og gress, samt planter i plantekasser. Dette oppgis å bli ferdigstilt innen 15.07.2021. Utearealer som vist på overleveringsplan dokID 5239453, vurderes å ivareta krav til utearealer for midlertidig brukstillatelse for blokk C og D.	Vilkår i midlertidig dispensasjon	
Det skal være gitt brukstillatelse i sak 16/29620 og 17/20337 (vei, VA, vakuumanlegg) før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B3. Tjenestested Vann- og avløp uttaler: Forhold vedrørende vann og avløp er tilstrekkelig dokumentert for midlertidig brukstillatelse. Vann- og avløpsledninger til kommunal overtakelse har imidlertid kun midlertidig brukstillatelse, og forutsettes å inneha ferdigattest før det kan gis ferdigattest for boliger som nå søker om midlertidig brukstillatelse. Viser til sak 17/20337. Bygningssjefens vurdering: Vilkår for brukstillatelse er oppfylt ved MB1.	Rammetillatelse vilkår 8	OK for MB, se bygningssjefens vurdering
Bebyggelsen i felt B3 skal være tilknyttet fjernvarmeanlegg før brukstillatelse kan gis Bygningssjefens vurdering: Bygningssjefen legger til grunn søkers opplysninger om tilknytning og informasjon om at fjernvarme er ferdigstilt og vurderer at vilkåret er ivaretatt.	Rammetillatelse vilkår 9	OK, se bygningssjefens vurdering
Reguleringsplan for Fornebu område 7.3, planID 2015009, skal være gjennomført mht. nye tomtegrenser, fradeling fellesareal (vei) og fordeling av plikter og rettigheter, (jf pbl § 18-2 og reguleringsbestemmelser § 9, 2.ledd) før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B3.	Rammetillatelse vilkår 10	OK, se bygningssjefens kommentar

Søker opplyser: Det er gjennomført fradeling av tomter i henhold til reguleringsplan. Dette ble gjennomført i 2019. Vedlagt er utskrift fra grunnboken og tinglyste erklæringer i forbindelse med dette. Bygningssjefens kommentar: Vilkåret er oppfylt.		
Erklæring(-er) om at felles avkjørsel gjennom området skal være åpen for allmenn- ikke motorisert ferdsel, samt kjøring for funksjonshemmede med spesiell tillatelse, og at allmennheten skal ha rett til ferdsel på strøkslekeplass, jf. reguleringsbestemmelsenes § 9, 2.ledd, må være tinglyst før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B3. Bygningssjefens kommentar: Det er innsendt grunnboksutskrift for GBR 41/1010 datert 22.03.2019 og selve tinglyste erklæringen på GBR 41/1010 som bekreftelse på at erklæring iht. reguleringsbestemmelsenes § 9 ble tinglyst 21.03.2019. Felles vei innen planområdet og strøkslekeplass er fradelt og tildelt GBR 41/2548. Ved innhenting av grunnboksutskrift for GBR 41/2548 kan ikke bygningssjefen se at erklæringen er overført fra GBR 41/1010 til GBR 41/2548. Bygningssjefen ber om at tiltakshaver rydder opp i dette. Før ferdigattest kan gis må det dokumenteres at erklæringen er tinglyst på GBR 41/2548.	Rammetillatelse vilkår 11	OK for MB, se bygningssjefens kommentar
Alle parkeringsplasser må være tilrettelagt for lading av el-biler, jf. reguleringsbestemmelsene § 3.7. Bygningssjefens kommentar: Det legges til grunn innsendt bekreftelse ved søknad om midlertidig brukstillatelse 1 på at vilkåret er ivaretatt.	Rammetillatelse vilkår 12	OK, se bygningssjefens kommentar

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 14, datert 25.01.2021, j.postID 21/15281 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **01.09.2021**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

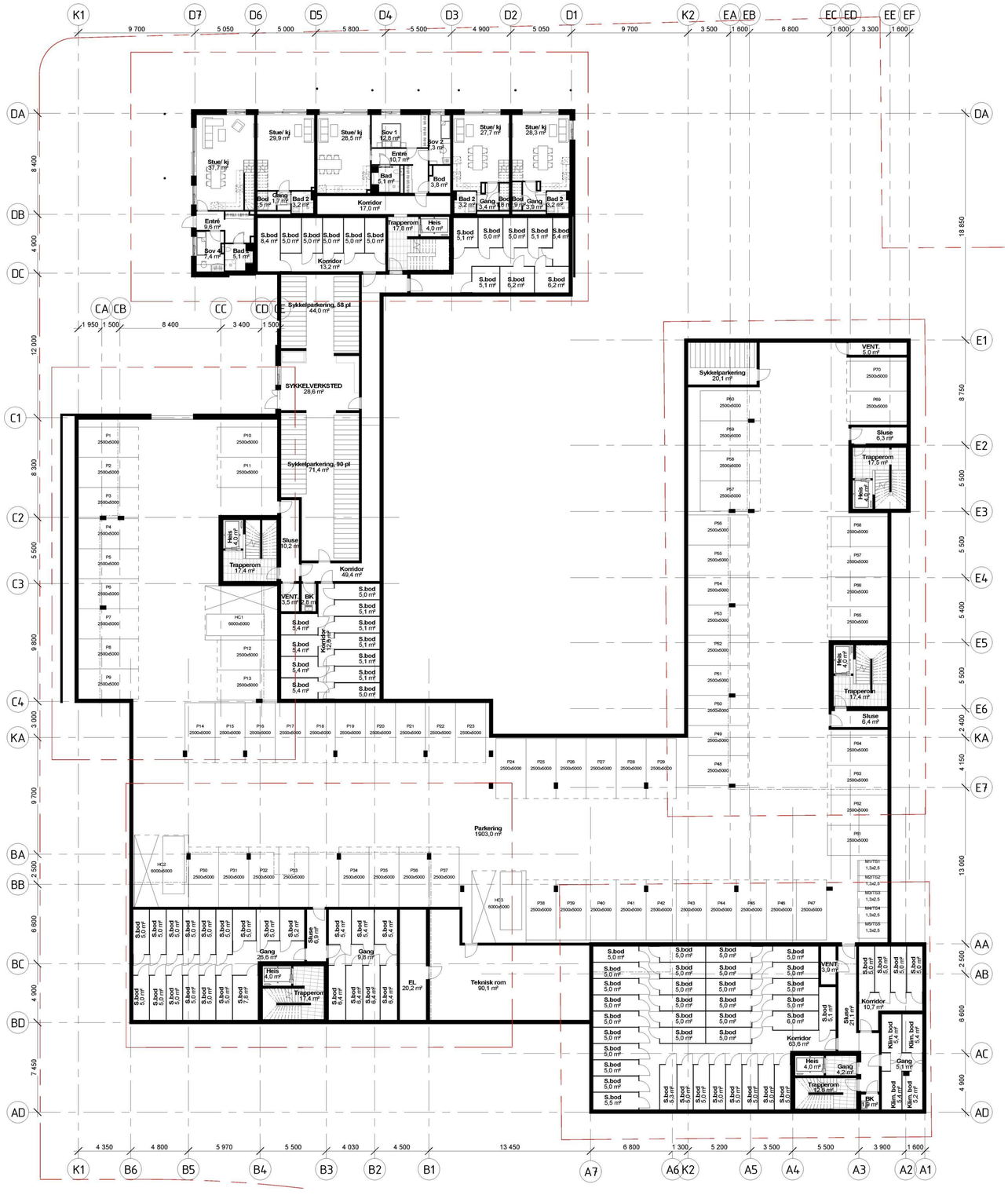
For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

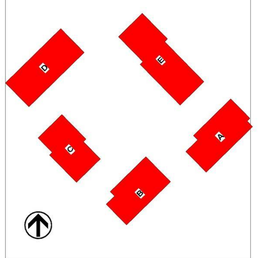
Farrukh Hussain
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

OBOS

Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:

SKANSKA

Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 05 400

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Oksenøya B3

TEGN.STATUS:	FAG:
Rammesøknad	

KONSULENT PROSJEKTNR:	SANSB:	TEGN:	GNR:
T1635-03	JN	SM/JHK	41

PROSJEKTNR:	TEGN.DATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	08.06.18	1 : 200	RL	1010

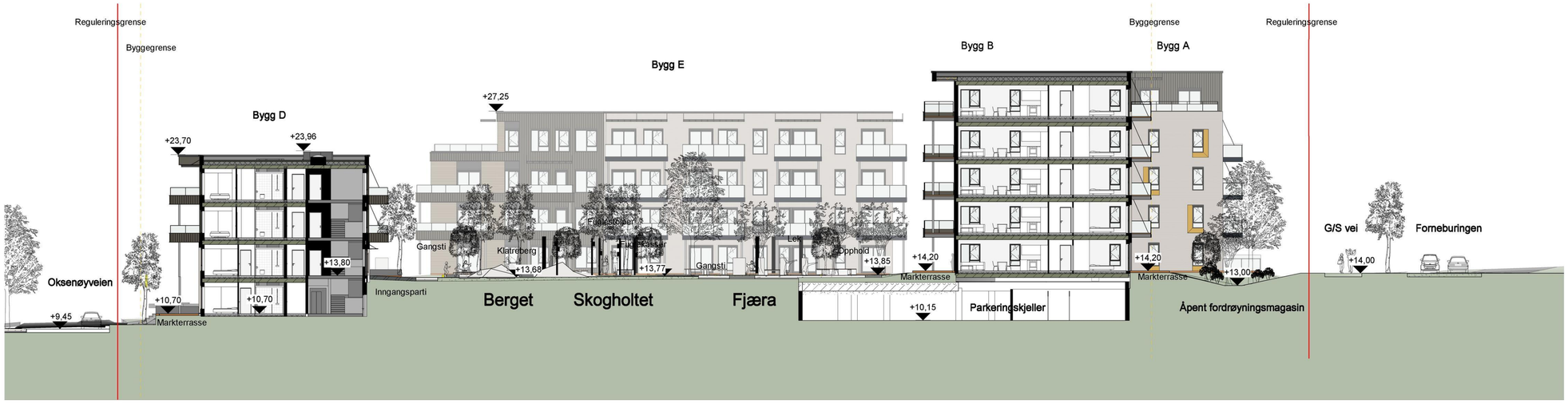
TEGNINGSNAVN:

B3-U1 Parkeringkjeller

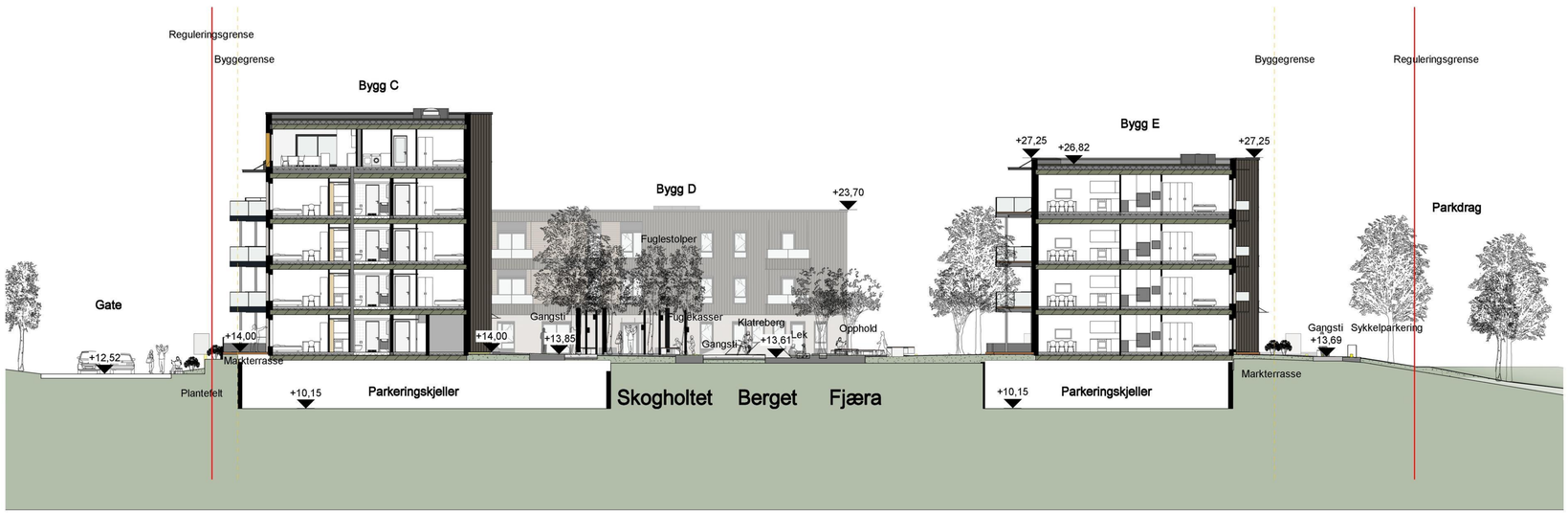
TEGNINGSNUMMER:

