



PRIVATMEGLEREN
PARK

EMANUELS VEI 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Emanuels vei 14, 1366 LYSAKER

 BÆRUM kommune

 gnr. 40, bnr. 207

Sum areal alle bygg: BRA: 375 m² BRA-i: 327 m²



Befaringsdato: 03.09.2026

Rapportdato: 11.09.2026

Oppdragsnr.: 22396-2685

PropCloud ref nr: HG2087

Autorisert foretak: Karlsen Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian André Karlsen

Vår ref: Erik Steen PM Park



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Stian A. Karlsen

Stian André Karlsen
Uavhengig Takstingeniør
Stian.a.karlsen@live.no
984 37 079



Medansvarlig

Camilla Ellingsen

Camilla Ellingsen
salg@stavertaksering.no
33 19 98 59



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Bolig med særpreg og gjennomførte gode materialvalg. Beliggende usjenert til på en stor hjørnetomt i en blindgate. Hagen på østsiden av boligen er bygget som et tun med gamle tømmerbygninger hentet fra blant annet Telemark. Dette gir en landlig følelse, selv om bykjernen ikke er langt unna. Boligen er oppført i tre perioder, hvorav første byggetrinn fra nord/østlige side innehar kjeller og hovedetasje. Andre byggetrinn med hovedetasje og oppgang til andre etasje, som er siste byggetrinn med hovedetasje og andre etasje. Kjeller består av grovkjeller med boder og trapp ned fra hoveddel. Med egen inngang fra gårds plass innehar kjelleren stue/kjøkken, sovealkove og bad. Første/hoved etasje, som er siste byggetrinn, har hovedinngang på sør/østlige side via entre med praktiske garderober på hele veggens lengde på begge sider. Innenfor er det stue med heltre eikegulv, panelte vegger og tak og innslag av teglstein på vegg og trapper, Via doble glassdører er det nok en stue med samme materialvalg. Opp en liten trapp av teglstein, som fører inn i andre byggetrinn, er det stue med peis og trapp opp til andre etasje via en rikt dekorert gammel dør. I denne delen finnes også et tiltalende bad tilliggende to soverom av god størrelse. Der i fra er det stue/kjøkken med peis og nyere kjøkkeninnredning med gasskomfyr og eget kjølerom. Denne delen har åpen himling (innvendig tak) med synlige bjelker, dette gir god romfølelse. Det er store vindusflater med sprosseinndeling og takvinduer, som gir godt med lysinnslipp. Bak peisen er det en praktisk bod og på motsatt side er det gang med flislagte gulv, som fører videre til toalettrom og nedgang til kjeller.

Selv om boligen er utført i tre faser er det gjennomgående like materialvalg, som blant annet eikegulv på de fleste rom og panel på vegg og tak, som gir et fint helhetsinntrykk.

Det er frittliggende garasje med sidehengslede treporter, innlagt strøm, overspenningsvern for å kunne lade elbil. Vegger er av uisolert bindingsverk, kledd med liggende laftekleddning. Taktekkning av torv.

Det er også tre tømmerbygg av laftet tømmer på 34m², en verktøy/snekkerbod på 9m² og en mindre bod på 5m²

Deler av boligen har opprinnelig maskinlaftede vegger, som er utført og kledd med liggende laftekleddning. Hele bygningen har blitt etterisolert med blåseisolasjon i hulrom. Isolasjon av ukjent type. Første byggetrinn har takkonstruksjon av plassbygde takstoler med påliggende åser, som betyr at det er stor avstand mellom takstolene og kraftige bjelker som går på tvers av disse for å oppnå tilstrekkelig bæring av taket. Andre og siste byggetrinn har åser med påliggende sperrer, som betyr at kraftige bjelker ligger langsgående bygget for bæring av sperrer, som ligger på tvers av disse. Utvendig tak er tekket med skiferstein og shingel av papp, med takrenner og beslag av sortlakkert stål.

Boligen har støpt ringmur, der hvor det er kjeller og trolig støpt plate på mark med ringmur av ukjent utførelse, der hvor det ikke er kjeller.

tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, støttemurer

og trapper av stein, skiferbelagt terrasse og gruset gårds plass.

Enebolig - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel og skifertakstein. Det er besiktiget fra bakkenivå. Eier opplyser om at andre byggetrinn fikk nytt undertak i 2015 og skifer ble lagt tilbake. Andre byggetrinn ble det lagt ny shingel i 2015.

Arbeidet ble gjort ved egeninnsats og hjelp fra bekjente. Taket på første byggetrinn er av ukjent utførelse og alder.

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk med vindskibeslag.

I byggetrinn 1 fra nord er det plassbygde takstoler med påliggende åser, hvilket betyr at det er lengre mellom takstolene enn dagens byggemetode og kraftige bjelker ligger på tvers av disse for å oppnå tilstrekkelig bæring. Byggetrinn 2 og 3 har åser med påliggende sperrer, hvilket betyr at det er langsgående bjelker, som bæring for sperrer som ligger på tvers av disse.

Yttervegger i maskinlaftet tømmerkonstruksjon, som er utført og kledd med liggende lafte bordkleddning. Alle hulrom har blitt etterisolert, ved å blåse inn isolasjonsmateriale, av ukjent type.

Første etasje av byggetrinn tre er av teglstein med utforede vegger på innsiden.

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Ytterdør i treverk og sidehengslede garasjeporter i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er utført med laminat, flis, betong og heltre eikegulv.

Veggene har trepanel, malte glatte flater og murt forblending.

Himlingene har malte glatte flater og trepanel.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller i begge soverommene i andre etasje og stue og kjøkken i første etasje. Det er målt høydeforskjell på 20mm over hele rommet og kun få millimeter i lokal forskjell. Det er ikke uvanlig i eldre bygninger målt over store avstander.

Eier opplyser om at det ikke er utført Radonmålinger og kjenner ikke til om bygget er bygget med radonsperre. Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde, hvilket betyr at risikoen for høye konsentrasjoner av radongass i grunnen vurderes som moderat til liten.

Det er verdt å merke seg, om man vil leie ut bolig, er man pliktig til å utføre radonmålinger.

Det er mursteinspipe i teglstein med nytt røykrør, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Gulvet er med laminat på betong. Veggene er innvendig utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise forhøyede fuktverdier. På befaringstidspunktet ble det kun målt 9,3 fuktprosent, som er å anse som svært tørt. Det er påvist bruk av plastfolie på innsiden av utført kjellervegg. konstruksjon er å anse som en konstruksjon med høy risiko for kommende fukt og råteskader. Plastfolie på utforede vegger i rom under terreng er ikke å anbefale. Platen kan stenge inne fuktighet uten mulighet til å tørke opp. Det bør foretas ytterlige undersøkelser for å konstatere omfanget og årsaken til problemet. Det kan føre til at veggene må tas ned i sin helhet for å få god oversikt over tilstand.

Det er grovkjeller med boder. Hulltaking er ikke foretatt, da omsluttende vegger består av betong. Det er målt på overflater med fuktsøker og det er konstatert fukt over grenseverdier på nordre

Beskrivelse av eiendommen

kjellervegg.

Det er malte tretrapper og murt teglsienstrapp.

De innvendige dørene er malte fyllingsdører og profilerte dører, med glassfelt i enkelte dører.

Verken eier eller jeg har observert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1.Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

I følge eier er arbeidet utført av faglærte og det er mye som tyder på det. Men uten dokumentert faglig utførelse, er det ikke mulig å fastslå bakenforliggende konstruksjonsoppbygning. Jeg kan ikke med bakgrunn i inspisert sluk med sikkerhet fastslå hvilken type membran som er brukt, men det kan se ut som smøremembran.

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall til sluk på ca. 1:50 på hele gulvet og lokalt i dusjonen, som er svært godt og godt innenfor anbefalte fallregler.

Vannett sjikt er av ukjent type og utførelse. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom tiliggende badet, og måleresultatet var 6,5, som er å anse som tørt.

Våtrom › 2.Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017.

I følge eier er arbeidet utført av faglærte og det er mye som tyder på det. Men uten dokumentert faglig utførelse, er det ikke mulig å fastslå bakenforliggende konstruksjonsoppbygning. Jeg kan ikke med bakgrunn i inspisert sluk med sikkerhet fastslå hvilken type membran som er brukt, men det kan se ut som smøremembran.

Veggene er flislagt, og himlingen har malt panel. Det er mye gjennomslag av kvæ fra kvist, som tyder på at det ikke er brukt kvistlakk eller sperregrunn, som underlag for maling.

Gulvet i våtrommet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt fall til sluk på hele gulvet på ca. 1:200 og lokalt i dusjonen ca. 1:40. Lokalt er det svært godt fall, men over hele gulvet er det ikke tilstrekkelig. I visse tilfeller er det tilstrekkelig med godt fall i dusjonen, men det skal være foretatt en analyse på at lekkasjevann ledes til sluk.

I NS 3600 standarden vi forholder oss til, skilles det mellom bruksvann, når du dusjer og Lekkasjevann som fra vaskemaskin. vannnett sjikt er av ukjent type og utførelse. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm, som er avvik fra standard på 25mm. Se løsning beskrevet i overflater gulv.

Våtrommet er innredet med servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Hulltaking er foretatt i vegg fra soverommet tiliggende badet. Måleresultat: 0.

Våtrom › Kjeller › Bad

Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift. Det foreligger

ingen dokumentasjon.

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv. Det er målt ca. 1:170 over hele gulvet og lokalt i dusjen. I tillegg er det sprekk ved terskel, som tilsier at det ikke er vannnett høyere enn gulvet.

Vannnett sjikt av ukjent type og utførelse. Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

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

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Ventilasjonskanal er kun ført fram til flisenes bakside, det vil si at det ikke er tett avslutning rundt gjennomføring.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken/stue tiliggende badet. Måleresultat: 8,7, som er å anse som svært tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › 1.Etasje › Stue/kjøkken

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin og gasskomfyr, nedfelt oppvaskkum i porselen og kjølerom.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, stekeovn, kokeplate og oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet har naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikket i rørskap.

Innvendige avløpsrør er av betongrør etter 1990.

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkning.

Det er luft-til-vann varmepumpe. De er fulgt opp med jevnlig service.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert er usikkert.

Branntekniske forhold er ivaretatt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Det er grunnmursbeskyttelse. Fra årstall er ukjent.

Grunnmur i betong med stripefundamenter av betong under grunnmur.

Det er natursteinsmur.

Eiendommen ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, skred og flom hvilket betyr at det ikke er registrert noen potensiell fare for skred og flom i området.

Avløpsledningene er av støpejernsrør etter 1990, med ukjent årstall, og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningene er av plast (PEL eller PE), med ukjent årstall, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, som følge av dette er det ikke foretatt kontroll mellom dagens bruk og godkjente plantegninger.

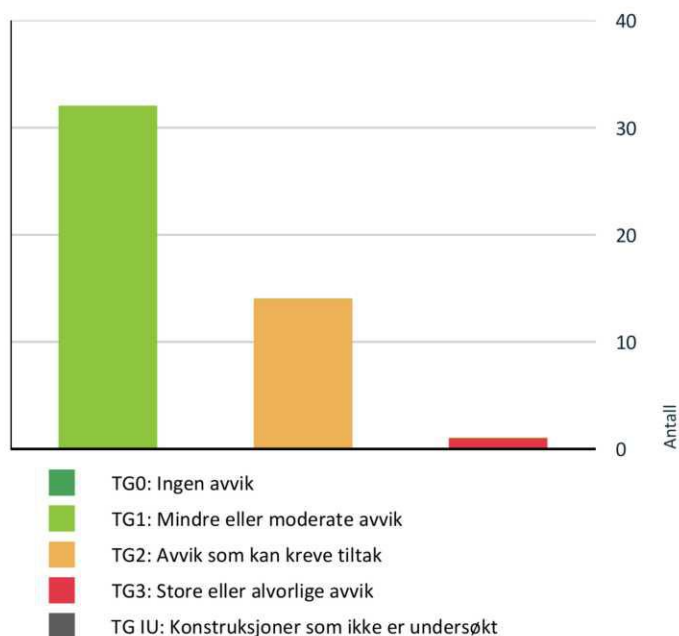
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, som følge av dette er det ikke foretatt kontroll mellom dagens bruk og godkjente plantegninger.

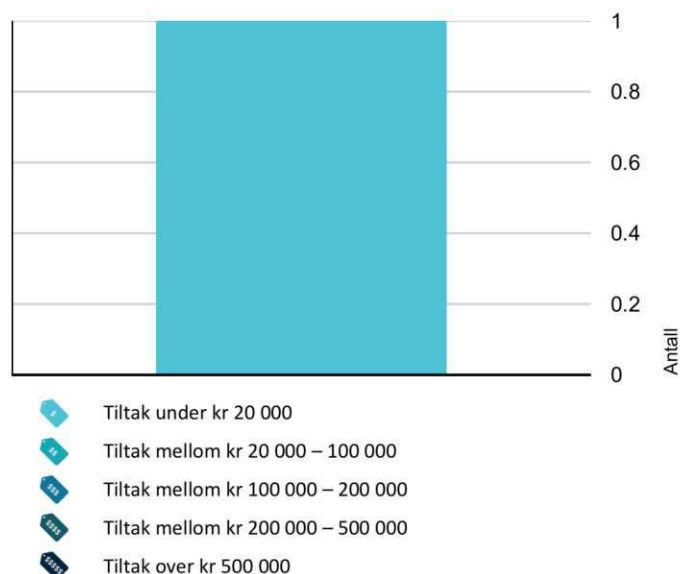
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og omfatter kun de bygg, bygningsdeler og rom som fremgår av rapporten. Bygg eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen.

Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget som følger av forskrift til avhendingslova. I øvrige rom er det kun registrert åpenbare og synlige avvik som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte eller tildekkede forhold bak eller under møbler, innredninger, tepper og annet løsøre er ikke undersøkt. Målinger av gulv for å kartlegge skjevheter, nivåforskjeller eller lokale ujevnheter er ikke utført, da slike målinger ikke inngår som en del av undersøkelsen etter forskrift til avhendingslova. Eventuelle synlige skjevheter kan være omtalt dersom de var åpenbare ved befaringen. Kjøper anbefales å undersøke gulvene nærmere etter at boligen er tømt for møbler og løsøre. Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger bygger på visuell vurdering av tilgjengelige flater og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller materialanalyser, og materialangivelser må derfor betraktes som antatte der utførelsen ikke kan fastslås visuelt.

Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt det er praktisk mulig gjøres tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder områder under eller bak vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusjkabinett, kjøkken- og baderomsinnredninger og annet inventar. Eier/selger er gjennom ordrebekreftelsen informert om dette. Dersom nødvendig adkomst ikke er etablert, vil området normalt ikke bli undersøkt, og begrensningen vil bli opplyst om i tilstandsrapporten. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke avvik eller skader i områder som ikke har vært tilgjengelige for undersøkelse. Eier/selger har ansvar for å opplyse om kjente eller tidligere skader og avvik i slike områder, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp, skadedyr og andre relevante forhold. Når eier/selger ikke har sørget for nødvendig adkomst, ligger ansvaret for manglende opplysninger om det ikke undersøkte området hos eier/selger. Skjulte og ikke undersøkte bygningsdeler innebærer økt usikkerhet, og kjøper anbefales å få slike områder undersøkt, eventuelt av fagkyndig, før kjøp.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - 1 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

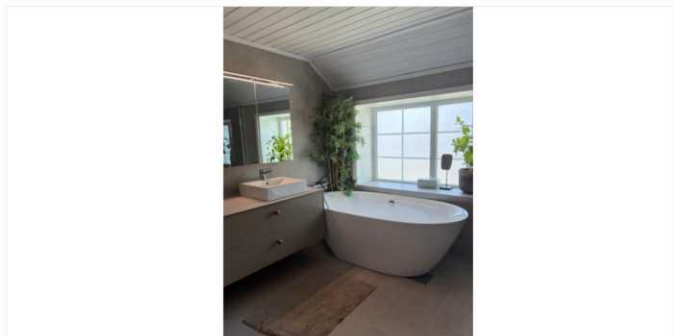
! Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

! Eier sier at en av sikringene ofte løses ut.

! Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1918

Kommentar
I henhold til eiendomsdata
(grunneiendom)

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel og skifertakstein. Det er besiktiget fra bakkenivå. Eier opplyser om at siste byggetrinn fikk nytt undertak, og sløyfer/lekter i 2015 og skifer ble lagt tilbake. Andre byggetrinn ble det lagt ny shingel i 2015.

Arbeidet ble gjort ved egeninnsats og hjelp fra bekjente. Taket på første byggetrinn er av ukjent utførelse og alder.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk med vindskibeslag.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

I byggetrinn 1 fra nord er det plassbygde takstoler med påliggende åser, hvilket betyr at det er lengre mellom takstolene enn dagens byggemetode og kraftige bjelker ligger på tvers av disse for å oppnå tilstrekkelig bæring. Byggetrinn 2 og 3 har åser med påliggende sperrer, hvilket betyr at det er langsgående bjelker, som bæring for sperrer som ligger på tvers av disse.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i maskinlftet tømmerkonstruksjon, som er utført og kledd med liggende lafte bordkledning. Alle hulrom har blitt etterisolert, ved å blåse inn isolasjonsmateriale, av ukjent type. Første etasje av byggetrinn tre er av teglstein med utforede vegger på innsiden.



God lufting og musebånd, for å forhindre mus i vegg.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags isolerglass. Takvinduene er gått over med ekstra tetting av tjærelim.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk fra ulike perioder og sidehengslede garasjeporter i treverk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

INNENDIG



Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat, flis, betong, teppe, heltre eikegulv og eikeparkett. Det er elektriske varmekabler i de fleste rom.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel, malte glatte flater og murt forblending. Himlingene har malte glatte flater og trepanel.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller i begge soverommene i andre etasje og stue og kjøkken i første etasje. Det er målt høydeforskjell på 20mm over hele rommet og kun få millimeter i lokal forskjell. det er ikke uvanlig i eldre bygninger målt over store avstander.

Radon

Beskrivelse

Eier opplyser om at det ikke er utført Radonmålinger og kjenner ikke til om bygget er bygget med radonsperre. Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde, hvilket betyr at risikoen for høye konsentrasjoner av radongass i grunnen vurderes som moderat til liten. Det er verdt å merke seg, om man vil leie ut bolig, er man pliktig til å utføre radonmålinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspiper i teglstein som er rehabilitert med nytt stålrør, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er med laminat på betong. Veggene er innvendig utførede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise forhøyede fuktverdier. På befaringstidspunktet ble det kun målt 9,3 fuktprosent, som er å anse som svært tørt. Det er påvist bruk av plastfolie på innsiden av utført kjellervegg. konstruksjon er å anse som en konstruksjon med høy risiko for kommende fukt og råteskader. Plastfolie på utførede vegger i rom under terreng er ikke å anbefale. Plaster kan stenge inne fuktighet uten mulighet til å tørke opp. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å konstatere omfanget og årsaken til problemet. Det kan føre til at veggene må tas ned i sin helhet for å få god oversikt over tilstand.'

Eier har pigget opp gulvet og lagt varmekabler. Foret ut vegger og lagt i isolasjon, innvendig tak ble også isolert. Årstall er ukjent.



Bruk av plastfolie på innsiden av utført vegg i kjeller.



Utslag på 8,7 fuktprosent er å anse som svært tørt.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - 1

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er grovkjeller med boder. Hulltaking er ikke foretatt, da omsluttende vegger består av betong. Det er målt på overflater med fuktsøker og det er konstatert fukt over grenseverdier på nordre kjellervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Bilde ble uklart, men man kan likevel se fuktverdien. Tallet forteller ingenting isolert sett, men målt opp mot en tørr referansevegg, vil man kunne lese av en større verdi, hvis veggene inneholder fuktighet.



Kjellerveggs sørlige side viser at det er tilnærmet tørt.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte tretrapper og murt teglsienstrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.



Trapp opp til andre etasje er smal og litt korte inntrinn.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene er malte fyllingsdører og profilerte dører, med glassfelt i enkelte dører.



Forseggjort dør opp til andre etasje.



Dør mellom stuer.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Verken eier eller jeg har observert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I følge eier er arbeidet utført av faglærte og det er mye som tyder på det. Men uten dokumentert faglig utførelse, er det ikke mulig å fastslå bakenforliggende konstruksjonsoppbygning. Jeg kan ikke med bakgrunn i inspisert sluk med sikkerhet fastslå hvilken type membran som er brukt, men det kan se ut som smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall til sluk på ca. 1:50 på hele gulvet og lokalt i dusjonen, som er svært godt og godt innenfor anbefalte fallregler.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er av ukjent type og utførelse. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom tilliggende badet, og måleresultatet var 6,5, som er å anse som tørt.

Tilstandsrapport



Verdien viser ingen tegn på fukt.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I følge eier er arbeidet utført av faglærte og det er mye som tyder på det. Men uten dokumentert faglig utførelse, er det ikke mulig å fastslå bakenforliggende konstruksjonsoppbygning. Jeg kan ikke med bakgrunn i inspisert sluk med sikkerhet fastslå hvilken type membran som er brukt, men det kan se ut som smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt panel. Det ble lagt nye flis på de eksisterende flisene i 2023. Det vil si at membran er av eldre ukjent alder.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det er vindu i våtsonen over badekar. Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Det er vindu i våtsonen over badekar, nedre foring til vindu er av flis og det er fuget inntil vindu. Tg 2 er gitt med bakgrunn i manglende dokumentert utførelse og materialbruk.



Det er vindu i våtsonen over badekar, men nedre foring til vindu er av flis og det er fuget inntil vindu. Er det membran bak flisene kan dette være en tilfredsstillende løsning.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet i våtrommet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt fall til sluk på hele gulvet på ca. 1:200 og lokalt i dusjsjonen ca. 1:40. Lokalt er det svært godt fall, men over hele gulvet er det ikke tilstrekkelig. I visse tilfeller er det tilstrekkelig med godt fall i dusjsjonen, men det skal være foretatt en analyse på at lekkasjevann ledes til sluk. I NS 3600 standarden vi forholder oss til, skilles det mellom bruksvann, når du dusjer og Lekkasjevann som fra vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Lekkasjestopper kan monteres på utstyr for å sikre at lekkasjevann forhindres.

Det anbefales å sjekke om vann ledes til sluk ved å spyle tilstrekkelig med vann på gulvet, for å se om det ledes til sluk og at det ikke blir liggende vann igjen på gulvet. Et annet alternativ er å montere vannstopper på vaskemaskin og terskelovervåking, som er en elektronisk fuktføler montert nær terskel ved dør, som stenger av vanntilførsel straks den blir utsatt for vann.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

vanntett sjikt er av ukjent type og utførelse. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm, som er avvik fra standard på 25mm. Se løsning beskrevet i overflater gulv.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.



Utett gjennomføring.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra soverommet tilliggende badet. Måleresultat: 0, hvilket betyr at det ikke er noen tegn til fukt.



Ingen utslag på instrumentet.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

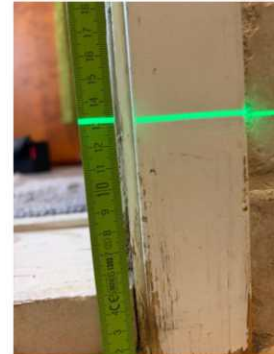
Våtrommet har flislagt gulv. Det er målt ca. 1:170 over hele gulvet og lokalt i dusjen. I tillegg er det sprekk ved terskel, som tilsier at det ikke er vannnett høyere enn gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
- Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.



uttett ved terskel.

KJELLER > BAD

TG 2 Vannnett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vannnett sjikt av ukjent type og utførelse. Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vannnett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)



Sprukne fliser rundt sluk.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ventilasjonskanal er kun ført fram til flisenes bakside, det vil si at det ikke er tett avslutning rundt gjennomføring.

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

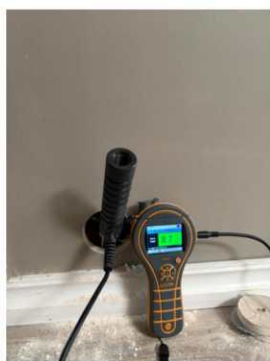
- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken/stue tilliggende badet. Måleresultat: 8,7, som er å anse som svært tørt.



Instrumentet viser ingen tegn til fuktighet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin og gasskomfyr, nedfelt oppvaskkum i porselen og kjølehjørne.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Innredning med gasskomfyr.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, stekeovn, kokeplate og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

Det kan monteres en kullfiltervifte som koster rundt 2000,- hvis det må monteres ekstra sikkontakt til denne må enn legge til ca. 4000.-

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTRUM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet ble pusset opp i 2020 med nye overflater. det ble monert ny vask, mens toalettet er av ukjent årstall.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring



Rørskap befinner seg i andre etasje.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av betongrør etter 1990.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkning.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-vann varmepumpe. De er fulgt opp med jevnlig service.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder står i kjeller.



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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert er usikkert.

Vurdering av avvik:

- Eier sier at en av sikringene ofte løses ut.
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

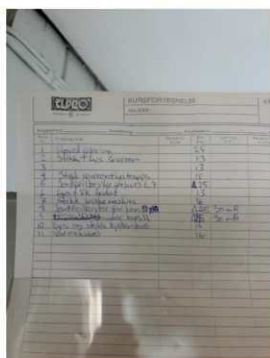
- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

- Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Sikringsskap i andre etasje.



Kursliste for skap andre etasje



Sikringsskap i første etasje.