A-B3-20-0-0U1

REV:



Lengdesnitt
1 : 200



Tverrsnitt
1 : 200

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
A	B3 Revidert terreng	07.06.18	HNS	HHS

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER:
OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Oksenøya B3

TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad			LARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T1635		IA/HNS	

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO	MÅLESTOKK A1:	KONTR:	BNR:
	28.05.18	1 : 200	HNS	

TEGNINGSNAVN:
Terrengsnitt

TEGNINGSNUMMER:	REV:
L-B3-32-00-001	A

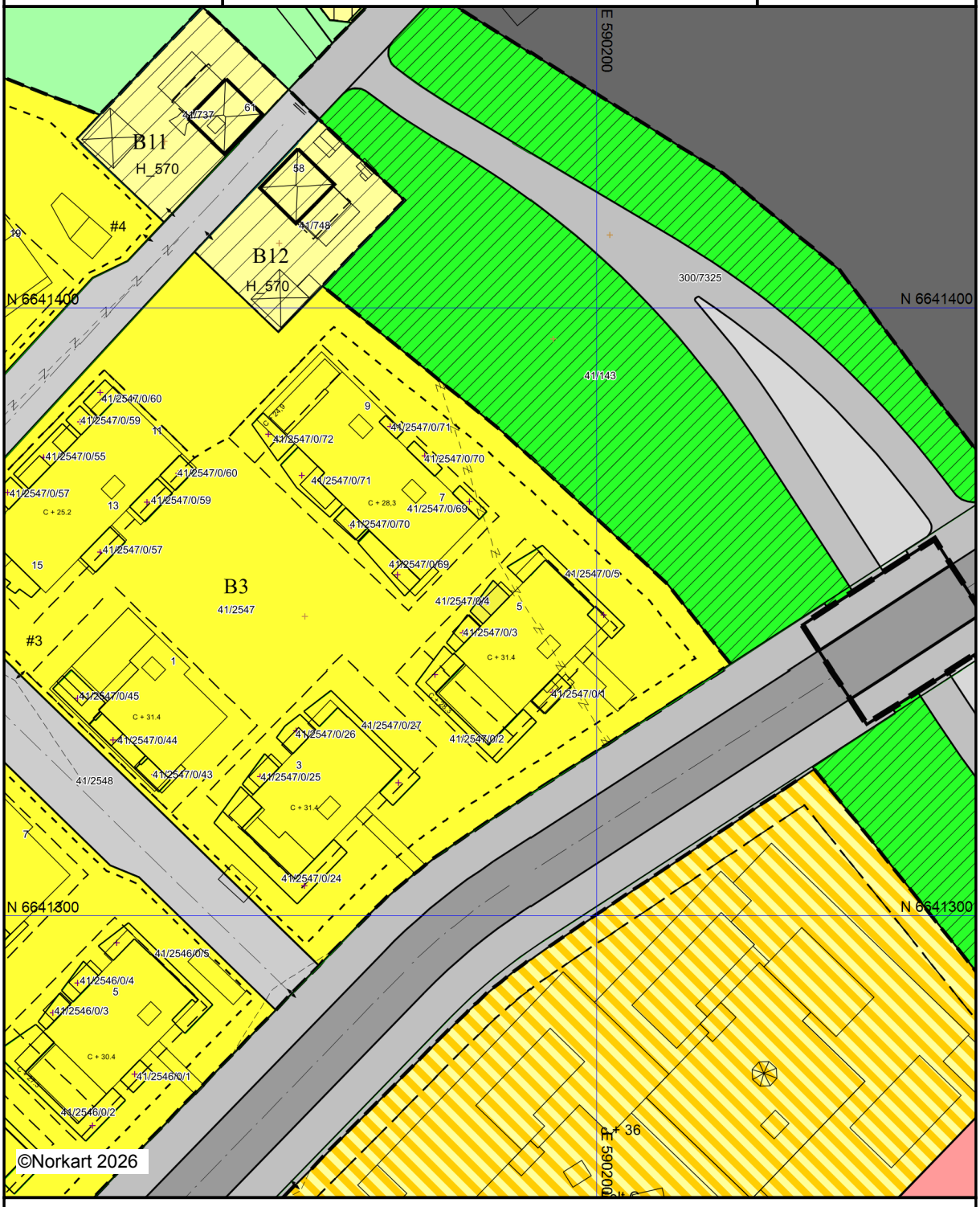
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/2547/0/4
Adresse: Per Waalers vei 5
Dato: 15.06.2026
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
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Barnehage
- Undervisning
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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

BÆRUM KOMMUNE

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»

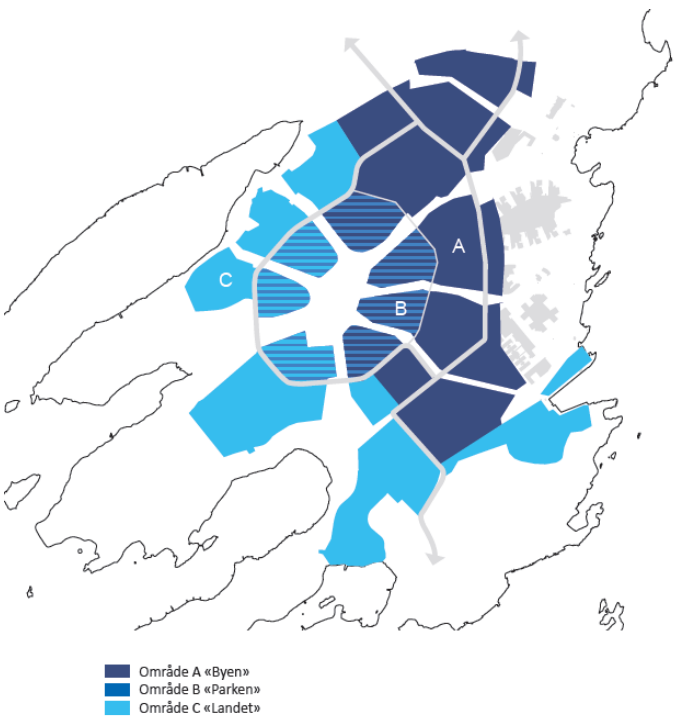
- En sentrumsstruktur basert på at Fornebu samlet utgjør et områdesenter i Bærum, med sentrumsfunksjoner fordelt på Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu sør inkludert kjøpesenteret Fornebu S.

- 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.

Kulturminner, landskap og blågrønn struktur

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

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

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

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

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

§ 16.1 Ny utbygging må ta hensyn til viktige landskapssilhuetter og bevare siktlinjer for visuell kontakt med fjorden.

§ 16.2 Den sammenhengende grønnstrukturen fra Nansenparken og ut til strandområdene skal fremstå som et overordnet strukturerende visuelt element.

§ 16.3 Den etablerte grønnstrukturen skal ivaretas. Skålform, overvannshåndtering, vannskille og grønnkorridorer skal videreføres.

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

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

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

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

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

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

Natur- og friområde, strandsone

§ 17 Vegetasjon (pbl § 11—9 nr. 6)

§ 17.1 Viktige trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal bevares. Ved bygge- og anleggstiltak må bevaringsverdig vegetasjon sikres i anleggsperioden. Plan for avbøtende tiltak som sikrer utsatt vegetasjon mot skader kan kreves.

> ***Retningslinjer for ny vegetasjon***
>
> *Stedtilpasset vegetasjon bør brukes. Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Ved opparbeidelse av delområder skal det gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter med høy spredningsevne.*

§ 18 Park- og friområder (pbl § 11—9 nr. 6)

§ 18.1 Strandområdene skal ivaretas og styrkes som allment tilgjengelige rekreasjonsarealer der dette ikke kommer i konflikt med naturreservatene. Buffersoner mot naturvernområdet skal opprettholdes.

§ 18.2 Eksisterende parker og friområder skal videreutvikles og tilrettelegges for et mangfoldig tilbud av aktiviteter, attraksjoner, gode oppholdsarealer og turløyper.
Målpunkt for allmenheten langs strandsonen, jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur, skal videreutvikles.*

§ 19 Strandsone (pbl § 1-8, § 11—9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 5)

§ 19.1 Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. I felt avsatt til bebyggelse og anlegg bestemmes byggegrense mot sjø i reguleringsplan.

Naturstrand skal beholdes, eller gjenopprettes.

Bebyggelse og anlegg skal ikke bryte sammenhengen mellom sjø og land.

Bøyeanlegg kan kun etableres i areal avsatt til småbåthavn.

Retningslinjer strandsone

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

Transport og parkering

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

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

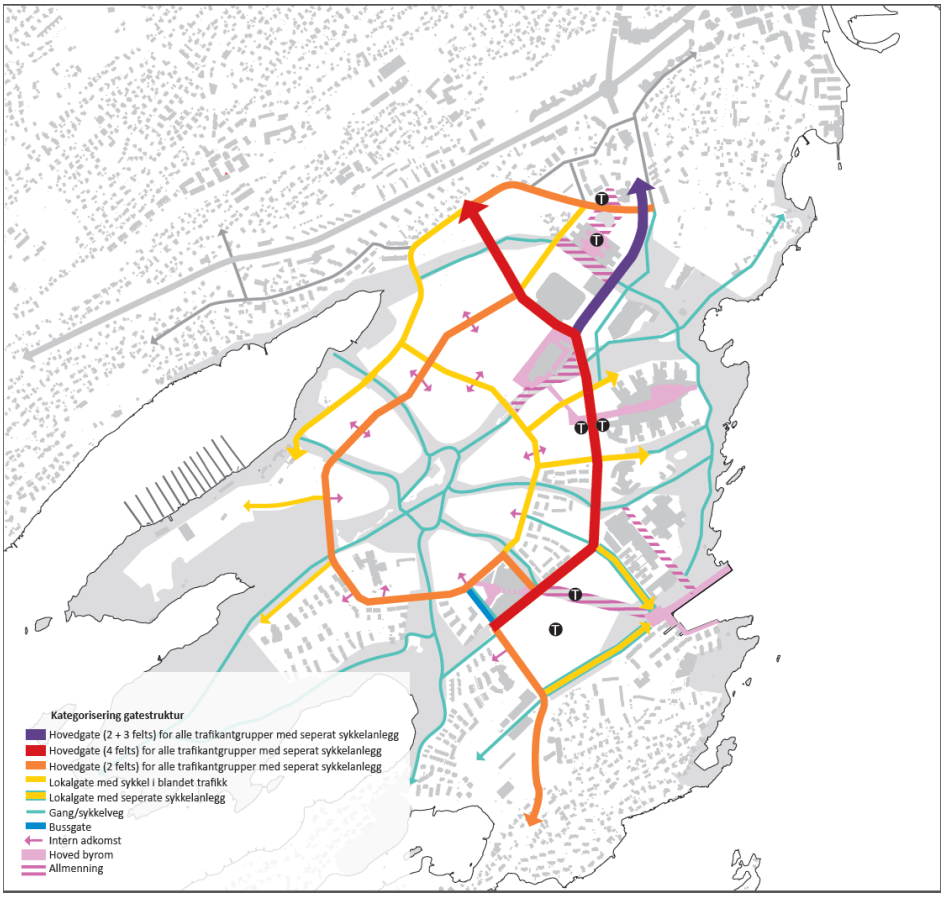
§ 20.2 Gatenett
Forneburingens vestre del felt o_V1 skal tilrettelegges for buss i begge retninger.

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

Snarøyveien, Forneburingen vest, Vestre lenke og Widerøeveien skal kobles sammen til et hovedgatesystem.
Hovedgatene skal ha en bymessig utforming som prioriterer gående, syklende og kollektivtransport.
Alle hovedgater skal ha;

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

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



§ 20.3 Sykkel

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

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

§ 20.4 Gangforbindelser

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

§ 21 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 4)

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

§ 22 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

Parkeringsnorm boliger

	Bil			Sykkel
	Område A «Byen»	Område B «Parken»	Område C «Landet»	Alle Områder
Krav til p. plass pr. 100 m² BRA* (grunnkrav)	1	1	1	3
I reguleringsplan kan p-kravet reduseres med inntil x % dersom:	Inntil	inntil	Inntil	
Bilpoolordning forpliktelse 5+5 år (evaluering etter 5 år)	25 %	20 %	10 %	

Parkeringsnorm kontor, forretning, barnehage og undervisning

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

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

Retningslinjer for parkering

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

<u>Sykkelparkering</u>
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).

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

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

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

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

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

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

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

Handel og sentrumsstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Naturskader, luftforurensning og støy

§ 24 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skoler og barnehager eller sykehjem /pleieinstitusjoner bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

§ 27 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 27.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det foretrekkes løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

Miljøprogram i plansaker skal følge opp Miljøprogram for kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3) med forslag til konkrete tiltak for å nå mål innenfor innsatsområdene; arealstrategi, mobilitet, energi, blågrønn struktur(herunder naturmangfold og overvann) og ressursutnyttelse og klimagassreduksjon.
Det skal stilles krav om klimagassregnskap i alle planer.

I reguleringsplaner skal det stilles krav om miljøoppfølgingsplaner i byggesøknader.

Retningslinjer:

Massehåndtering
Asfalt og løsmasser skal håndteres slik at miljøhensyn og samfunnsøkonomi blir best mulig ivaretatt og slik at massetransport inn og ut av Fornebu begrenses.

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

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

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

§ 28 Opprydding og håndtering av eventuelle forurensede masser

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

§ 29 Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

§ 30 Boligbebyggelse

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

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

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

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

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

§ 31 Sentrumsformål

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

§ 31.2 **Felt S1.2_B**
Innenfor feltet kan lokalisering av signalbygg vurderes for prosjekter som dokumenterer særlig høy arkitektur- og miljøkvalitet og der bygget har spesiell betydning for offentligheten og felleskapet. De nederste etasjene i bygget må ha et bevisst forhold til bakkeplan og offentlige rom. Øverste etasje skal være tilgjengelig for allmenheten. Signalbygget skal harmonere i høyde og formgiving tilpasset tomten og omgivelsene.

I feltet tillates bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell / overnatting, forsamlingslokaler og utdanningsinstitusjoner.

Atkomst for kjøretøy, fotgjengere og syklister skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnete gatenettet med effektiv tilkobling mot Oksenøyveien og Snarøyveien.

§ 31.3 **Felt S1.3_B**
I området skal det i tillegg til boliger, etableres barnehage for minst 120 barn.

§ 31.4 **Felt S3.2**
Innenfor feltet kan lokalisering av signalbygg vurderes for prosjekter som dokumenterer særlig høy arkitektur- og miljøkvalitet, og der bygget har spesiell betydning for offentligheten og felleskapet. De nederste etasjene i bygget må ha et bevisst forhold til bakkeplan og offentlige rom. Øverste etasje skal være tilgjengelig for allmenheten. Signalbygget skal harmonere i høyde og formgiving tilpasset tomten og omgivelsene.

I feltet tillates bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell/overnatting, forsamlingslokaler og utdanningsinstitusjoner.

Atkomst for kjøretøy, fotgjengere og syklister skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnete gatenettet med effektiv tilkobling mot Snarøyveien.

§ 31.5 **Felt S4.3_A og S4.4_A**

a) Innenfor feltene tillates forretning, kontor, administrasjon, kulturtilbud og hotell/overnatting
b) Innenfor feltene kan det etableres bussterminal.

§ 31.6 **Felt S4.3_B og S4.4_ B**

a) I tilknytning til t-banestasjonen skal det etableres et offentlig byrom (Stasjonsplassen) på minimum 3 daa.
b) Innenfor felt S4.3_B kan det etableres bussterminal.
c) Innenfor feltene skal det etableres to barnehager for minst 120 barn på hver.
d) Stasjon og driftsbase for Fornebubanen skal ivaretas.
e) Forretning, kontor, administrasjon, kulturtilbud og hotell/ overnatting skal fortrinnsvis lokaliseres mot Fornebu sør bystreng (del av felt GP13).

§ 31.7 **Felt S8.3 og S8.4;**

a) I tilknytning til t-banestasjonen skal det etableres et offentlig byrom (Stasjonsplassen) på minimum 3 daa.
b) Gangakse mellom t-banestasjon og Flytårnet skal sikres og opparbeides.

§ 31.8 **Felt S8.8/8.9**

I feltet tillates bolig, forretning, bevertning, kulturtilbud, kontor, hotell/ overnatting, forsamlingslokaler og utdanningsinstitusjoner.

§ 32 Offentlig og privat tjenesteyting

§ 32.1 **Felt O1.1_A og O1.1_B**

Innenfor feltene skal det etableres barneskole med tilhørende idrettsanlegg og barnehage. Uteoppholdsarealene på feltene skal være tilgjengelig for allmenheten utenom skolens/barnehagens åpningstid.

§ 32.2 **Felt O9.7**

Innenfor feltet skal det etableres barneskole med tilhørende idrettsanlegg, barnehage, og bo- og behandlingssenter.

§ 32.3 **Felt O7.4**

Innenfor feltet skal det etableres brannstasjon og avfallssuganlegg.

§ 32.4 **Felt O8.2**

Innenfor feltet kan det avsettes areal til videregående skole og/eller ungdomsskole med tilhørende idrettsanlegg og uteareal, helsestasjon, ungdomsklubb, bibliotek, kulturformål og, nærmiljøkontor. Byrommet omkring Flytårnet skal opparbeides som et helhetlig byrom med høy landskapsarkitektonisk kvalitet. Det indre byrommet ved Flytårnet, Kulturgaten, skal styrkes som en kulturell møteplass med utadrettede lokaler med kunst- og kulturliv i form av verksteder, gallerier, utsalg o.l. henvendt mot byrommet. (Feltet inngår i krav om felles planlegging, H810_2).

§ 32.5 **Felt O8.6/8.7_A**

Innenfor feltet kan det etableres offentlig tjenesteyting, herunder skole.

§ 32.6 **Felt O8.9_ A**

Innenfor feltet skal det etableres offentlig tjenesteyting, herunder kulturformål og flerbrukshus med kirkerom.

§ 32.7 **Felt O8.9_ B**

Innenfor feltet skal det etableres offentlig tjenesteyting.

§ 33 Kombinert formål

§ 33.1 **Felt KBA1.3**
Innenfor feltet tillates det idrettsanlegg, bevertning, kontor, utdanningsinstitusjoner og offentlig og privat tjenesteyting.

§ 33.2 **Felt KBA3.1**
Innenfor feltet tillates det hotell, bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting.

Atkomst for kjøretøy, fotgjengere og syklister skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnete gatenettet med effektiv tilkobling mot Snarøyveien.

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

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

§ 34 Næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

Portnerbolig
ok gulv +11

Portnerbolig
ok gulv +11

Ventеareal

Betongkant

Markterrasse

Plantekasse

cortenstål kant

sandfang

Gjerde

Benk

Vannspeil

Svaberget
Nærlek 534 m2

Trampoline

Brannoppstilling

Omsøkt
garasje
ok gulv +10,5

Bygg D
ok gulv 1. etg +13,80
ok gulv sokkel + 10,70

Torget
194 m2

Vekstbed

Sittekant

Plantefelt

Klatreberg

Sklie

ok mur +11,00

ok mur +11,50

ok mur +12,40

ok mur +12,80

ok mur +13,13

Rekkverk

Renovasjon

kum

luft avkast fra kjeller

topp rist: +14,00

terreng rundt: +13,50

Nedkjøringsrampe
1:7,5

Betongkant

klatreplante

Sikkelparkering
10 sykler

Sandlek

Opphold

Langbord

Berget

Busk

Benk

Himmalayabjørk

Fuglehus

Klatreberg

Skogholtet

Fuglestolper

luft inntak

Pergola

Acudrain

sluk +10,00

Inngang til
sykkel p

Bygg C
ok gulv 1. etg 14,00

Bygg E
ok gulv 1. etg + 14,00

Sittegruppe

Tråkkheller

Lek 630 m2

Fjæra

Parkeringskjeller

Steinrur

Sykkelparkering
12 sykler

Sykkelparkering
14 sykler

Sykkelparkering
22 sykler

Sittekant i betong

Tverrsnitt
L-B3-32-00-001

Overdekket
sykkelparkering
4 sykkel med vøgner

Bygg B
ok gulv 1.etg +14,20

Bygg A
ok gulv 1.etg +14,20

Gangbro

håndløper

Infiltrasjonsgrøft

Grus

Sitteamfi

Morgensol

betongbenk

Mannskapsbil

insekthotell

Forneburingen

Lengdesnitt
L-B3-32-00-001

Betong
Asfalt
Mørk marktegl (Klinker Outdoor)
Smågatestein - Torget
Fotskraperist
Kum (flukt med terreng)

Gressarmering/smågatestein
Tredekke
Sand
Plantekasse
Varselsfelt

Gress/ staudebeplantning
Gummidekke
Infiltrasjonsgrøft
Vannspeil
Cor-Ten stål kant

Steiner i infiltrasjonsgrøft
Klatreberg
Fuglestolper
Rekkverk/ gjerde
Trekant

Trampoline
Møblering
Betongmur
Tråkkheller i betong Prefabrikert
Belysning - pullert

Eksistrende koter, 20 cm
Nye koter 20 cm
Busker
Trær
Singelrenne

1:20 Fallpil med skråning
Sykkelparkering
Renovasjon
Insekthotell

Eiendomsgrense
Byggegrense
Reguleringsgrense
Parkeringskjeller
Grensesnitt LARK-VEI

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
K	B3 - revidert støttemur mot Portnerbolig	13.03.20	GP	ML
J	B3 - marktterrasser, betongbøn ved Bygg A, gangsti bygg E, luftinnkast Bygg E., posisjoner pullerter	02.12.19	GP	
I	B3 - anvisasjon luft inntak/uteluft	10.10.19	GP	
H	B3 - overgang til Arbeidstegning	20.09.19	GP	
G	B3 renovasjon Hus C, sandkasse	24.06.19	GP	
F	B3 fase overgang	24.05.19	GP	HHS
E	Detaljprosjekt	22.02.19	HNS	
D	B3 Varmuttak	18.09.18	HNS	IA
C	B3 Nærlek revidert, brannoppstillingsplass og dekker	05.09.18	HNS	HNS
B	B3 revidert iht endret plantesning bygg E	28.08.18	JN	JN
A	B3 Revidert plan	07.06.18	HNS	HHS

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TILTAKSHAVER: OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR: SKANSKA
Drammensveien 60
0107 Oslo
Tlf: 400 05 400

TEGN.STATUS: **Arbeidstegning**

FAG: **LARK**

PROSJEKTNAVN: **Oksenøya B3**

Målestokk A1: **1:200**

Målestokk A3: **1:400**

SAKSB:

TEGN: **HNS**

GNR: **41**

TEGNINGSNAVN: **Landskapsplan B3**

PROSJEKTNR: **T1635-03**

TEGNINGSDATO: **01.06.18**

KONTR: **HHS**

BNR: **1010, m.fl.**

TEGNINGSNUMMER: **L-B3-10-12-001**

REV: **K**



planter B3

- Calamagrostis epigejos - Bergørkvein
- Campanula rotundifolia - Blåklokke
- Coryllus Avellana (3-4 gr)
- Crataegus Intricata fk Fåberg
- Echinea purpurea - Purpursolhatt rosa
- Fargesia Murielae - Gulbambus
- Leymus arenarius - Strandrug
- Salix repens - Krypvier
- Silene Uniflora - Strandsmelle
- Trifolium Repens - Hvitkløver
- Viburnum opulus - krossved

planter B3					
botanisk navn - norsk navn	type	Area	antall planter per kvm	avstand planter (cm)	total planter (stk)
Campanula rotundifolia - Blåklokke	busker	29,34 m²	10	30	326
Crataegus Intricata fk Fåberg	busker	4,75 m²	1	100	5
Fargesia Murielae - Gulbambus	busker	27,24 m²	2,77	60	76
Calamagrostis epigejos - Bergørkvein	prydgress	143,45 m²	1	100	143
Leymus arenarius - Strandrug	prydgress	287,90 m²	6,25	40	1 799
Trifolium Repens - Hvitkløver	prydgress	136,09 m²	6,25	40	851
Coryllus Avellana (3-4 gr)	stauder	68,06 m²	1	100	68
Echinea purpurea - Purpursolhatt rosa	stauder	139,87 m²	2,77	60	389
Salix repens - Krypvier	stauder	266,10 m²	4	50	1 064
Silene Uniflora - Strandsmelle	stauder	73,06 m²	6,25	40	457
Viburnum opulus - krossved	stauder	64,74 m²	1,55	80	101