Kursliste fra første etasje.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er ivarettatt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse. Fra årstall er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong med stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, skred og flom hvilket betyr at det ikke er registrert noen potensiell fare for skred og flom i området.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør etter 1990, med ukjent årstall, og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE), med ukjent årstall, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Eier sier at en av sikringene ofte løses ut.
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass

Byggeår

2008

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

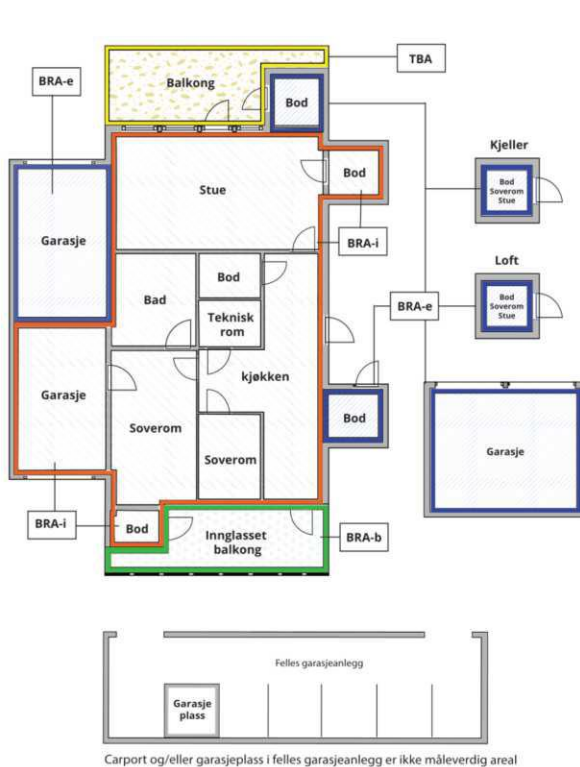
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	176	48		224	
2.Etasje	60			60	
Kjeller	62			62	
SUM	298	48			
SUM BRA	346				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Toalettrom, gang, stue/kjøkken, bod, soverom, stue, stue 2, stue 3, bad, entré		
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller	Sovealkove, stue/kjøkken, bad, bod/grovkjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, som følge av dette er det ikke foretatt kontroll mellom dagens bruk og godkjente plantegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er bygget våtrom i andre etasje.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	29			29	
SUM	29				
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, som følge av dette er det ikke foretatt kontroll mellom dagens bruk og godkjente plantegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Stian André Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	40	207		0	1546.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Emanuels vei 14

Hjemmelshaver

Bøhn Kjetil Langland, Sætre Vibeke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Emanuels vei ligger flott til i et godt etablert villastrøk i rolige, usjenerte og svært barnevennlige omgivelser på Lysaker. Nabolaget oppleves som sosialt og hyggelig - et godt sted for både de små og de store. Flere lekeplasser i nærområdet - kort vei til fotballbane ved Lysaker skole. I forhold til offentlig kommunikasjon er det verdt å merke seg at det kun er en liten spasertur bort til Lysaker stasjon med buss, flytog og lokaltog. Handleturen kan man ta på flere steder avhengig av hva man søker - det er stort utvalg av butikker, kafeer, restauranter m.m. både på Lysaker, CC vest, Fornebu S, Bekkestua eller i Oslo. Fra eiendommen har man også et fint utgangspunkt om man ønsker seg en tur langs Lysakerelva, til Sollerudstranda, Bærumsmarka, Fornebulandet m.m.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Frogner fra Dronning Mauds gate og Rv162. Følg E18 til Vollsveien i Bærum. Ta avkjøringen 11 fra E18. Fortsett på Vollsveien. Ta Nordraaks vei og Solliveien til Emanuels vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Forsikring	3266206			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendoms kart			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Tilsyn/feie rapport			Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Ikke gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	
2	12.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	207	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Emanuel's vei 14, 1366 LYSAKER								

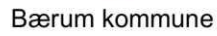
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

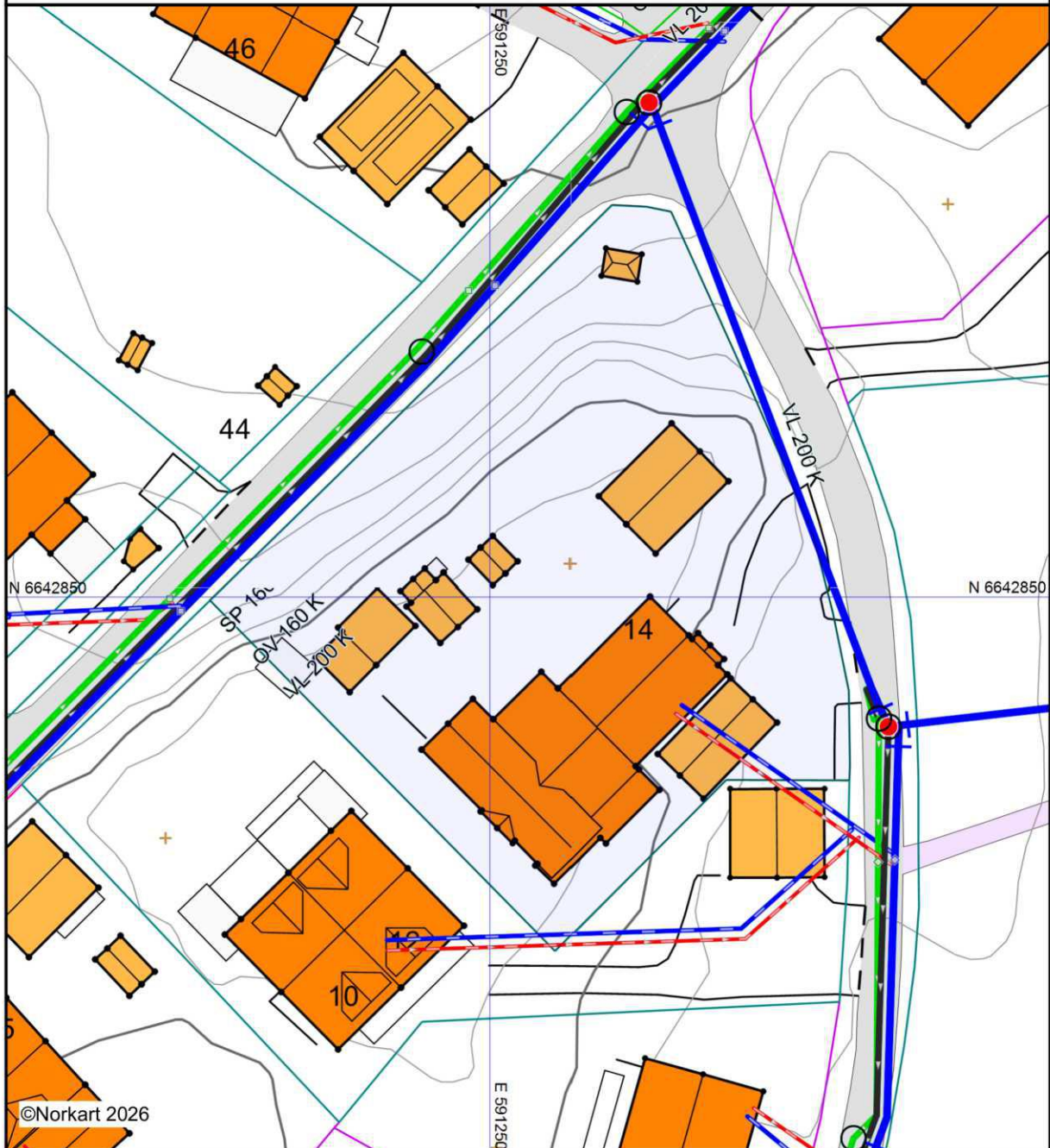
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendom: 40/207
Adresse: Emanuels vei 14
Dato: 06.09.2026
Målestokk: 1:500



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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	207	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Emanuel's vei 14, 1366 LYSAKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	10 867,86 kr
Feiing	650,04 kr
Renovasjon	10 768,56 kr
Vann	9 298,62 kr
Sum	31 585,08 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr
1C - Ekstra standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr
Vann etter areal	15%	272 m2	39.80	1/1	0 %	10 826,01 kr	6 315,14 kr
Avløp etter areal	15%	272 m2	45.26	1/1	0 %	12 311,81 kr	7 181,89 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	3 stk	146.00	1/1	0 %	438,00 kr	255,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
Sum						34 643,20 kr	20 208,59 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Utskriftsdato: 08.09.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	207	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Emanuels vei 14, 1366 LYSAKER								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Faktura for august utfaktureres primo september

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.



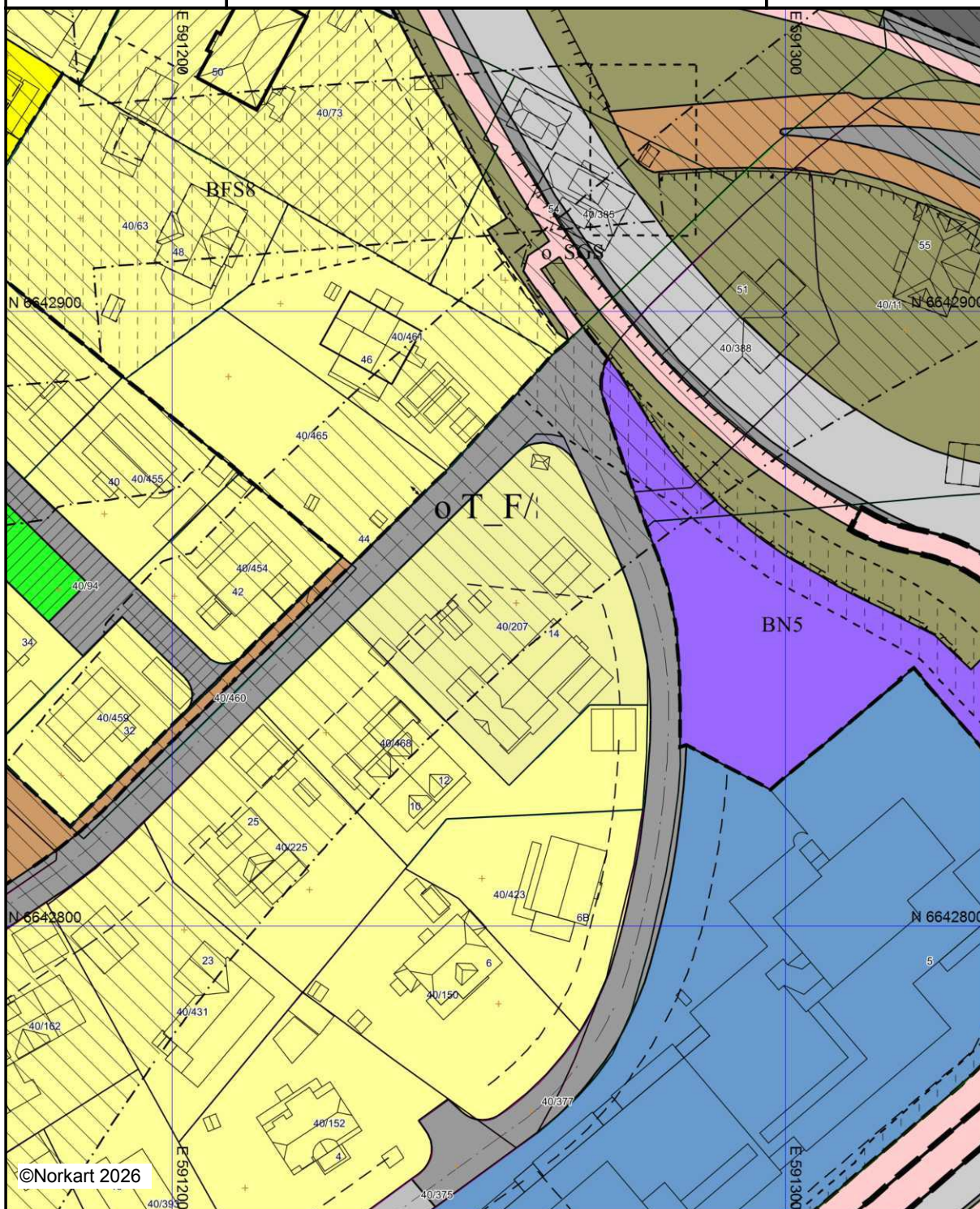
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 40/207
Adresse: Emanuels vei 14
Dato: 06.09.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

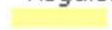
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Matrikelkart

-  Grunneiendom
-  Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

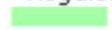
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 8)

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for kontor

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 11)

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)

-  Park
-  Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)

-  Bevaring av bygninger

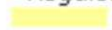
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 28)

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

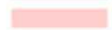
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)

-  Annet kombinert formål

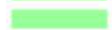
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 30)

-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Næringsbebyggelse
-  Kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL1985 § 31)

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Sporveg
-  Stasjons- eller terminalbygg
-  Hovednett for sykkel
-  Trasé for nærmere angitt kollektivtransport

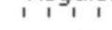
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)

-  Naturområde
-  Turveg
-  Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL2008 § 13)

-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL2008 § 14)

-  Sikringsonegrense
-  Angitt hensynsgrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