Trær B3		
kode	botanisk navn - norsk navn	Antall trær
Bpd	Betula pendula dalecarlica - Ornasbjørk	17
Ps	Pinus sylvestris - Furu	7
Pt	Populus tremula - Osp	15
PsK	Prunus serrulata Kanzan - Japankirsebær	21

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
I	B3 - erstatting prunus spinosa	15.04.20	GP	
H	B3 - oppdatering planteplan	24.03.20	GP	ML
G	B3 - revidert planteplan etter miljørådgivers rapport	31.01.19	GP	
F	B3 - revidering planteplan etter rapport fra Multiconsult	29.12.19	GP	
E	B3 - mengder planter	11.12.19	GP	
D	B3 - planteplan oppdatering	12.10.19	GP	HNS
C	B3 - overgang til Arbeidstegning	20.09.19	GP	
B	B3 - planteplan etter Økologens rapport	28.06.19	GP	KA
A	Detaljprosjekt	22.02.19	HNS	

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TILTAKSHAVER: OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR: SKANSKA
Drammensveien 60
0107 Oslo
Tlf. 400 06 400

TEGN.STATUS: **Arbeidstegning**

FAG: **Lark**

PROSJEKTNAVN: **Oksenøya B3**

Målestokk A1: **1:200**

Målestokk A3: **1:400**

SAKSB:

TEGN: **HNS**

GNR: **41**

TEGNINGSNAVN: **Planteplan**

PROSJEKTNR: **T1635-03**

TEGNINGSDATO: **06/06/18**

KONTR: **HHS**

BNR: **1010, m.fl.**

TEGNINGSNUMMER: **L-B3-10-12-003**

REV: **I**

Portnerbolig
ok gulv +11

Portnerbolig
ok gulv +11

Omsøkt
garasje
ok gulv +10,5

Torget
194 m2

Svaberget
Nærlek 534 m2

Berget

Skogholtet

Lek 630 m2

Fjæra

Morgensol

Bygg B
ok gulv 1.etg +14,20

Bygg C
ok gulv 1. etg 14,00

Bygg D
ok gulv 1. etg +13,80
ok gulv sokkel + 10,70

Bygg E
ok gulv 1. etg + 14,00

Bygg A
ok gulv 1.etg +14,20

Forneburingen

Tverrsnitt
L-B3-32-00-001

Lengdesnitt
L-B3-32-00-001

Venteareal
Betongkant
Markterrasse
Plantekasse
cortenstål kant
Benk: hvit
Vannspeil
sandfang
Benk: hvit betong
Gjerde
Trampoline
Brannoppstilling
Klatreberg
Sklie
Renovasjon
kum
Rekkverk
ok mur +12,40
ok mur +12,80
ok mur +13,13
ok mur +11,00
ok mur +11,50
luft avkast fra kjeller
topp rist: +14,00
terreng rundt: +13,50
luft inntak
Sittekant
Plantefelt
Vekstbed
Nedkjøringsrampe
1:7,5
klatreplante
Inngang til sykkel p
Acudrain
Pergola
Sikkelparkering
10 sykler
Sandlek
Opphold
Langbord
Busk
Benk
Fuglehus
Fuglestolper
Sittegruppe
Tråkkheller:
hvit betong
Sykkelparkering
12 sykler
Sykkelparkering
22 sykler
Sykkelparkering
14 sykler
Overdekket
sykkelparkering
4 sykkel med vøgner
Parkeringskjeller
Steinrur
Infiltrasjonsgrøft
Grus
Insekthotell
Gangbro
håndløper
betongbenk: hvit
Mannskapsbil
Sittetrapp
Sittetrapp
Sittemfi
brøyting
Omsøkt
garasje
ok gulv +10,5

Betong
Asfalt
Mørk marktegl (Klinker Outdoor)
Smågatestein (10x10) - Torget
Fotskraperist
Kum (flukt med terreng)
Gressarmering/gatestein 14x21
Gangvei/gatestein 14x21
Tredekke
Sand
Plantekasse
Varselsfelt
Gress/ staudebeplantning
Gummidekke
Infiltrasjonsgrøft
Grus (nærlek)
Vannspeil
Cor-Ten stål kant
Trampoline
Klatreberg
Fuglestolper
Rekkverk/ gjerde
Trekant
Møblering
Betongmur
for type mur og møblering henvises til tekniske planer
Tråkkheller i betong Prefabrikert
Belysning - pullert
Eksistrende koter, 20 cm
Nye koter 20 cm
Busker
Trær
Singelrenne
brøyting 2m+2x30 cm
Fallpil med skråning
Sykkelparkering
Renovasjon
Insekthotell
Eiendomsgrense
Byggegrense
Reguleringsgrense
Parkeringskjeller
Grensesnitt LARK-VEI

NB: for oppbygning på garasjedekke henvises til RIB sin beregning

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
M	B3 - klatreberg på tunel	23.04.20	GP	
L	B3 - oppdatering nærlek	30.03.20	GP	ML
K	B3 - revidert støttemur mot Portnerbolig	13.03.20	GP	ML
J	B3 - markterrasser, betongbenk ved Bygg A, gangsti bygg E, luftavkast Bygg E, posisjoner pullerter	02.12.19	GP	
I	B3 - annotasjon luft inntak/utkast	10.10.19	GP	
H	B3 - overgang til Arbeidsstegning	20.09.19	GP	
G	B3 renovasjon Hus C, sandkasse	24.06.19	GP	
F	B3 fase overgang	24.05.19	GP	HNS
E	Detaljprosjekt	22.02.19	HNS	
D	B3 Vannuttak	18.09.18	HNS	IA
C	B3 Nærlek revidert, brannoppstillingsplass og dekker	05.09.18	HNS	HNS
B	B3 revidert iht endret planløsning bygg E	28.08.18	JN	JN
A	B3 Revidert plan	07.06.18	HNS	HHS

TILTAKSHAVER:
OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Drammensveien 60
0107 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TEGN.STATUS: **Arbeidstegning**

FAG: **LARK**

PROSJEKTNAVN: **Oksenøya B3**

Målestokk A1: **1:200**

Målestokk A3: **1:400**

SAKSB:

TEGN: **HNS**

GNR: **41**

TEGNINGSNAVN: **Landskapsplan B3**

PROSJEKTNR: **T1635-03**

TEGNINGSDATO: **01.06.18**

KONTR: **HHS**

BNR: **1010, m.fl.**

TEGNINGSNUMMER: **L-B3-10-12-001**

REV: **M**

Portnerbolig
ok gulv +11

Portnerbolig
ok gulv +11

Venteareal

Betongkant

Markterrasse

Plantekasse

cortenstål kant

Benk

Vannspeil

Svaberget
Nærlek 534 m2

Benk

Gjerde

Trampoline

Brannoppstilling

Omsøkt
garasje
ok gulv +10,5

ok mur +12,40

Bygg D
ok gulv 1. etg +13,80
ok gulv sokkel + 10,70

Torget
194 m2

Vekstbed

Sittekant

Planterefelt

Klatreberg

Sklie

Klatreberg

Klatreberg

kum

Renovasjon

Rekkverk

Sittekant

Plantefelt

Plantekasse

Markterrasse

rekkverk

Nedkjøringsrampe
1:7,5

Betongkant

klatreplante

Sikkelparkering
10 sykler

Sandlek

Opphold

Langbord

Berget

Acudrain

Pergola

inngang til
sykkel p

luft avkast fra kjeller

luft inntak

Busk

Benk

Himmalayabjørk

Euglehus

Klatreberg

Skogholtet

Fuglestolper

luft inntak

Plantekasse

Bygg C
ok gulv 1. etg 14,00

Bygg E
ok gulv 1. etg + 14,00

Brannoppstilling

Renovasjon

Sittekant

Sittegruppe

Sikkelparkering
12 sykler

Tråkkheller

Lek 630 m2

Fjæra

Renovasjon

Parkeringskjeller

Steinrur

Sittegruppe

Sykkelparkering
14 sykler

Plantekasse

Sittekant i betong

Plantefelt

Sykkelparkering
22 sykler

Sykkelparkering 22 sykler

Mannskapsbil

betongbenk

Morgensol

Sitteamfi

Overdekket
sykkelparkering
4 sykkel med vogner

Bygg B
ok gulv 1.etg +14,20

Plantekasse

Bygg A
ok gulv 1.etg +14,20

luft avkast fra kjeller

Markterrasse

håndløper

Gangbro

luft inntak

Gangbro

håndløper

Infiltrasjonsgrøft

Brannoppstilling

Steiner

Benk

Grus

insekthotell

Brannoppstilling

Forneburingen

Lengdesnitt
L-B3-32-00-001

Tverrsnitt
L-B3-32-00-001

luft avkast fra kjeller
topp rist: +14,00
terreng rundt: +13,50

Y= 1 211 671 639
X= 106 214 227

Y= 1 211 680 766
X= 106 248 260

Betong
Asfalt
Mørk marktegl (Klinker Outdoor)
Smågatestein - Torget
Fotskraperist
Kum (flukt med terreng)

Gressarmering/smågatestein
Tredekke
Sand
Plantekasse
Varselsfelt

Gress/ staudebeplantning
Gummidekke
Infiltrasjonsgrøft
Vannspeil
Cor-Ten stål kant

Steiner i infiltrasjonsgrøft
Klatreberg
Fuglestolper
Rekkverk/ gjerde
Trekant

Trampoline
Møblering
Betongmur
Tråkkheller i betong Prefabrikert
Belysning - pullert

Eksistrende koter, 20 cm
Nye koter 20 cm
Busker
Trær
Singelrenne

Fallpil
Stigningspil
Sykkelparkering
Renovasjon
Insekthotell

Eiendomsgrense
Byggegrense
Reguleringsgrense
Parkeringskjeller
Grensesnitt LARK-VEI

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
J	B3 - markterrasser, betongbein ved Bygg A, garasjil bygg E, luftinntak Bygg E, posisjoner pullerter	02.12.19	GP	
I	B3 - assetasjon luft inntak/avkast	10.10.19	GP	
H	B3 - overgang til Arbeidstegning	20.09.19	GP	
G	B3 renovasjon Hus C, sandkasse	24.06.19	GP	
F	B3 fase overgang	24.05.19	GP	HHS
E	Detaljprosjekt	22.02.19	HNS	
D	B3 Vannutlak	18.09.18	HNS	IA
C	B3 Nærlek revidert, brannoppstillingsplass og dekker	05.09.18	HNS	HNS
B	B3 revidert iht endret plantilvasing bygg E	28.08.18	JN	JN
A	B3 Revidert plan	07.06.18	HNS	HHS

TILTAKSHAVER:
OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Drammensveien 60
0107 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TEGN.STATUS: **Arbeidstegning**

FAG: **LARK**

PROSJEKTNAVN: **Oksenøya B3**

Målestokk A1: **1:200**

Målestokk A3: **1:400**

SAKSB:

TEGN: **HNS**

GNR: **41**

TEGNINGSNAVN: **Landskapsplan B3**

PROSJEKTNR: **T1635-03**

TEGNINGSDATO: **01.06.18**

KONTR: **HHS**

BNR: **1010, m.fl.**

TEGNINGSNUMMER: **L-B3-10-12-001**

REV: **J**



Betong
Asfalt
Mørk marktegl (Klinker Outdoor)
Smågatestein - Torget
Fotskraperist

Gressarmering/smågatestein
Tredekke
Sand
Plantekasse
Varselsfelt

Gress/ staudebeplantning
Gummidekke
Infiltrasjonsgrøft
Vannspeil
Cor-Ten stål kant

Steiner i infiltrasjonsgrøft
Klatreberg
Fuglestolper
Rekkverk/ gjerde
Trekant

Trampoline
Møblering
Betongmur
Tråkkheller i betong Prefabrikert
Belysning - pullert

Eksistrende koter, 20 cm
Nye koter 20 cm
Busker
Trær
Singelrenne

Fallpil
Stigningspil
Sykkelparkering
Renovasjon
Insekthotell

Eiendomsgrense
Byggegrense
Reguleringsgrense
Parkeringskjeller
Grensesnitt LARK-VEI

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
J	B3 - markterrasser, betongben ved Bygg A, gangbå bygg E, luftavkast Bygg E, possisjoner pullerter	02.12.19	GP	
I	B3 - annotasjon luft inntak/avkast	10.10.19	GP	
H	B3 - overgang til Arbeidstegning	20.09.19	GP	
G	B3 renovasjon Hus C, sandkasse	24.06.19	GP	
F	B3 fase overgang	24.05.19	GP	HHS
E	Detaljprosjekt	22.02.19	HNS	
D	B3 Vannuttak	18.09.18	HNS	IA
C	B3 Nærlek revidert, brannoppstillingsplass og dekker	05.09.18	HNS	HNS
B	B3 revidert ihht endret planlegning bygg E	28.08.18	JN	JN
A	B3 Revidert plan	07.06.18	HNS	HHS

TILTAKSHAVER:
OBOS
Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Drammensveien 60
0107 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

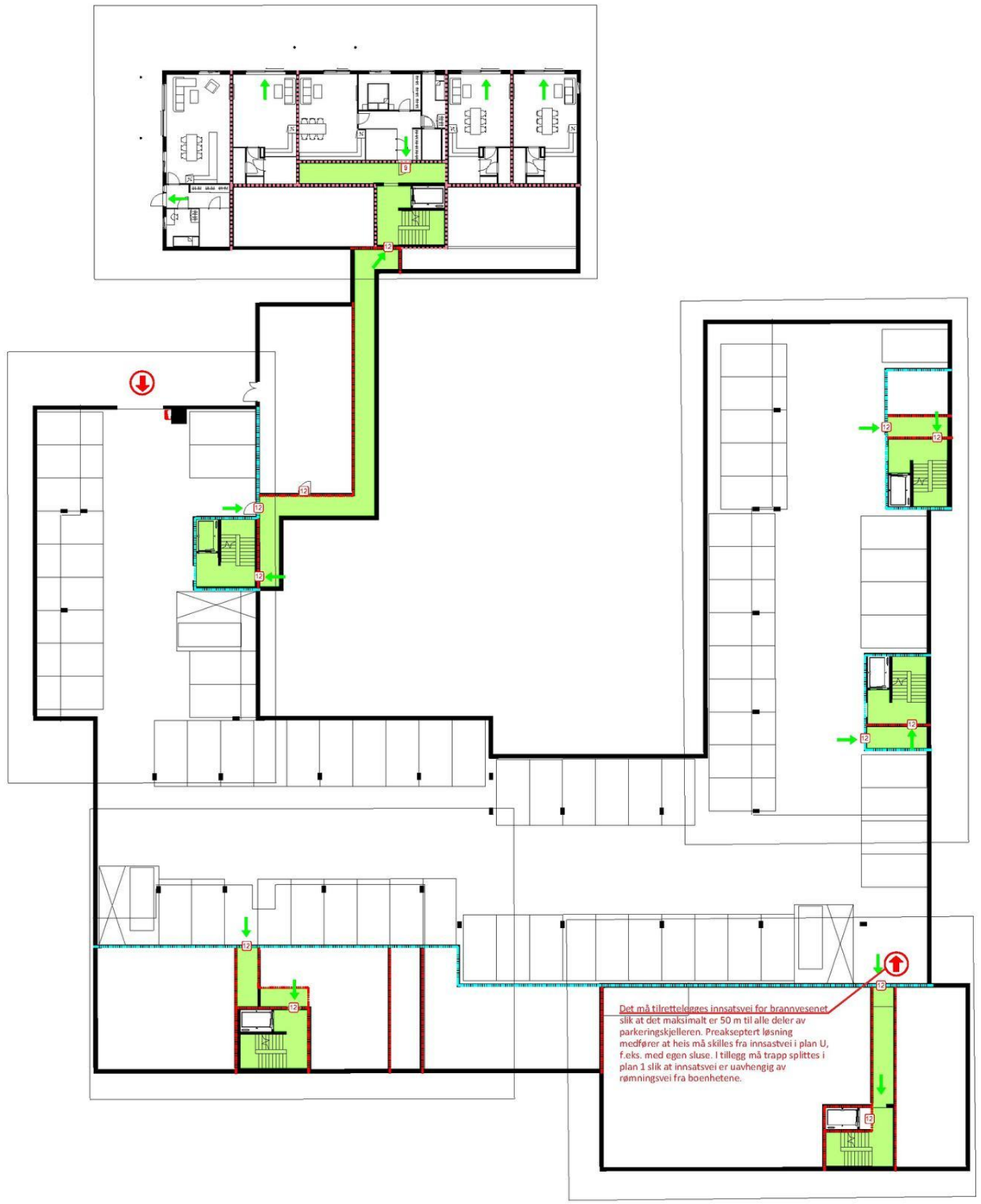
TEGN.STATUS: **Arbeidstegning**

FAG: **LARK**

PROSJEKTNAVN: **Oksenøya B3**

Målestokk A1	Målestokk A3	SAKSB:	TEGN:	GNR:	TEGNINGSNAVN:
1:200	**1:400**		**HNS**	**41**	**Landskapsplan B3**

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	KONTR:	BNR:	TEGNINGSNUMMER:	REV:
T1635-03	**01.06.18**	**HHS**	**1010, m.fl.**	**L-B3-10-12-001**	**J**



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 [B60]
- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- EI 90 A2-s1.d0 [A90]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- 12 — EI_2 60-CS_a [B60 selvlukker, terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Brannalarmsentral
- Innsatsvei for brannvesen til parkeringskjeller

[redacted] OBOS Fornebu AS

Oksenøya B3

Plan U

BRANNTEGNING

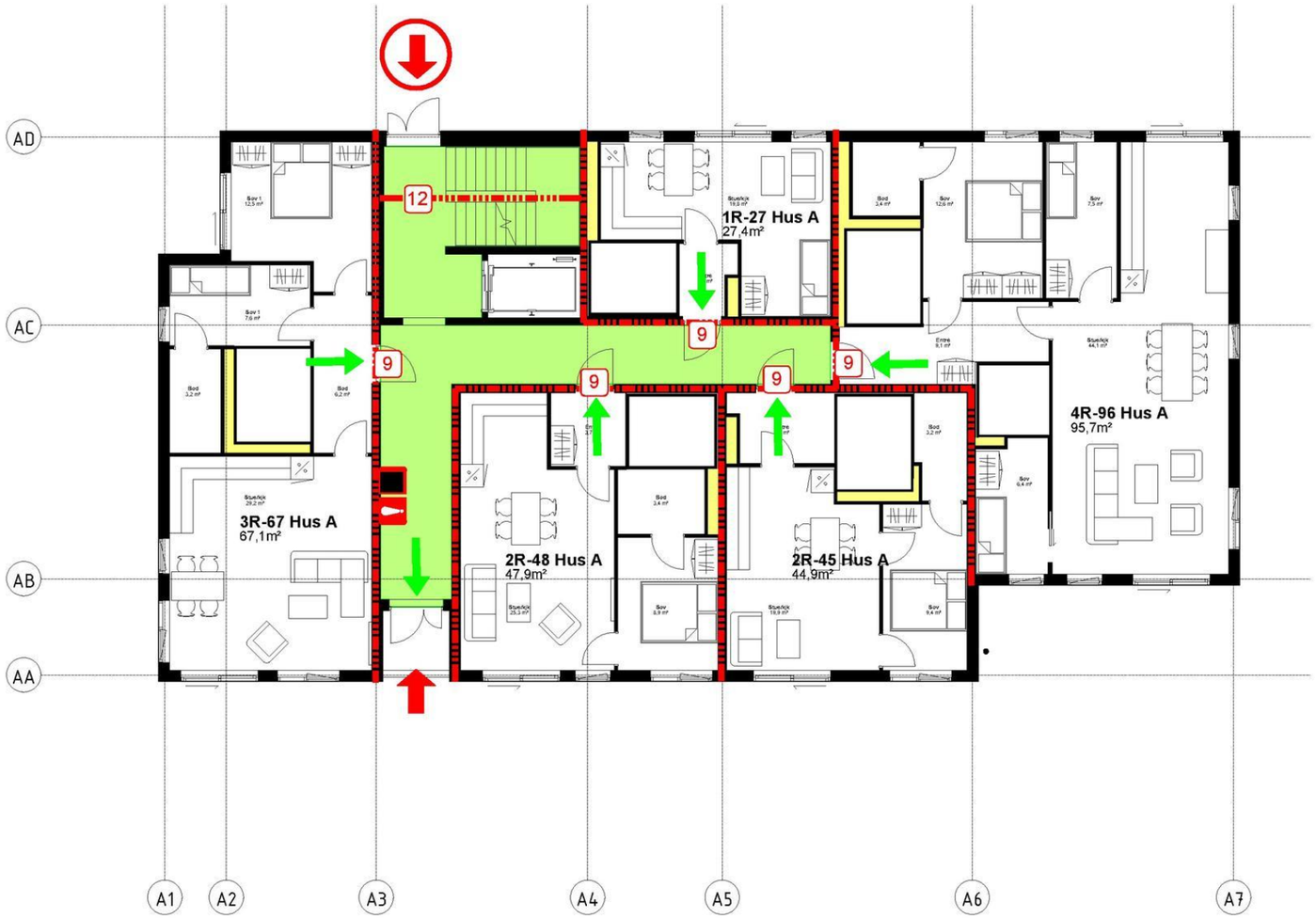
norena	noerik	[redacted]	28.05.18
[redacted] 1:400			[redacted] A3
[redacted] Erik Svele Hornstuen			
[redacted] 10205445			

SWECO

SWECO Norge AS
Drammensveien 260, NO-0283 Oslo
TLF.: 67 12 80 00

[redacted] RIBr	[redacted] U101	[redacted] A	[redacted] 00

[redacted]



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- 12 — EI_2 60-CS_a [B60 selvlukker, terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer
- Innsatsvei for brannvesen
- Brannalarmpanel
- Innsatsvei for brannvesen til parkeringskjeller

OBOS Fornebu AS

Oksenøya B3

Hus A - Plan 1

BRANNTEGNING

norena | noerik | [redacted] | 28.05.18

1:150 | A3

[redacted] Eirik Svele Hornstuen

10205445

SWECO

SWECO Norge AS
Drammensveien 260, NO-0283 Oslo
TLF.: 67 12 80 00

RIBr | A101 | A | 00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- 9 EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer