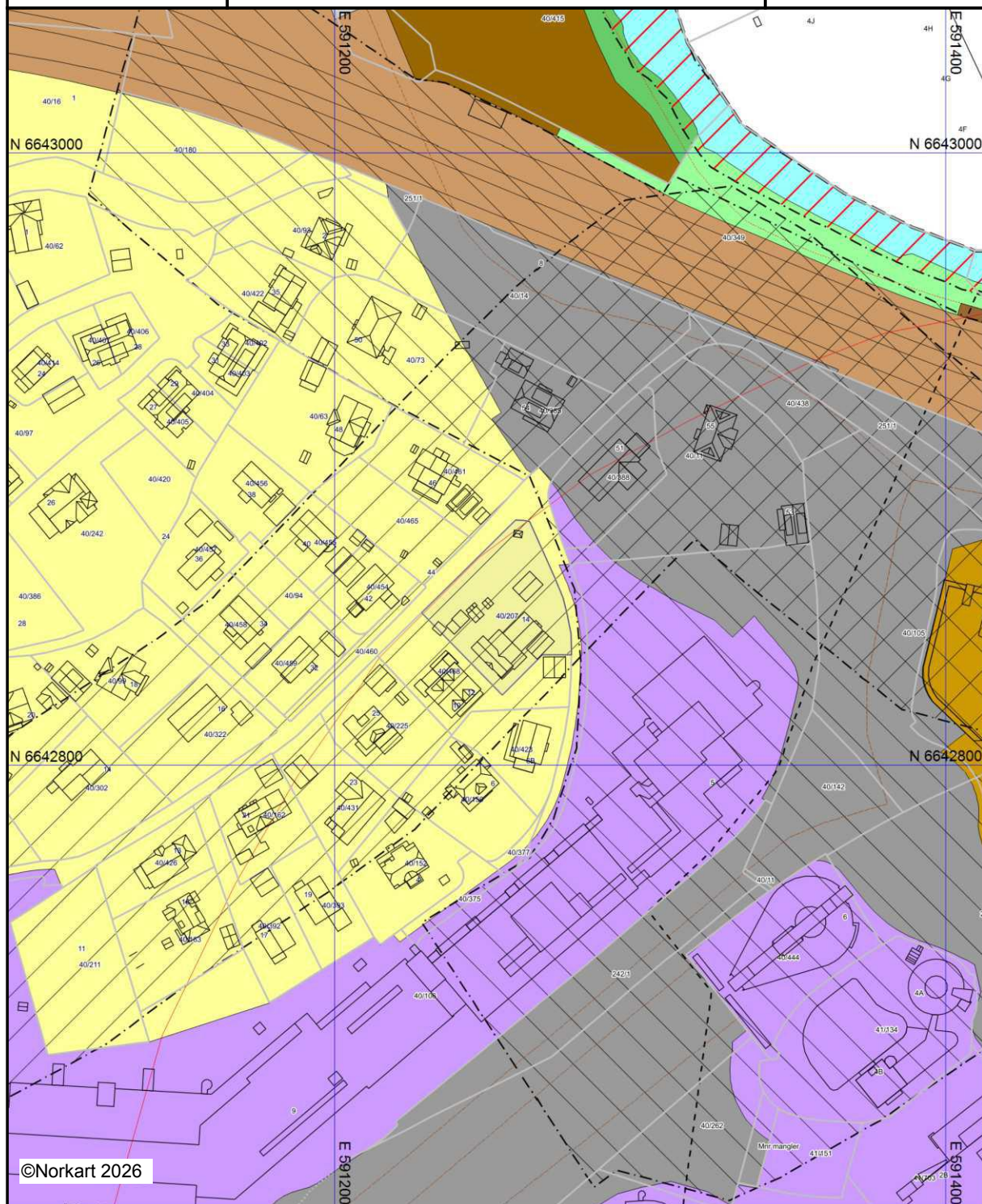
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Bru
-  Avkjørsel
-  Påskrift felt navn



Eiendom: 40/207
Adresse: Emanuels vei 14
Utskriftsdato: 06.09.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



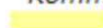
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

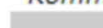
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

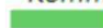
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Sentrumsformål - nytt
-  Næringsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende
-  Veg - nytt
-  Bane - eksisterende
-  Kollektivknutepunkt - nytt

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nytt
-  Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann

-  Naturområde vann - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2)

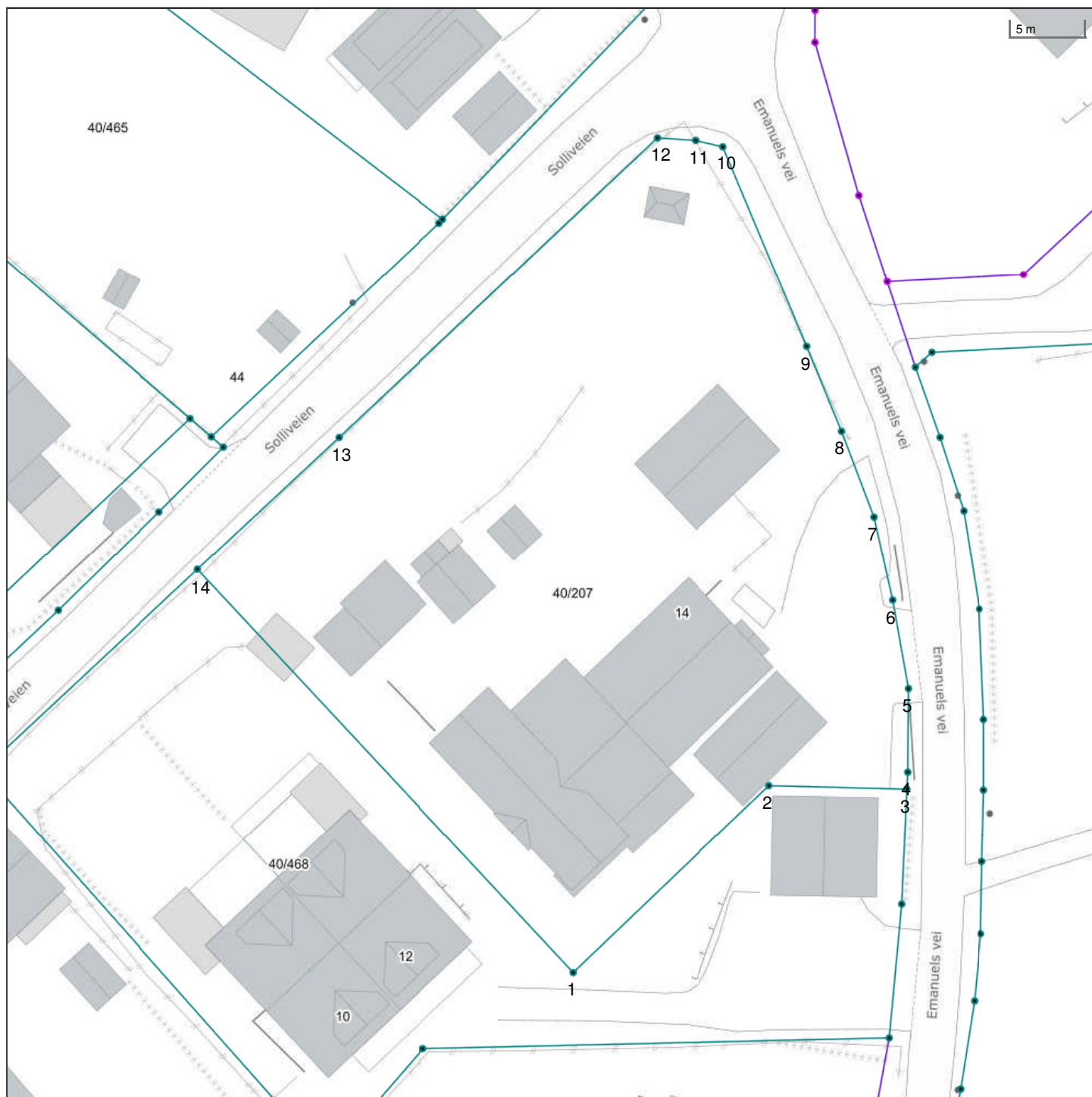
-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nytt
-  Jernbane - eksisterende
-  Sporveg - nytt
-  Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -
-  Trasé for nærmere angitt kollektivtransport,



Eiendomskart for eiendom 3201 - 40/207//



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

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfastet
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 546,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6642852,56	Øst	591256,1
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6642822,87	591254,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,73			
2	6642835,98	591268,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,55			
3	6642835,97	591277,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,46			
4	6642837,13	591277,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,16			
5	6642842,83	591277,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,70			
6	6642848,84	591276,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,13			
7	6642854,51	591274,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,85			
8	6642860,32	591272,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,27			
9	6642866,07	591269,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,28			
10	6642879,57	591263,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,81			
11	6642879,96	591261,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95			
12	6642880,07	591259,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,63			
13	6642859,05	591237,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,95			
14	6642849,77	591228,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,27			



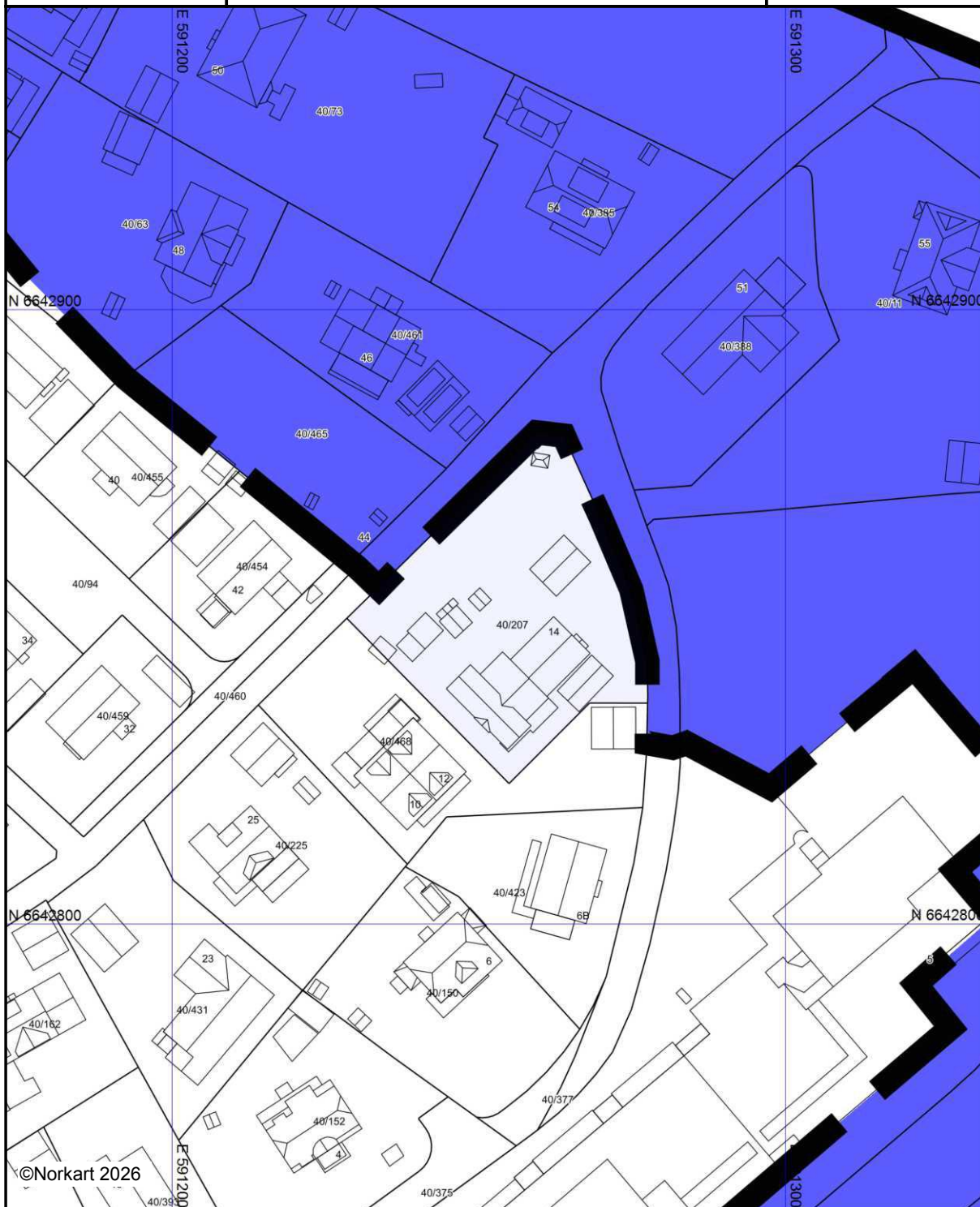
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 40/207
Adresse: Emanuels vei 14
Utskriftsdato: 06.09.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



Eiendom: 40/207
Adresse: Emanuels vei 14
Utskriftsdato: 06.09.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



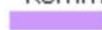
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

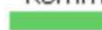
 Næringsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-2)

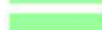
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende

 Kollektivknutepunkt - eksisterende

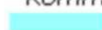
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-3)

 Grønnstruktur - nytt

 Naturområde - eksisterende

 Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann (PBL2008 §11-4)

 Naturområde vann - eksisterende

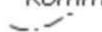
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-5)

 Faresone - Flomfare

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

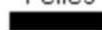
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-6)