OBOS Fornebu AS

Oksenøya B3

Hus A - Plan 2

BRANNTEGNING

norena | noerik | [redacted] | 28.05.18

1:150 | A3

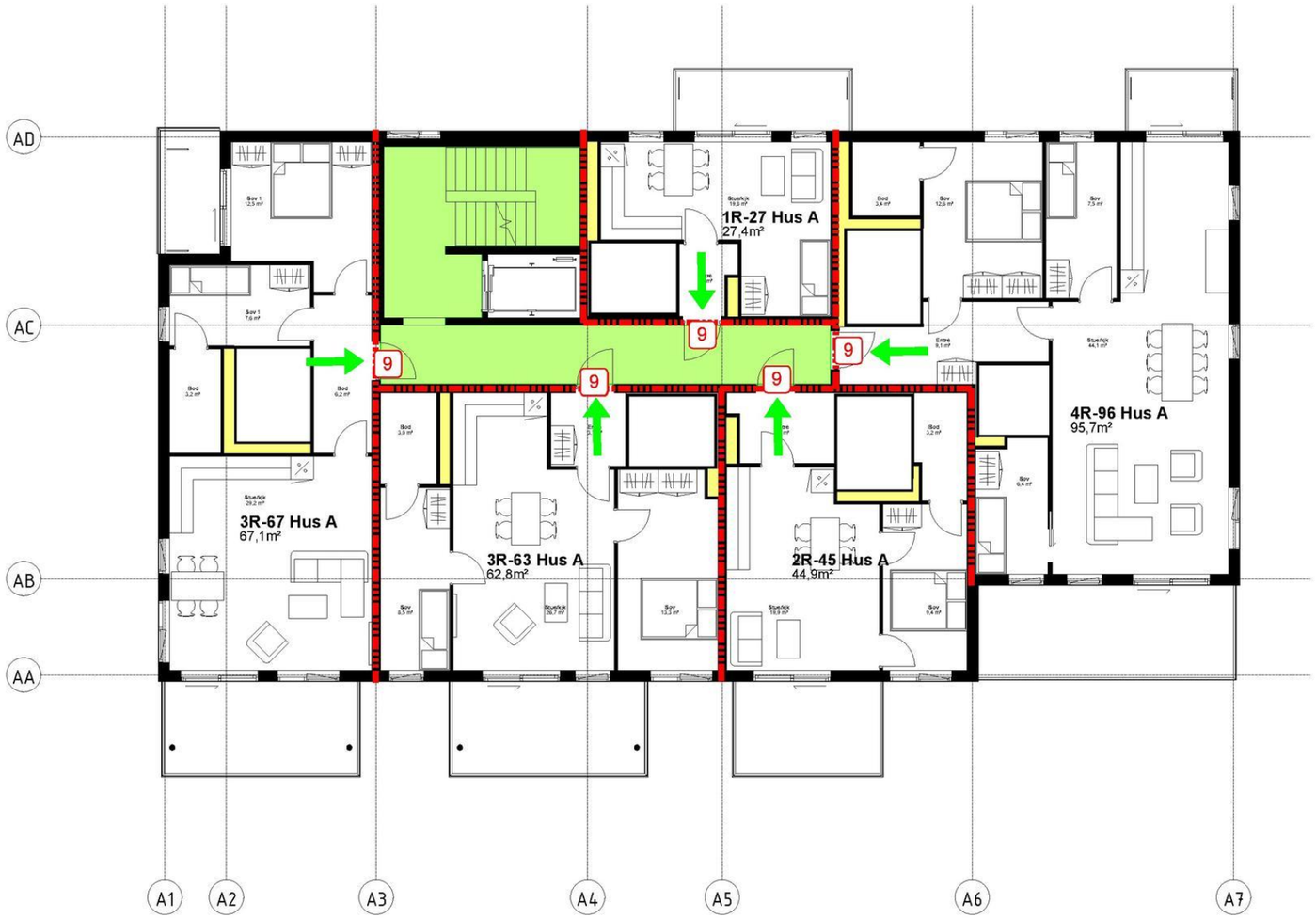
Erik Svele Hornstuen

10205445

SWECO

SWECO Norge AS
Drammensveien 260, NO-0283 Oslo
TLF.: 67 12 80 00

RIBr | A102 | A | 00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- 9 EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer

OBOS Fornebu AS

Oksenøya B3

Hus A - Plan 3

BRANNTEGNING

norena | noerik | [redacted] | 28.05.18

1:150 | A3

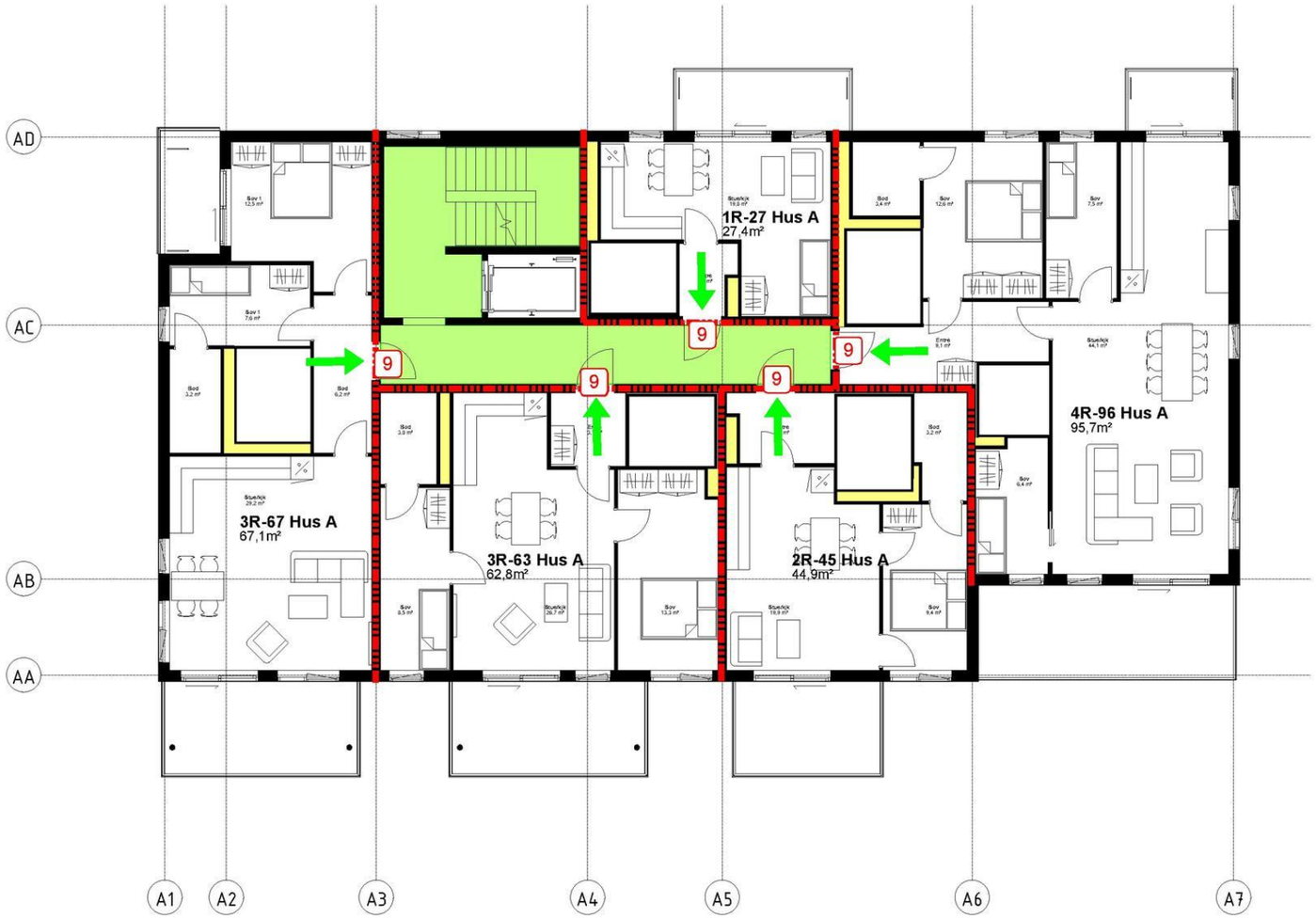
Erik Svele Hornstuen

10205445

SWECO

SWECO Norge AS
Drammensveien 260, NO-0283 Oslo
TLF.: 67 12 80 00

RIBr | A103 | A | 00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- 9 EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer

OBOS Fornebu AS

Oksenøya B3

Hus A - Plan 4

BRANNTEGNING

norena | noerik | [redacted] | 28.05.18

1:150 | A3

Erik Svele Hornstuen

10205445

SWECO

SWECO Norge AS
Drammensveien 260, NO-0283 Oslo
TLF.: 67 12 80 00

RIBr | A104 | A | 00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer
- RL — Røykluke

OBOS Fornebu AS	norena	noerik	[redacted]	28.05.18
Oksenøya B3		1:150		A3
Hus A - Plan 5		Erik Svele Hornstuen		
BRANNTEGNING		10205445		
SWECO Norge AS, Drammensveien 260, NO-0283 Oslo, TLF.: 67 12 80 00	RIBr	A105	A	00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer
- Innsatsvei for brannvesen
- Brannalarmpanel

[redacted]	norena	noerik	[redacted]	28.05.18
OBOS Fornebu AS	[redacted] 1:150			A3
Oksenøya B3	[redacted] Erik Svele Hornstuen			
Hus B - Plan 1	[redacted] 10205445			
BRANNTEGNING				
SWECO Norge AS, Drammensveien 260, NO-0283 Oslo, TLF.: 67 12 80 00	[redacted] RIBr	[redacted] B101	[redacted] A	00

[redacted]



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- 9 EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer

OBOS Fornebu AS

Oksenøya B3

Hus B - Plan 2

BRANNTEGNING

norena | noerik | [redacted] | 28.05.18

1:150 | A3

[redacted] Eirik Svele Hornstuen

[redacted] 10205445

SWECO

SWECO Norge AS
Drammensveien 260, NO-0283 Oslo
TLF.: 67 12 80 00

[redacted] | RIBr | B102 | A | 00

[redacted]



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- 9 EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer

OBOS Fornebu AS

Oksenøya B3

Hus B - Plan 3

BRANNTEGNING

norena | noerik | [redacted] | 28.05.18

1:150 | A3

[redacted] Eirik Svele Hornstuen

10205445

SWECO Norge AS
Drammensveien 260, NO-0283 Oslo
TLF.: 67 12 80 00

[redacted] | RIBr | B103 | A | 00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- 9 EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer

OBOS Fornebu AS

Oksenøya B3

Hus B - Plan 4

BRANNTEGNING

norena | noerik | [redacted] | 28.05.18

1:150 | A3

[redacted] Eirik Svele Hornstuen

10205445

SWECO

SWECO Norge AS
Drammensveien 260, NO-0283 Oslo
TLF.: 67 12 80 00

RIBr | B104 | A | 00

[redacted]



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer
- RL — Røykluke

OBOS Fornebu AS	norena	noerik	[redacted]	28.05.18
Oksenøya B3	1:150			A3
Hus B - Plan 5	Erik Svele Hornstuen			
BRANNTEGNING	10205445			
SWECO Norge AS, Drammensveien 260, NO-0283 Oslo, TLF: 67 12 80 00	RIBr	B105	A	00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer
- Innsatsvei for brannvesen
- Brannalarmpanel

OBOS Fornebu AS	norena	noerik	[redacted]	28.05.18
Oksenøya B3	1:150			A3
Hus C - Plan 1	Erik Svele Hornstuen			
BRANNTEGNING	10205445			

SWECO Norge AS
Drammensveien 260, NO-0283 Oslo
TLF.: 67 12 80 00

RIBr	C101	A	00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer

OBOS Fornebu AS	norena	noerik	[redacted]	28.05.18
Oksenøya B3	1:150			A3
Hus C - Plan 2	Erik Svele Hornstuen			
BRANNTEGNING	10205445			
SWECO Norge AS, Drammensveien 260, NO-0283 Oslo, TLF.: 67 12 80 00	RIBr	C102	A	00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer

OBOS Fornebu AS	norena	noerik	[redacted]	28.05.18
Oksenøya B3	1:150			A3
Hus C - Plan 3	Erik Svele Hornstuen			
BRANNTEGNING	10205445			
SWECO Norge AS, Drammensveien 260, NO-0283 Oslo, TLF.: 67 12 80 00	RIBr	C103	A	00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer

OBOS Fornebu AS

Oksenøya B3

Hus C - Plan 4

BRANNTEGNING

norena | noerik | [redacted] | 28.05.18

1:150 | A3

Erik Svele Hornstuen

10205445

SWECO

SWECO Norge AS
Drammensveien 260, NO-0283 Oslo
TLF.: 67 12 80 00

RIBr | C104 | A | 00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer
- RL — Røykluke

OBOS Fornebu AS	norena	noerik	[redacted]	28.05.18
Oksenøya B3	1:150			A3
Hus C - Plan 5	Erik Svele Hornstuen			
BRANNTEGNING	10205445			
SWECO Norge AS, Drammensveien 260, NO-0283 Oslo, TLF.: 67 12 80 00	RIBr	C105	A	00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 [B60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsvindu
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer
- Innsatsvei for brannvesen
- Brannalarmpanel

OBOS Fornebu AS

Oksenøya B3

Hus D - Plan 1

BRANNTEGNING

norena | noerik | [redacted] | 28.05.18

1:150 | A3

Erik Svele Hornstuen

10205445

SWECO Norge AS
Drammensveien 260, NO-0283 Oslo
TLF.: 67 12 80 00

RIBr | D101 | A | 00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 [B60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer

OBOS Fornebu AS	norena	noerik	[redacted]	28.05.18
Oksenøya B3	1:150			A3
Hus D - Plan 2	Erik Svele Hornstuen			
BRANNTEGNING	10205445			
SWECO Norge AS, Drammensveien 260, NO-0283 Oslo, TLF.: 67 12 80 00	RIBr	D102	A	00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 [B60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer
- RL — Røykluke

[redacted]				
OBOS Fornebu AS	norena	noerik	[redacted]	28.05.18
Oksenøya B3	[redacted] 1:150			[redacted] A3
Hus D - Plan 3	[redacted] Erik Svele Hornstuen			
BRANNTEGNING	[redacted] 10205445			
SWECO Norge AS, Drammensveien 260, NO-0283 Oslo, TLF.: 67 12 80 00	[redacted] RIBr	[redacted] D103	A	00
[redacted]				



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

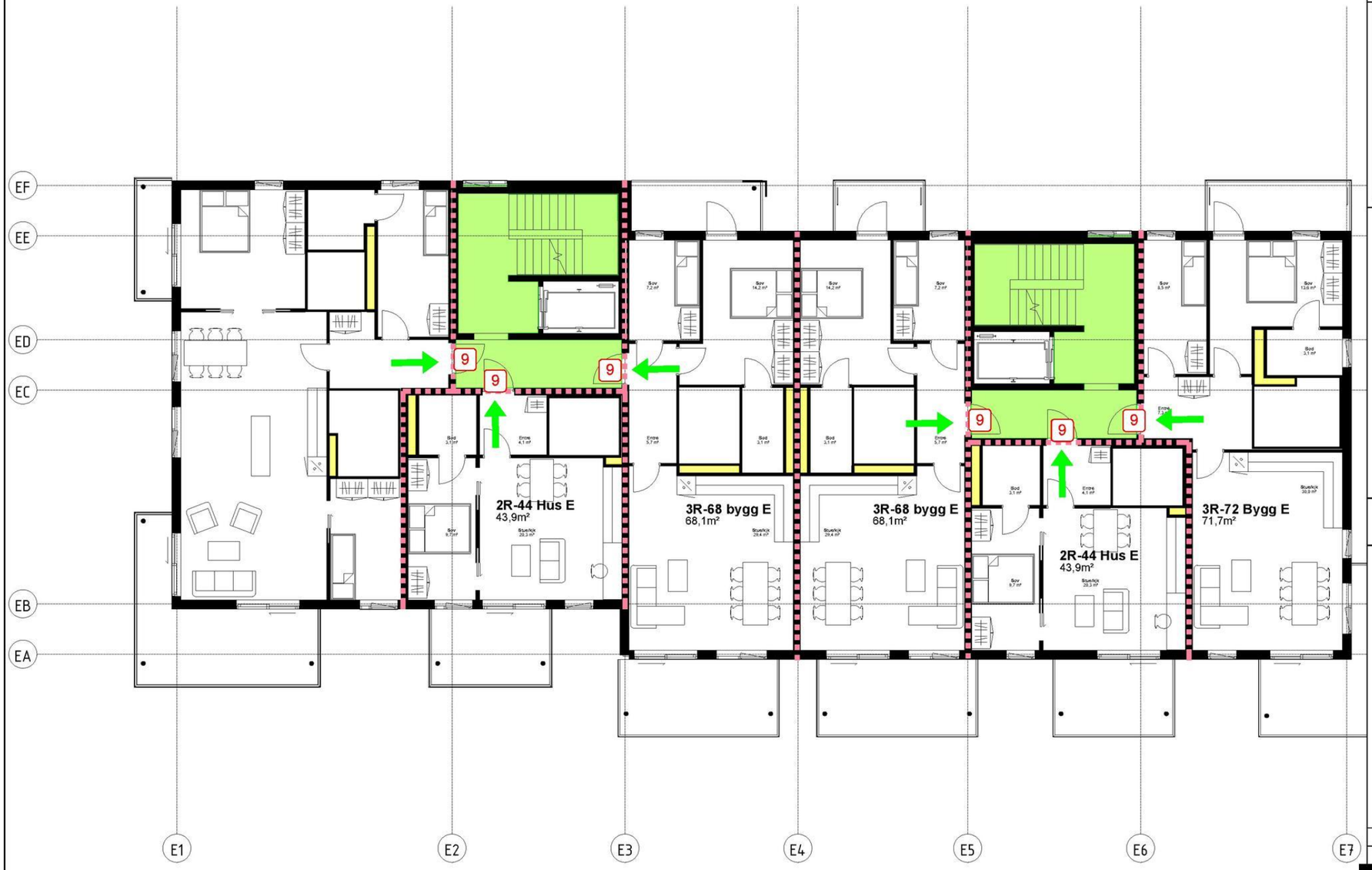
SYMBOLFORKLARING

- EI 60 [B60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer
- Innsatsvei for brannvesen
- Brannalarmpanel

OBOS Fornebu AS	norena	noerik	[redacted]	28.05.18
Oksenøya B3	1:150			A3
Hus E - Plan 1	Erik Svele Hornstuen			
BRANNTEGNING	10205445			

SWECO Norge AS
Drammensveien 260, NO-0283 Oslo
TLF.: 67 12 80 00

RIBr	E101	A	00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 [B60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer

OBOS Fornebu AS

Oksenøya B3

Hus E - Plan 2

BRANNTEGNING

norena | noerik | 28.05.18

1:150 | A3

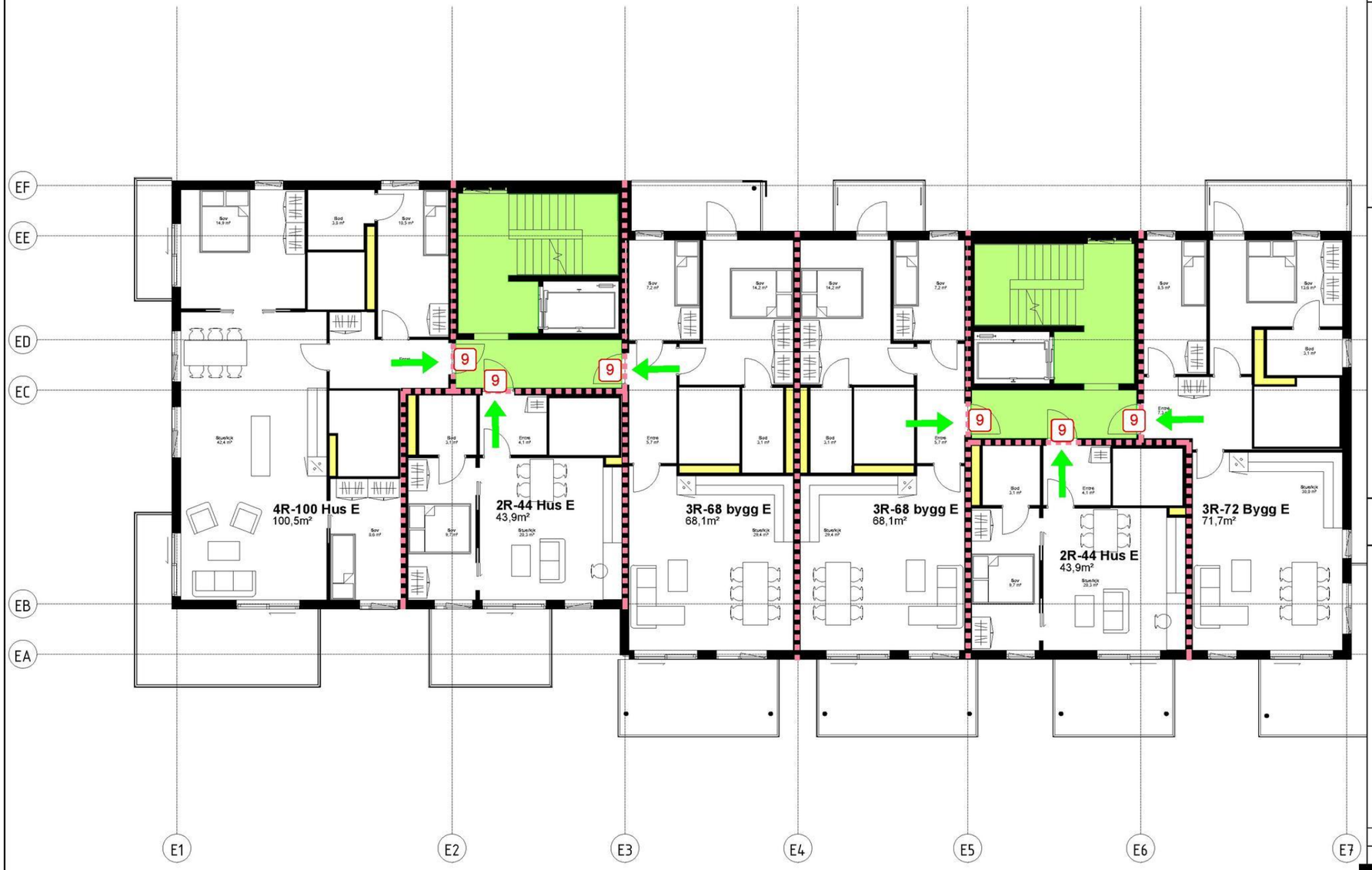
Erik Svele Hornstuen

10205445

SWECO

SWECO Norge AS
Drammensveien 260, NO-0283 Oslo
TLF.: 67 12 80 00

RIBr | E102 | A | 00



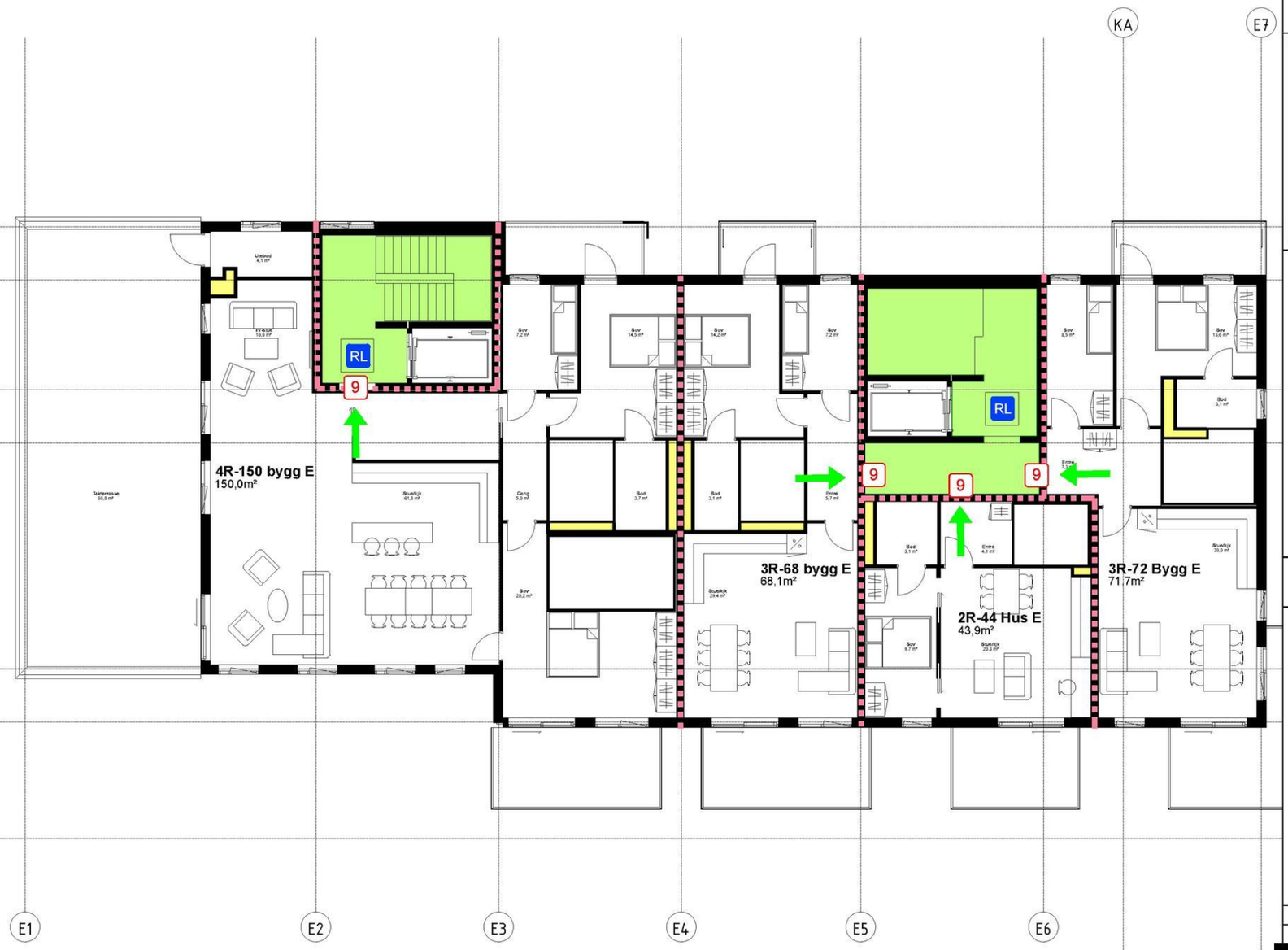
UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 [B60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer