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nytt

 Samleveg - nytt

 Gang-/sykkelveg - nytt

 Gang-/sykkelveg bro - nytt

 Turveg/turdrag - nytt

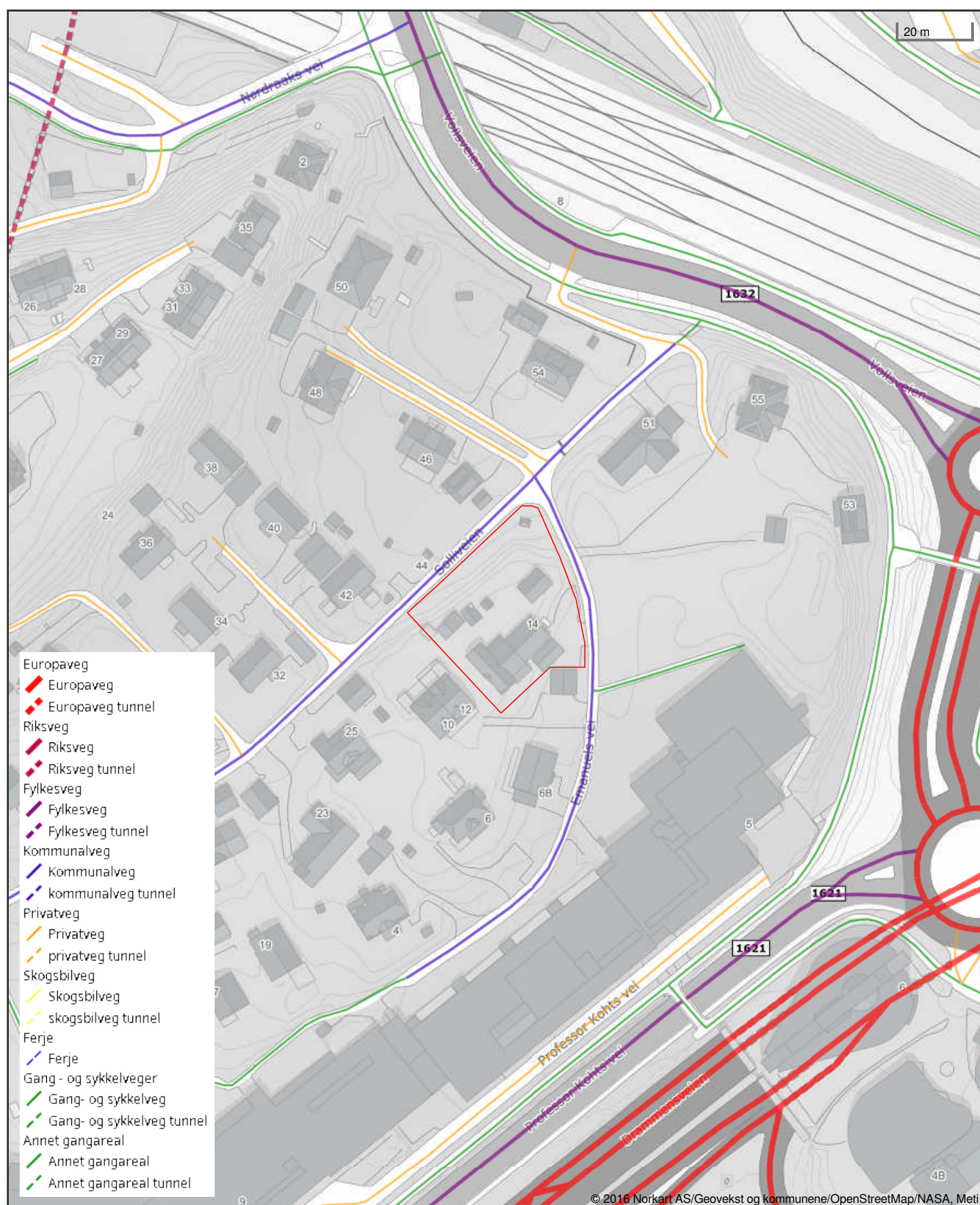
 Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

 Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

 Kommune(del)plan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 3201 - 40/207//



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

Emanuelsv 14

Nabolaget Lysakermyra/Lysaker brygge - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIelt ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	13 min  1.1 km
Jar skole (1-7 kl.) 533 elever, 23 klasser	14 min  1.1 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	7 min  3.8 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	7 min  3.8 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	9 min  4.4 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	14 min  1.2 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	8 min  4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Solliveien Totalt 6 ulike linjer	2 min  0.2 km
 Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min  0.5 km
 Lilleaker Linje 13	15 min  1.2 km
 Bjørnsletta Linje 3	24 min  1.9 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min  9 km

BARNEHAGER

Lille My familiebarnehage Nordraak...	6 min 
Tøffe barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min  0.8 km
Vier Lagåsen barnehage (0-5 år) 51 barn	14 min  1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Lysaker Stasjon	6 min 
Spar Lysaker Brygge	11 min 



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

VARER/TJENESTER

🏪 CC Vest	14 min	🚶
🏪 Vitusapotek Lysaker stasjon	6 min	🚶
🌿 CC Vest Vinmonopol	14 min	🚶

SPORT

⚽ Tjernsmyr gressbane	11 min	🚶
⚽ Lysaker skole	13 min	🚶
🏸 Lysaker Squash	6 min	🚶
🏸 Lysaker squash og Fitness	6 min	🚶

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Vedlikehold hager

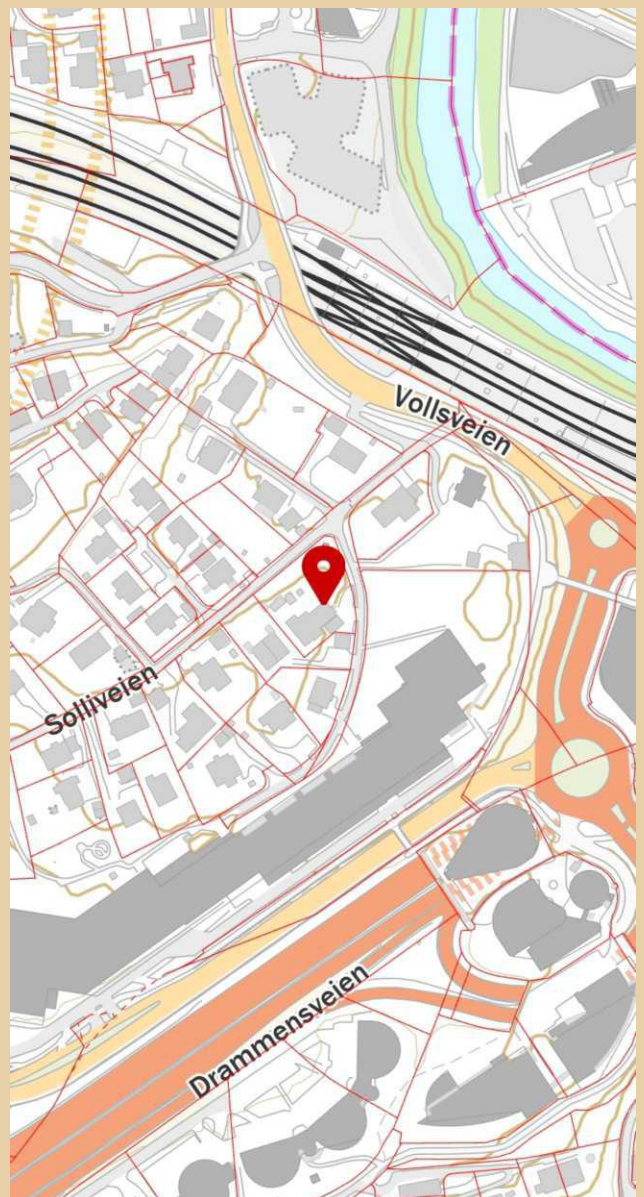
Godt velholdt 88/100

Kvalitet på barnehagene

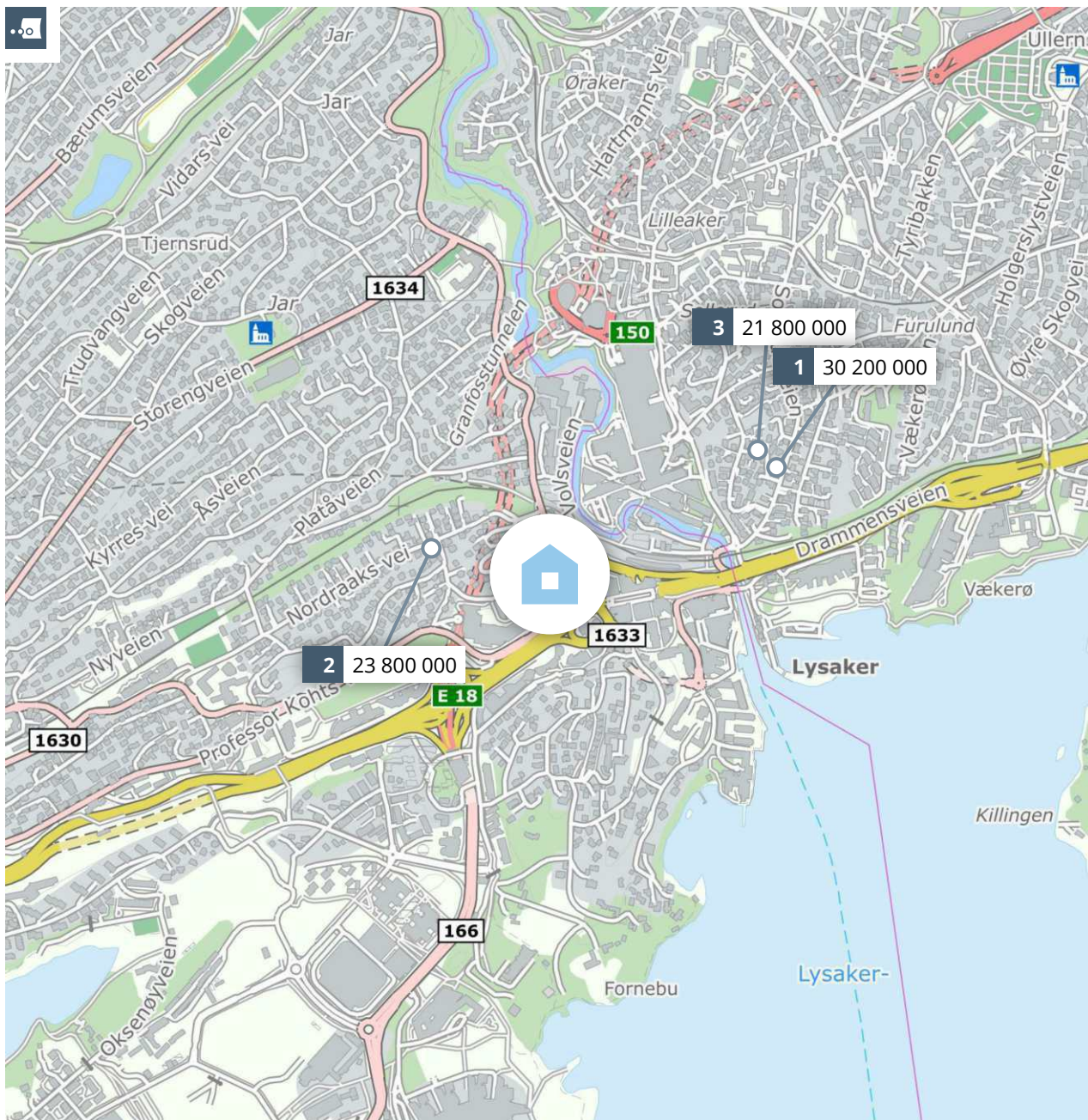
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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



Meglerns verddivurdering **EMANUELS VEI 14**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 13.09.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Erik Steen.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Emanuels vei 14, 1366 LYSAKER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i
1918

GNR 40 BNR 207 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM
GRUNNKRETS Lysaker 01

Verdivurdert til

25 000 000

-	25 000 000	83 893
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	298 m²	48 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt	1 546 m²					
Byggeår	1918					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller
 Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sollerudveien 12 A 265 m² 1918 1 340 m² 5 sov	30.04.2026	32 500 000	30 200 000	0	30 200 000	113 962
2 Nordraaks vei 22 268 m² 1977 897 m² 5 sov	24.01.2025	24 500 000	23 800 000	0	23 800 000	88 806
3 Kirkehaugsveien 9 D 228 m² 2025 1 310 m² 5 sov	16.09.2025	22 900 000	21 800 000	0	21 800 000	95 614

Emanuels vei 14 er en innholdsrik og særpreget enebolig med attraktiv beliggenhet på Lysaker. Eiendommen har gjennomgående mye karakter og en spennende arkitektur, med gode romforhold og en planløsning som gir boligen flere anvendelsesmuligheter.

Boligen fremstår som et hjem med særpreg og sjel, hvor ulike materialer, detaljer og løsninger bidrar til en lun og personlig atmosfære. Store vindusflater og gode lysforhold gir flere av oppholdsrommene en luftig karakter, samtidig som boligen byr på både sosiale soner og mer private rom.

Eiendommen har gjennom årene vært løpende vedlikeholdt og oppgradert. Det er blant annet utført arbeider på våtrom, tak, vinduer/takvinduer, kjeller/underetasje, loft og elektrisk anlegg. Kjelleren er oppgradert med blant annet støpt gulv, varmekabler, isolering samt arbeider på vegger og tak. Loft over soverom mot nabo er etterisolert med blåseisolasjon. Deler av taket fikk nytt undertak for ca. 11 år siden. Det vises for øvrig til tilstandsrapport og selgers egenerklæring for nærmere beskrivelse av utførte arbeider og dokumentasjon.

På eiendommen er det også oppført garasje i 2008.

Samlet vurderes Emanuels vei 14 som en innholdsrik enebolig med betydelig særpreg, gode bokvaliteter og attraktiv beliggenhet på Lysaker, med kvaliteter som gjør eiendommen relevant for et bredt familieorientert kjøpersegment.