OBOS Fornebu AS		norena	noerik	28.05.18
Oksenøya B3		1:150		A3
Hus E - Plan 3		Erik Svele Hornstuen		
BRANNTEGNING		10205445		
SWECO Norge AS, Drammensveien 260, NO-0283 Oslo, TLF.: 67 12 80 00	RIBr	E103	A	00



UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- SPRINKLERANLEGG (HELDEKKENDE)
- TILKOMST TIL HVER BOENHET MED BRANNVESENETS HØYDEMATERIELL

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 [B60]
- 9 — EI_2 30-S_a [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Sjakt - se brannkonsept for alternativer
- RL — Røykluke

OBOS Fornebu AS

Oksenøya B3

Hus E - Plan 4

BRANNTEGNING

norena	noerik	nocael	28.05.18
1:150			A3

Erik Svele Hornstuen

10205445

SWECO

SWECO Norge AS
Drammensveien 260, NO-0283 Oslo
TLF.: 67 12 80 00

RIBr | E104 | A | 00

TAG Arkitekter Oslo
Osterhaus' gate 27
0183 Oslo

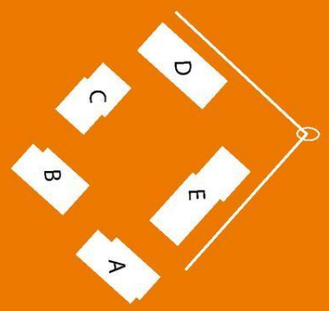
FORNEBU - OKSENØYA B3

FASADEUTFORMING OG MATERIALBRUK
DATO: 26.06.2019

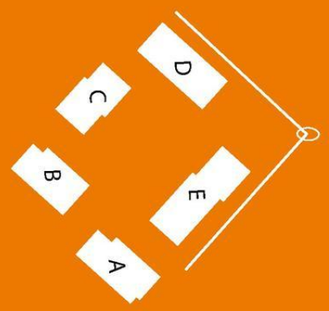
Org.no: NO 894 607 262 MVA
Bank: 1503.35.55455


A
B
C
D
E
B4
FORNEBU - OKSENØYA B3

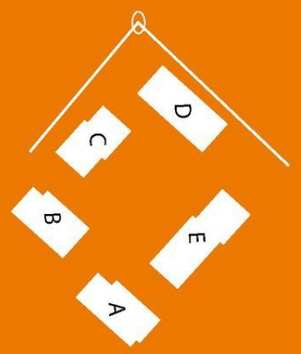
PERSPEKTIV FRA GATA
FELT B3 OG B4



PERSPEKTIV FRA
LEKEPLASS, BYGG E, D
OG B



PERSPEKTIV BYGG C
OG D



OKSENØYA FELT B3

FELT B3 er det nordligste og siste feltet mot Forneburingen. Materialbruken og fasadekonseptet bygger på samme idéer som felt B1 og B2, og har noe større innslag av trefelter som henvender seg mot et parkdrag.



FASADER MOT FORNEBURINGEN



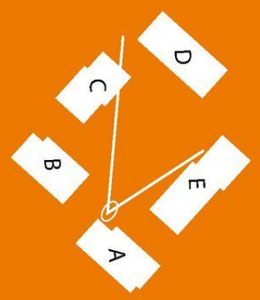
BYGG D

FELT B3

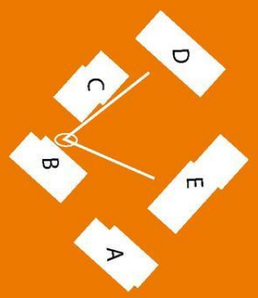
FELT B2

FELT B1

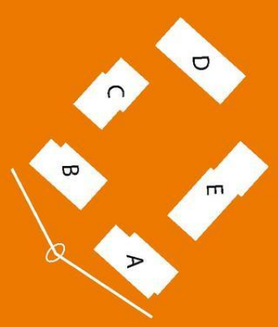
PERSPEKTIV FRA
BALKONG BYGG A MOT
BYGG D



PERSPEKTIV FRA TUN,
BYGG D OG E



PERSPEKTIV FRA
FORNEBURINGEN



OKSENØYA FELT B3

FELT B3 er det nordligste og siste feltet mot Forneburingen. Materialbruken og fasadekonseptet bygger på samme idéer som felt B1 og B2, og har noe større innslag av trefelter som henvender seg mot et parkdrag.

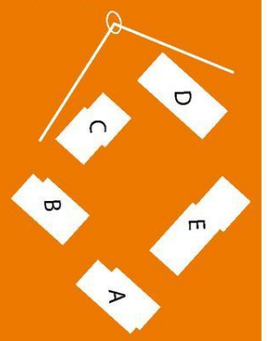


FASADER MOT FORNEBURINGEN





PERSPEKTIV
BYGG C
OG D MOT
OKSENØYVEIEN



OPPDELING AV FASADE

Søyler i stål.

FASADEN er delt inn i felter med ulike materialer: Mørkt, stående lektekledning (1), lyst, liggende glattpanel (2), og mørk, stående glattpanel. Lys, sandfarget tegl (3), mørk tegl (4), og vertikalt felt ved vindu er utført i en grå platekledning (5).

Betongtrapper følger terreng.

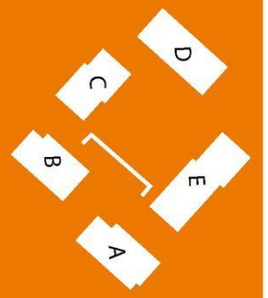
Bygget har en variert gesimshøyde, hvor en del går opp til 5 etasjer, og en del opp til 4 etasjer. Innkassinger og heistårn er trukket inn fra fasaden, og blir lite synelig fra bakkeplan.

Blank, forgylt metallplate.

I kombinasjon gir dette en mangfoldig fasade, med en logikk som følger både vertikale og horisontale linjer (røde streker).



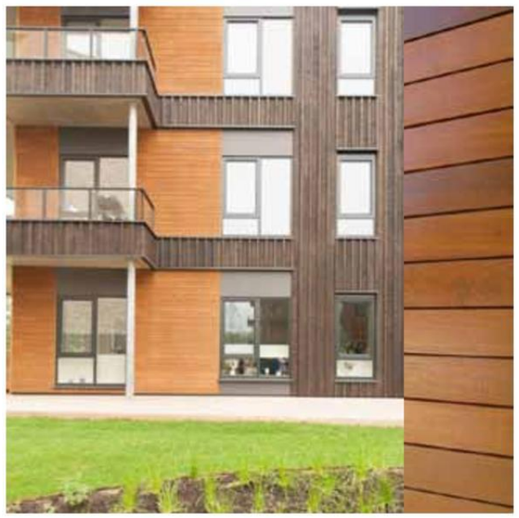
FASADE
BLOKK A OG B
MOT TUN





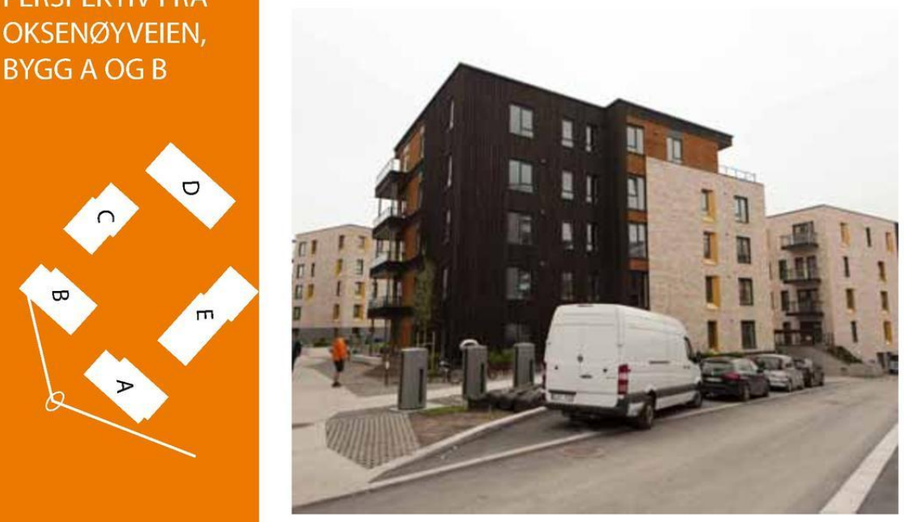
BRUK AV TRE

TREKLEDNINGEN i prosjektet er en mørk, stående lektekledning inspirert av Oxenøen Brug på nabotomten. Den benyttes både i store flater, samt i horisontale bånd som inkluderer balkongene i fasadeuttrykket. Lektekledningen gir et fint skyggespill og en dybde i fasaden. I kontrast brukes en lysere, horisontal trekledning i glattpanel. I kombinasjon får man vist to sider av taktiliteten som ligger i en trekledning.





PERSPEKTIV FRA OKSENØYVEIEN, BYGG A OG B



BRUK AV TEGL

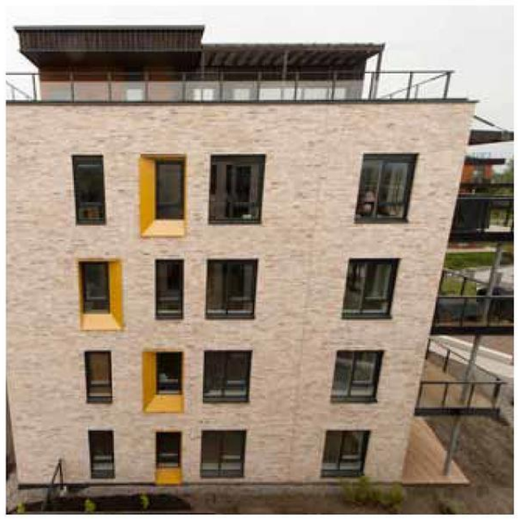
TEGLKLEDNINGEN i prosjektet er en lys, sandfarget tegl som svarer til konseptet om strandkanten og passer inn med stedlig arkitektur. Som materiale benyttes den mot Forneburingen som direkte svar til lydproblematikk, samt gi en del av bygningsvolumene en tyngde og forankring på tomten. Detaljer i vindussmyg brukes til å fremheve teglfasadenes massivitet. Disse henter også sin fargebruk fra stedlig arkitektur, og er utført i blankt metalbånd. Innslagene av mørk tegl, og båndene av trekledning som strekker seg rundt bygningskroppene, bidrar til å bryte opp større volumer, og gi en harmonisk fjernvirkning på hele feltet.





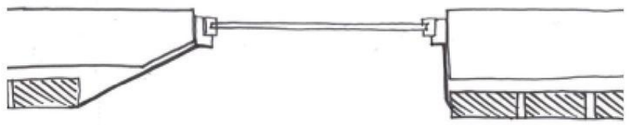
PERSPEKTIV
BYGG A, B og C





SKRÅ VINDUSSMYG

Detaljer i vindussmyg brukes til å fremheve teglfasadenes massivitet. Disse henter også sin fargebruk gyllent siv og stedlig arkitektur, og er utført som gyldne blanke metallflater.







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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.