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

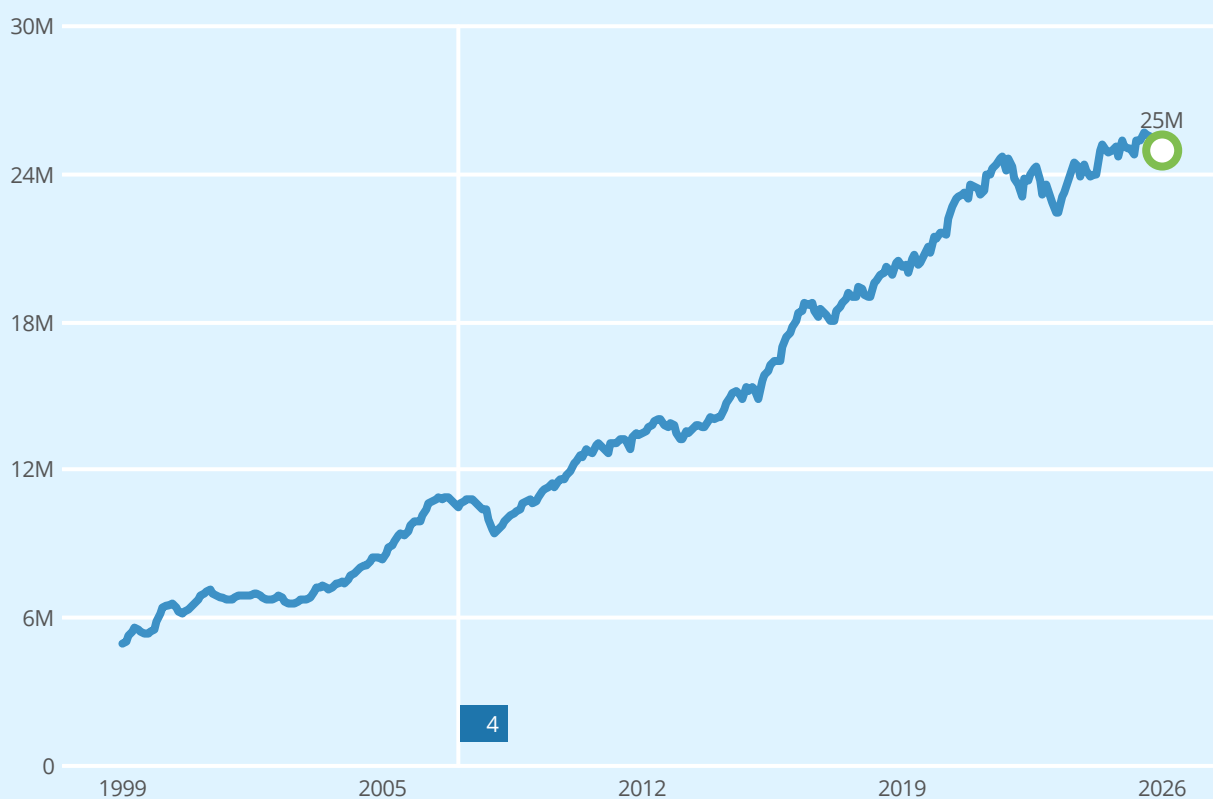
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er



verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verddivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

3

4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
05.11.1999		05.11.1999	-	2 500 000	-	2 500 000	5

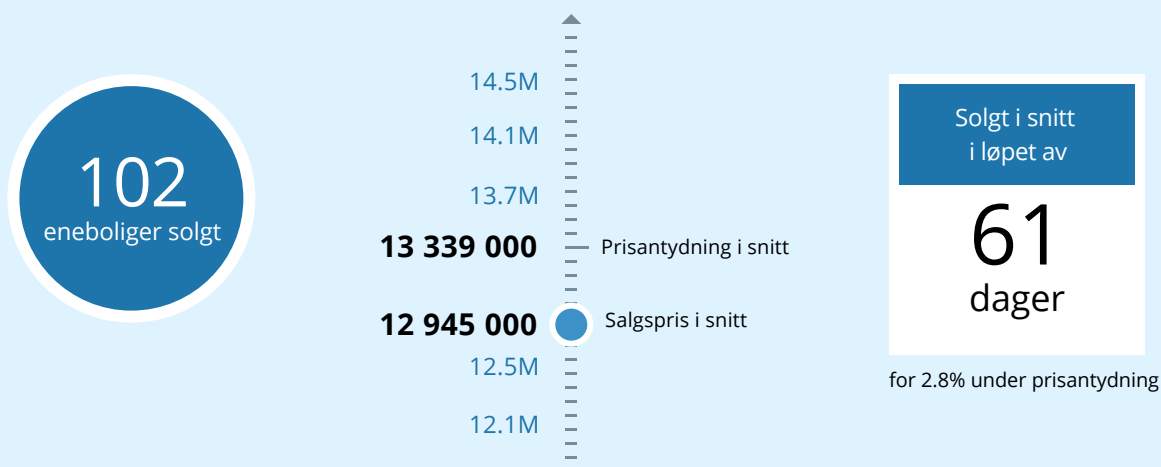
5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er både tilbygget og renoveret siden 1999



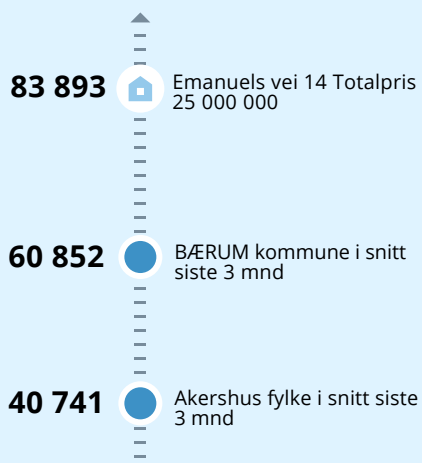
Eneboliger til salgs i BÆRUM kommune nå



Eneboliger solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd



Analyse m²-priser



Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260472
Adresse	Emanuels vei 14		
Postnr.	1366	Sted	LYSAKER
Selgers navn	Vibeke Sætre		
Selgers navn	Kjetil Langland Bøhn		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

1999

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

27 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

3266206

Våtrom

Initialer selger:

V S
K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt som krever faglært kompetanse , membran , rør osv

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad nede er gjort av faglærte, bad oppe av faglærte men fliser selv ved flis på spis for tre år siden på bad oppe

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Nære bekjente har utført arbeidene som er gjort

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vet ikke

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vet ikke

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

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

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

Varmekabler og eller elektrisk på bad

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

V S

K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

Nære bekjente , elektrikere , rørleggere har utført arbeidene som er gjort

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Midterste og borterste taket fikk nytt undertak for ca 11 år siden. Jeg var med å lå på skifer på nedre del av taket.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg hjalp til å legge på skifer på nedre del av taket

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nære bekjente fagfolk har utført arbeidene

Piper og ildsteder

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

Initialer selger:

V S
K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ekstra tetting rundt takvinduer med svart tjærelim

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tetting rundt vinduene

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nære bekjente som er faglærte.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Initialer selger:

V S

K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nære bekjente pluss egen innsats . Der ble pigger ned , støpt gulv , lagt varmekabler. Isolert , tak og vegger.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☒ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Se over

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

Loft over soverom mot nabo etterisolert med blåse isolasjon .

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjenner til at en kurs trekker for mye . Elektiker er bestilt

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

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

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

Husker ikke alt. Mer enn 25 år siden. Finner ikke dok

Initialer selger:

V S
K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Finner ikke papirene

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Garasje satt opp i 2008

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

V S

K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

V S

K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

V S

K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.09.2026

Signert av Vibeke Sætre

Signert av Kjetil Langland Bøhn

Initialer selger:
V S
K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	207	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Emanuels vei 14, 1366 LYSAKER								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner under bakken
- ☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	Delareal 1 546 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 1 546 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1974109 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1974109)
Navn	PROF KOHTS VEI v/VOLLSVEIEN/SOLLIVEIEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	27.06.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8829/1974109.pdf
Delarealer	Delareal 1 536 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn A

	Delareal 10 m ² Formål Kjørevei
--	---

Id	2010009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2010009)
Navn	FORNEBU - LYSAKER - METROTRASÉ
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	17.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24650/7210125.pdf - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25454/7735359.pdf
Delarealer	Delareal 1 026 m ² RPHensynsonenavn H190 RPSikring Andre sikringssoner

Id	2017016 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2017016)
Navn	PLANGREP - VPOR LYSAKERBYEN(Felles prinsipp-plan Oslo og Bærum)
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	06.02.2019

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2010009)
Navn	FORNEBU - LYSAKER - METROTRASÉ
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	17.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24650/7210125.pdf - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25454/7735359.pdf
Delarealer	Delareal 1 037 m ² Formål Trasé for sporveg/forstadsbane Feltnavn o T_F/S 3

**Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse**

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	40	Bnr	207	Fnr	0	Snr	0
Adresse	Emanuels vei 14 , 1366 LYSAKER						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1918/309	Bygningsmessig arbeid	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1920/9	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1921/177	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1921/224	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1922/350	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1931/151	Endring eksisterende byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1935/140	Bygningsmessig arbeid	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1942/51	Annet	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1949/615	Annet	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1950/544	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2005/4957	Emanuels vei 14 - bod / lekestue	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2007/18838	Emanuelsvei 14 - frittstående garasje	☐	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.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.09.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	207	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Emanuels vei 14, 1366 LYSAKER								

Avtale 90015131 (Avgiftsadresse: Emanuels Vei 14)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 6 enkel
Slukkere	0 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje	B	31.05.2018	17.12.2024	Utført	Utenfor rute
1 etasje	A	31.05.2018	17.12.2024	Utført	Utenfor rute
Stue uthus	1	31.05.2018	17.12.2024	Utført	Utenfor rute
1 etasje stue	B	31.05.2018	17.12.2024	Utført	Utenfor rute
1 etasje stue	A	31.05.2018	17.12.2024	Utført	Utenfor rute

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom	3201 40/207		
Utskriftsdato	06.09.2026	Antall datasett	6

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

1 Berørte datasett

- ❗ Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	25.08.2026
-------	---------------	---------	------------



Tegnforklaring

Kulturminne 1920 - 1940
 ● Kulturminne 1920 - 1940

Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	17173847	flere eldre laftede bygninger på tomten. eneboligen er bygget på/utvidet, har flere org.vinduer. ENEBOLIG	Høy	Saltak

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1974109

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 27.06.1978 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR PROF. KOHTS VEI, VOLLSVEIEN og SOLLIVEIEN

FELLESBESTEMMELSER.

§ 1

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på kart bilag 100. De ulike felt og eiendommer/tomter i reguleringsområdet tillates bebygget i samsvar med reguleringsformål, utnyttelsesgrad og høyde/etasjetantall som vist på kartet.

§2

Forut for, eller samtidig med byggemelding skal innsendes utomhusplan for eiendom eller felt i henhold til § 69 i bygningsloven med vedtekter for Bærum. Planen skal vise:

- garasjer, biloppstillingsplasser, snuplass på egen grunn og andre fellesareal,
- avkjørsel til offentlig vei,
- eventuell beplantning og landskapsbehandling.

Generelt gjelder at

- eksisterende verdifull vegetasjon bevares,
- ingen tomt beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for trafikk.

§ 3

Før innflyttingstillatelse/ferdigattest gis, kan bygningsrådet kreve at:

- tilfredsstillende gangatkomst er sikret ved at nødvendige gangveier er opparbeidet,
- garasjer er bygget og biloppstillingsplasser opparbeidet på egen tomt i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk etter gjeldende retningslinjer.

§ 4

Eventuelt gjerde langs vei og nabogrense skal tilpasses omgivelsene (farge, materialer og høyde), og skal godkjennes av bygningsrådet.

Det kan kreves innhegning mot nabo. Innhegning innenfor felt og for fellesareal kan forbys.

§ 5

For samtlige byggeområder gjelder at bebyggelsen skal plasseres mest mulig i samsvar med den plassering som er vist på illustrasjonsplanen, bilag 102.

AREALER FOR BOLIGER.

§ 6

På tomtene for boligbebyggelse (felt A og D) kan oppføres frittliggende småhus innen rammen av angitt utnyttelsesgrad ($K=0,15$). I særlige tilfelle, der eksisterende husplassering vanskeliggjør ny frittliggende bolig kan bygningsrådet tillate ny bolig sammenkjedet med den eksisterende, innen rammen av angitt utnyttelsesgrad. Felt A skal utgjøre et harmonisk hele med karakter av moderat utfylling.

§ 7

På boligfelt kan garasjer oppføres som enkeltvis frittliggende eller som fellesanlegg. Eventuelt kan garasje tilkoples våningshus. Garasjens materialbruk, utforming og farge skal være tilpasset boligene.

AREALER FOR ERVERV.

§ 8

Eiendommer for ervervs-/kontorbebyggelse (B og C) kan bebygges med utnyttelsesgrad og etasjeantall (2 etasjer) som angitt på reguleringsplanen (bilag 100). Eventuelle oppbygg over angitt maksimal gesimshøyde forbeholdes tekniske rom, og blir å ta stilling til ved behandling av plan, jfr. § 2, eller byggenelding. Dessuten kan bygningsrådet godkjenne underetasje delvis nytt til kontorer der terrengfall gjør dette naturlig.

§ 9

Kontorbebyggelsen skal utformes med sikte på å oppnå en størst mulig støyskjerm-effekt mellom de overordnede trafikkarealer (E-18 med tilknytningsveier) og boligområdet (felt A). For hvert av feltene B og C skal utarbeides egen bebyggelsesplan og utenomhusplan, jfr. § 2, der det skal legges særlig vekt på landskaps- og vegetasjonsbehandling for den ubebygde del av tomten.

§ 10

Antall garasjer og biloppstillingsplasser skal beregnes etter kravet om 1 bilplass p. 40 m² netto gulvareal.

Plassene skal ligge i eller under byggene.

15% av plassene skal være til besøkende og til disse må det være fri adgang. Utleie av oppstillingsplasser til andre enn byggets brukere eller til andre formål tillates ikke.

VEI- OG TRAFIKKAREALER.

§ 11

Veibredder er angitt på reguleringskartet bilag 75. Solliveien og Emanuels vei skal kun tjene som boligvei, eventuelt som gangatkomst til kontorområdet.

Der disse veier er regulert i 6 meters bredde forutsettes eksisterende kjørebane (bredde og stigningsforhold) i alt vesentlig bibeholdt.

Kontorområder (B og C) skal ha atkomst fra Prof. Kohts vei via fellesavkjørsler som kan nyttes for trafikken til og fra kontorbebyggelsen.

§ 12

Gang- og sykkelvei skal opparbeides sammen med den øvrige utbygging. Den skal ha fast veidekke og være brøyttbar, og skal kun nyttes til gang- og sykkeltrafikk.

Trasé for gangvei i forlengelsen av gangbro over E-18 kan endelig fastlegges (eventuelt tillates overbygd) i forbindelse med bebyggelsesplan/byggemelding.

Privat gangvei skal anlegges sammen med bebyggelsen i felt C.

§ 13

Ved siden av disse bestemmelser kommer bestemmelser i gjeldende lover, forskrifter og vedtekter.

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser kan godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

oooOOOooo

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7917435

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025 og stadfesting av Klima- og miljødepartementet etter Markaloven 25.06.2026

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	3
Hensikt.....	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler	4
1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)	4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)	4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1).....	5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)	6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3).....	6
Barn og unge.....	7
6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)	7
Arkitektur, kulturminner og landskap	7
7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)	7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7).....	10
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6).....	11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)	11
Naturmangfold og blågrønne strukturer.....	12
11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)	12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)	13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)	13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)	14
Mobilitet og parkering	14
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)	14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)	15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	15
Handel og senterstruktur.....	19
18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5).....	19
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)	19
Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur.....	20

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklande 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 miljøkløkt

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 næringsseiendom, 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 trafikk sikre snarveier, gang- og sykkel forbindelser 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, nyteknik 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 arkitekturs estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

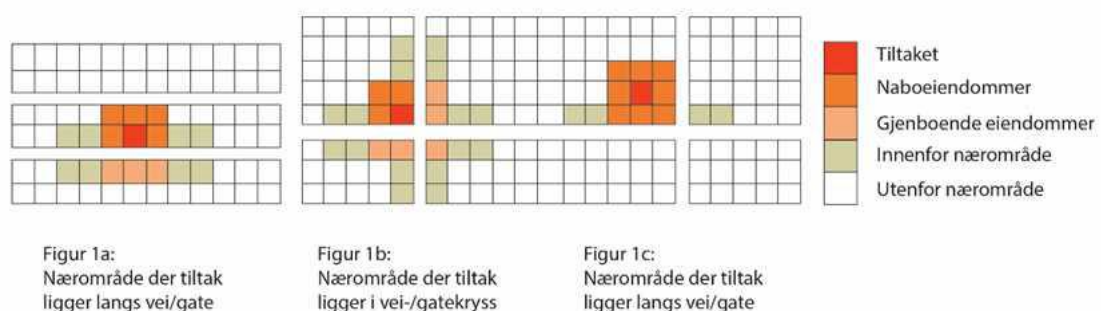
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge 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) omfordes 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 trafiksikker 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) legges 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 sammenhengene 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 legges 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 trafiksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomsliktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for friskt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsliktig 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 bufferzoner.

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 Naturmangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 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 tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

- 14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)
- 14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.
- 14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.
- 14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.
- 14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

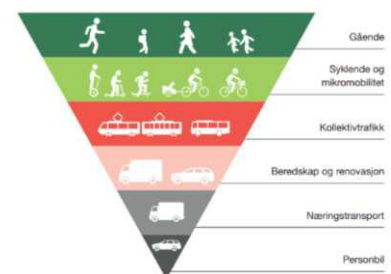
14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

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

- 15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.
- 15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
 - Ny bebyggelse over 1000 m² BRA
- 15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.
- 15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.
- 15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.



- 15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
- 15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
- 15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

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

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	<u>Leilighet:</u> maks 0,7 <u>Rekkehus:</u> maks. 1 <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks 1,1 <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2 <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2 <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2 <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks. 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2 <u>Rekkehus og ene /tomannsbolig:</u> 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 besøkparkering 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 ekstraustyr som vinterdekk, ekstradelers 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
	<i>Bærums Verk</i>	Slependen
		Gjettum
		<i>Rykkinn</i>
		<i>Jar</i>

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 ledningsnett 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

- For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- 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.
- 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.
- 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 friluftsmål (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, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

- 33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

Retningslinjer:

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

- 33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.
- 33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, 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 pløgedybde 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 grønnsstruktur 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. bestemmelsen 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 flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk 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 forurensset 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 trafikanter i tråd med vedtatt transporthierarki
 - gode offentlig tilgjengelige arealer 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.



Reguleringsplan for

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2023001 - Snarøyveien mellom Odd Nansens vei og Bernt Balchens vei

Saksnummer: 21/12585

Dokument: 7735359

Bestemmelser til bestemmelsesområder

Midlertidige rigg- og anleggsområder #ar:

- § 1.1 Bestemmelsesområdene kan benyttes til rigg- og anleggsområder så lenge anleggsarbeidene pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når Fornebubanen bekrefter at arealer ikke benyttes til anleggs- og riggområde, og senest ett år etter samferdselsanlegget er tatt i bruk. Bestemmelsen gjelder også for deler av bestemmelsesområdet slik at arealer løpende kan frigis for utbygging.
- § 1.2 Bestemmelsesområdene kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering m.m).
- § 1.3 Anleggsvirksomheten skal utføres i henhold til anleggsplan, jf. § 2.9, og hensyn til naturmiljø, jf. §§ 11.1 og 11.2
- § 1.4 Når anleggsarbeidet er utført skal arealene istandsettes til den kvalitet, eller bedre kvalitet enn, arealene hadde på tidspunktet før Snarøyveien ble midlertidig omlagt i forbindelse med anleggsgjennomføring for Fornebubanen. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal arealer justeres for tilpasninger mellom ny og eksisterende vei.
- § 1.5 Langs eksisterende veier og driftsveier tillates det punktvisse utvidelser, utretting, grøfting og forsterking, begrenset til et område på 6 m til hver side for senter eksisterende veier og driftsveier. Etter anleggsperioden skal veiene istandsettes til opprinnelig tilstand innen 1 år.
- § 1.6 Midlertidige anleggsområder skal i nødvendig grad sikres ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerdet som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal gis en estetisk utforming som er tilpasset de bygde omgivelser.



Fornebu - Lysaker - Metrotrasé

Reguleringsbestemmelser

endring

PlanID: 2010009

Saksnummer: 24/23972

Dokument: 7210125

§ 1 Hensikt

§ 1.1 Hensikten med reguleringsplanen er:

- Tilrettelegge for utbygging av metroanlegg med stasjoner fra Fornebu sør på Fornebu fram til Lysaker stasjon.
- Tilrettelegge for utbygging av driftsbase for metro i Fornebu sør med tilhørende arealer for kontor/administrasjonsfunksjoner.
- Tilrettelegge for sykkelparkering, atkomstveier og uterom i tilknytning til metroanlegget.

§ 1.2 Forholdet til KDP3 (planID 2016014)

- KDP3 gjelder foran områderegulering for metrotrasé Fornebu-Lysaker, delområde Fornebu-Lysaker (planID 2010009) med unntak av følgende, ref. KDP3 § 2.1: Bestemmelsesområde 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 områdereguleringsplanen 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.
- Tiltak på bakken nødvendig for etablering, bruk og drift av Fornebubanen, er ikke inkludert i KDP3 § 35.1 Grad av utnytting.
- Det er krav om felles plan for Fornebu sør og felt S8.8/8.9 og O8.9_A iht KDP3 § 40.2. Kommunen kan åpne for detaljregulering av deler av området i sør, begrenset til bestemmelsesområde # 11, der det er sammenheng med bane og bebyggelse. Innenfor bestemmelsesområde # 11 skal areal til drifts- og administrasjonslokaler for Fornebubanen, inkludert maksimalt 4 parkeringsplasser for driftsbase Fornebubanen, innpasses. Bygging må avpasse anleggsavhengighet til bane og banerelaterte tiltak.
- Felles plan iht KDP3 § 40.2 skal løse permanent løsning for gater og gang- sykkelveier innenfor Fornebu sør. Det åpnes for midlertidig etablering etter gjeldende plan for metrotrasé, ref. § 12-14 og § 16, for å sikre nødvendig atkomst til drift og bruk av Fornebubanen.

§ 1.3 Områdebenevnelser

- Området «Fornebu sør» omfatter delstrekningen sør for rundkjøringen *Propellen* hvor nordre del av Rolfsbuktveien treffer Snarøyveien.
- Området «Flytårnet» omfatter delstrekningen fra gang- og sykkelvei under Snarøyveien nord for rundkjøringen *Propellen*, og nordover til rundkjøringen *Tårnet* hvor Snarøyveien treffer Widerøeveien.
- Området "Fornebuporten" omfatter delstrekningen fra Telenor arena til av- og påkjøringsramper til E18.
- Området "Lysaker stasjon" omfatter delstrekningen fra av- og påkjøringsramper til E18 ved Fornebuveien til Oslo kommunegrense i Lysakerelva.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Krav om byggesøknad

- Det stilles krav om byggesøknad for alle tiltak unntatt banetekniske skap/bygg o.l. under terreng på inntil 15m2 og som ikke er i strid med sikringssone for metrotunneler, jf.§24.

For Fornebu sør, Flytårnet, Fornebuporten og Lysaker stasjon gjelder følgende:

Det stilles krav om byggesøknad for alle tiltak unntatt banetunneler (evt. rømningstunneler, tverrslag og kulverter) og andre banetekniske tiltak (spor, skap/bygg o.l.) under terreng. For Lysaker stasjon gjelder i tillegg unntak for adkomsttunnel, vertikalsjakt og andre banetekniske tiltak som skap/bygg/pumpestasjon o.l. For tiltak innenfor sikringssone for metrotunneler vises til § 24.

Stasjoner med tilhørende utomhusanlegg, sykkelanlegg over og under bakken, tunnelportaler og tekniske bygg/installasjoner over bakken, omfattes ikke av unntaket.

- Som vedlegg til byggesøknad skal det der det er relevant foreligge:
 1. Plan for anleggsfasen, jf.§ 2.11.
 2. Oppdatert miljøoppfølgingsplan, jf.§ 2.7.
 3. Målsatte detaljtegninger av tiltaket (plan, fasade og snitt).
 4. Utomhusplan, jf.§ 2.5.
 5. Lysplan (metroanlegg med uteområder)
 6. Visualisering av tiltaket ved perspektiver/3D-modeller/fotomontasjer el.tilsv.
 7. Redegjørelse for visuelle kvaliteter, arkitektonisk utforming og landskapstilpasning for alle bygg på terreng (inkl. stasjonsbygg og tekniske bygg), stasjonshaller under terreng, torg, gater, sykkelparkeringsanlegg, parkarealer og uterom/oppholdsarealer.

§ 2.2 Estetikk

- Ny bebyggelse, metroanlegg, gater og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses landskap og bygde omgivelser.

§ 2.3 Landskap

- Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Vann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement.
- Der arealer på underjordisk konstruksjon skal beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

Gress: vekstjordlag 0.5 m
Busker: vekstjordlag 0.7 m
Trær: vekstjordlag 1.0 m

- Dersom det tar urimelig lang tid til byggeområder igangsettes, må arealene gis en midlertidig opparbeidelse med et parkmessig preg.

§ 2.4 Universell utforming

- Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bebyggelse, gang- og sykkelveier, torg og uteoppholdsarealer.

§ 2.5 Utomhusplan

- For Fornebuporten skal prinsippene for plassering av bebyggelse, vist i landskapsplan dokument 7130354 følges. Endelig utforming av utomhusanlegget skal fastsettes i utomhusplan ved søknad om tiltak.
- Utomhusplaner skal vise:
 - Viktige grenser: Reguleringsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser m.v.
 - Plassering og høyde for ny bebyggelse og metroanlegg over og under bakken inkl. tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng.
Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
 - Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer m.v.
 - Terrengutforming illustrert ved snitt og koteplan (0.5 m) som viser eksisterende terreng (heltrukne koter) og framtidig terreng (stiplede koter)
 - Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur
 - Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
 - Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter. Skal beplantes med stedegne arter som naturlig forekommer i nærområdet på Fornebu.
 - Materialbruk
 - Murer, trapper, ramper
 - Gjerder, rekkverk
 - Sykkelparkering, inkl. areal for mikromobilitet som bysykler og sparkesykler
 - Møblering
 - Tilrettelegging med hensyn til universell utforming
 - Håndtering av overflatevann. Avrenning av overflatevann vises med piler, plassering av sluk, grøfter
 - Avfallshåndtering
 - Områder for snøopplag
 - Belysning

- For metrotiltaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides samlet utomhusplan for overflatearealer. Dette omfatter følgende felt:
 - Fornebuporten stasjon, ved Oksenøyveien:
oG/S16→, 18 og 25, oV5, oAV18-19, oSTB6- 8, oGT1 og GT2 og oPark1-2.
 - Flytårnet stasjon ved Snarøyveien mellom Odd Nansens vei og Bernt Balchens vei:
oG/S12-15, oV4 og oSTB5.
 - Stasjon og driftsbasis i Fornebu sør:
oG/S4-10, oV2, fV2-6, oAV1-4, T1, Park1-7, oSTB1-2, oTBK2-3. Det åpnes for en midlertidig utomhusplan skal vise opparbeidelse av felt oV2, fV3, T1, oG/S4-11, oAV1-4 og Park1-7.

§ 2.6 Sykkel

- Alle stasjoner skal ha god tilknytning til omkringliggende gang- og sykkelveinett.
- Det skal etableres sykkelparkeringsanlegg i tilknytning til alle stasjoner. Minimum 60 % av sykkelparkeringsplassene ved hvert stasjonsområde skal ligge under tak. Syklene skal kunne låses fast. For Lysaker stasjon gjelder egne bestemmelser (ref. Reguleringsplan for Lysaker stasjon, planID: 2021011).
- Det skal etableres minimum 1150 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til metroanlegget mellom Fornebu og Lysaker, med følgende fordeling på de ulike stasjonene:
 - Fornebuporten stasjon, ved Oksenøyveien, jf. krav i §18 Stasjons-/terminalbygg, felt oSTB8 og §15 Gatetun, felt GT2: 160stk
 - Flytårnet stasjon ved Snarøyveien mellom Odd Nansens vei og Bernt Balchens vei, jf. krav i §18 Stasjons-/terminalbygg, felt o_STB5: 120 stk og jf. §29 Bestemmelsesområde #12: 120 stk
 - Stasjon og driftsbasis i Fornebu sør, jf. krav i §20 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt oAB_TA1 under terreng og § 18 Stasjons-/terminalbygg, felt oSTB12 under terreng: 750 stk

§ 2.7 Miljø

- Ved utforming, utbygging og bruk av området skal det legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
- Avfall i byggeprosessen skal minimeres.
- Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen. Forurensset vann tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing. Ved avrenning til bekk/vassdrag skal vannet ha en kvalitet som er god og som ikke medfører negative endringer i den økologiske og kjemiske tilstanden i vannforekomsten. Avrenning fra tette

flater som gater, parkeringsplasser osv. skal håndteres på plassen med rensekum eller andre rens tiltak.

Plan for overvannshåndtering innenfor Fornebu sør, Flytårnet og Fornebuporten skal godkjennes av kommunen.

- Miljøoppfølgingsplan (dok.nr. 4490948) for metrotiltaket skal følges. Mål og tiltak beskrevet i planen skal legges til grunn for byggeplan, utbygging og drift av metroanlegget.
- For delområde Flytårnet, skal oppdatert miljøoppfølgingsplan, ref. § 2.1, inneholde konkrete tiltak for håndtering av Telenordammen og håndtering av masser med fremmede arter, iht. oppdatert fagkunnskap i rapport om Naturmangfold (j.post. 20/97635)

§ 2.8 Støy og vibrasjoner

- **Luftoverført støy**

For luftoverført støy skal retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442, legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

Anleggsfasen:

For anleggsfasen skal støygrenser i kap.4, tabell 4 være retningsgivende. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose for anleggsperioden. Eventuelle søknader om tillatelse til overskridelse av støygrenser skal behandles av Folkehelsekontoret.

Driftsfasen:

For driftsfasen skal støygrenser i kap.3, tabell 3 være retningsgivende.

Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opptil 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D. For Fornebu sør tillates ikke klasse D.

- **Strukturlyd**

Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige grenseverdier L_{Amax} 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. i NS 8175. For Fornebu sør skal strukturstøy måles som 95% verdier fra 15 T-banepasseringer på tilsvarende måte som i NS 8176.

- **Vibrasjoner**

For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til $v_{w95} = 0,3$ mm/s. Dette samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

- **Avbøtende tiltak**

Tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før metroanlegget tas i bruk.

- **Dokumentasjon og etterkontroll**

Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at metroanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende

tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at metroanlegget er satt i drift.

§ 2.9 Kulturminner

- Før riving av bebyggelse på Fornebu sør, skal det gjennomføres dokumentasjon av eksisterende bebyggelse som er av luftfartshistorisk interesse.
- Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidene straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller sikkerhetssonen på 5 meter. Kulturvernmyndighetene må varsles iht. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 2.10 Teknisk infrastruktur

- Det skal tas hensyn til eksisterende infrastruktur i grunnen.
- Teknisk infrastruktur i grunnen skal tilstrebes lagt i fellesgrøfter.

§ 2.11 Anleggsfasen

- Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Planen skal være godkjent av Bærum kommune før igangsettingstillatelse gis. For Flytårnet, Fornebuporten og Lysaker stasjon er det tilstrekkelig at anleggsplanen forelegges Bærum kommune. Anleggsplanen skal redegjøre for:
 - Utbyggingsfaser/gjennomføring.
 - Plassering og arealbehov for riggområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, adkomst, parkering, anleggsgjerder m.v.
 - Kjøremønstre for anleggstrafikk og hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres
 - Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
 - Istandsetting av arealer som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.
 - Beskrivelse av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon som skal ivaretas i anleggsfasen
 - Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen
 - Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak.
 - Behandling av alt overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
 - Masseregnskap
- Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuelle forurensinger i grunnen er ivaretatt i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndigheten (Forurensningsforskriftens kapittel 2 og TA-2553/2009 Miljødirektoratets veileder for helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn). Det skal foreligge en beredskapsplan som beskriver hvordan forurensninger i grunnen skal håndteres når disse blir oppdaget etter anleggsstart. Dersom arbeidene kommer i berøring med tidligere gjennomført

opprydding, herunder gjennplasserte masser med restforurensning, må det foreligge en godkjent plan for kontroll og håndtering av disse massene. En redegjørelse for disse arbeidene må innsendes når arbeidene er avsluttet.

For Fornebu sør, Flytårnet, Fornebuporten og Lysaker stasjon skal godkjent tiltaksplan for forurenset grunn for tiltaket foreligge før oppstart av graving.

- Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med vekt på følgende:
 - Unngå overskridelser av grensene for støy (T-1442), vibrasjoner og forurensning.
 - Ivareta trafikkflyt, god trafiksikkerhet og tilgjengelighet for alle trafikanter.
 - Unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon.
 - Etter endt anleggsfase må terreng og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre.

§ 2.12 Massehåndtering

- Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplanen (dok.nr.2779843/jp.nr.15/114610).
- Overskuddsmasser kan tillates uttransportert, men skal fortrinnsvis gjenbrukes på Fornebu eller i Fornebus nærområder.

§ 2.13 Naturmangfold

- Før anleggsstart skal stammen til utvalgt naturtype hul eik (koordinat 10,6221657°E og 59,8921985°N) på Fornebu sør sikres og legges til et egnet område etter nærmere avtale med fagkyndige i Natur og idrett.
- Det skal dokumenteres at Telenorddammen (koordinat 10,6257738°E 59,9011348°N) ikke dreneres som følge av tiltaket. Vannstanden i Telenorddammen skal registreres før anleggsstart for videre overvåkning i anleggsfasen, både under driving og ved injeksjonsarbeider. Ved endt anleggsfase skal det gjøres supplerende undersøkelser av fagkyndig for å bekrefte at det fortsatt er storsalamander, granntjernaks og bunkestarr i dammen.

§ 2.14 Midlertidig bebyggelse

- Det kan opparbeides midlertidig bygg for administrasjons- og driftsfunksjoner for Fornebubanen i påvente av permanent bebyggelse innenfor # 6, ref. § 29.

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

§ 4 Boligbebyggelse, felt B

- Omfatter et område som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf. § 28. Når det midlertidige reguleringsformålet opphører, skal permanent reguleringsplan videreføres.

§ 5 Annen tjenesteyting, felt oTJ2

- Omfatter et område som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf. § 28. Når det midlertidige reguleringsformålet opphører, skal permanent reguleringsplan videreføres.

§ 6 Kontor og næring

§ 6.1 Kontor

- K1-3
Utforming, utnyttelse, byggegrenser m.v. må fastsettes i egen reguleringsplan, jf. § 27 Krav om felles planlegging.
- K5
Omfatter områder som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf. § 28. Når det midlertidige reguleringsformålet opphører, skal permanent reguleringsplan videreføres.

§ 6.2 Næring

Felt N omfatter områder som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf. § 28. Når det midlertidige reguleringsformålet opphører, skal permanent reguleringsplan videreføres.

§ 7 Renovasjonsanlegg, felt oRA

- Skal benyttes til mottaksstasjon for vakuumtransport av avfall fra boliger på Fornebu.

§ 8 Energianlegg, felt oE

- Felt oE skal benyttes til trafo som skal betjene framtidige utbyggingsområder. Bygget skal integreres i en urban bystruktur og harmonere med områdets arkitektur. Det skal utformes med variasjon i fasadeløp, eksempelvis gjennom fasadesprang, materialbruk og relieffvirkning. Utforming, utnyttelse, byggegrenser m.v. må fastsettes i egen reguleringsplan, jf. § 27 Krav om felles planlegging.
- Før etablering av bolig, kontor e.l. inntil og/eller over trafo, skal eksponeringen av magnetfeltet vurderes og beregnes. Dersom utredningsnivået på 0,4 μ T overskrides eller vil bli overskredet, skal tiltak vurderes for å redusere magnetfeltets størrelse.

§ 10 Kombinert formål bolig og kontor, og sentrumsformål

§ 10.1 Kombinert formål bolig og kontor

- B/K1-6
Utforming, utnyttelse, byggegrenser m.v. må fastsettes i egen reguleringsplan, jf. § 27 Krav om felles planlegging.

§ 10.2 Sentrumsformål

- S1-2
Omfatter et område som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf. § 28. Feltet inngår i krav om felles plan, ref. KDP3 § 40.3.
- S3
Omfatter områder som berøres midlertidig av anleggs- og riggområde, jf. § 28. Når det midlertidige reguleringsformålet opphører, skal permanent reguleringsplan videreføres.

§ 11 Kombinert formål kontor og tjenesteyting, felt K/T

- Utforming, utnyttelse, byggegrenser m.v. må fastsettes i egen reguleringsplan, jf. § 27 Krav om felles planlegging.

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

§ 12 Vei, felt fV2-8, oV1-5

- Kommunale kjøreveier skal utformes i samsvar med krav i veinormalene til Bærum kommune.
- Kommunen skal vurdere om felt oV2 og fV3 og oV4 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.
- oV4 omfatter areal til Snarøyveien med tilhørende kryss, busstopp og areal til gående og syklende. Feltet er ikke detaljert avklart i reguleringsplanen og det stilles krav om detaljregulering før byggesøknad for tilbakeføring, jf. § 2.1. Arealet skal utformes i tråd med prinsippene i KDP3, og inneholde blant annet
 - et kjørefelt for bil i hver retning
 - kollektivfelt i begge retninger
 - areal for gående og syklende
 - trerekker
 - busstopp

Byggeplan for veitiltaket må utformes i henhold til veieiers håndbøker og veinormaler. Byggeplanen må godkjennes av veieier før bygging igangsettes.

Det tillates etablering av terrorsikringstiltak innenfor feltet. Tiltakene bør utformes som en integrert del av anlegget, og de skal ikke være til hinder for fremkommelighet for myke trafikanter.

- I felt oV5 kan det etableres av- og påstigningsplass tilknyttet stasjonsatkomsten i felt oSTB8.
- Felt oV2 kan benyttes som atkomstvei til fremtidige parkeringskjellere. Frihøyde for vei skal være 5,0 m.

§ 13 Torg, felt T1 og T3

- Torg skal være åpne for allmenheten og skal tilrettelegges som gode møteplasser.
- Torg skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og opparbeides med robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet. God tilrettelegging for fotgjengere og syklistar skal vektlegges spesielt i utformingen.
- T1 skal utformes med innslag av vegetasjon.
- Kommunen skal vurdere om felt T1 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.

§ 14 Gang/sykkelvei, felt oG/S2 -18 og oG/S 25

- Gang- og sykkelveier skal opparbeides med fast dekke og robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet.
- Gang- og sykkelveier skal utformes i samsvar med veinormalene til Bærum kommune og tilpasses standarden på tilstøtende gang- og sykkelveier.
- oG/S12-15 skal utformes i samsvar med veinormalene til veieier og tilpasses standarden på tilstøtende gang- og sykkelveier.

- oG/S8 i Fornebu sør kan tillates overbygget forutsatt en frihøyde på minimum 8 meter over gang- og sykkelveien.
- oG/S7, oG/S9 og oG/S10 skal opparbeides med atskilte baner for fotgjengere og syklist.
- oG/S16 og oG/S25 skal opparbeides med toveis sykkelvei med fortau, i samsvar med vei- og gatenormalen for Bærum kommune, med tiltak for nedbremsing inn mot oGT1.
- Kommunen skal vurdere om felt oG/S4-11 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.

§ 15 Gatetun, felt oGT1 og GT2

- Gatetun skal opparbeides med fast dekke og utformes med tanke på at myke trafikanter skal prioriteres.
- Gatetun kan opparbeides med fast dekke, vegetasjon, møblering o.l.
- oGT1 skal være offentlig
- Det skal opparbeides en trygg og oversiktlig løsning for krysning mellom syklist langs Oksenøyveien og fotgjengere til/fra stasjonen.
- GT2 skal være offentlig tilgjengelig for myke trafikanter
- Innenfor gatetun tillates konstruksjoner i tilknytning til stasjonsoppgangen, i form av trapper, mur, sikkerhetstiltak o.l. Konstruksjonene skal utformes slik at de inngår i designet og ikke er til hinder for fremkommeligheten for myke trafikanter. Innenfor formålet tillates det også tekniske installasjoner over og under terreng i tilknytning til metroanlegg.
- Innenfor oGT1 tillates oppstillingsplass for brannbil, renovasjonsbiler og servicebiler.
- Innenfor GT2 tillates etablering av kjørbare adkomst og snumulighet for Oksenøyveien 3.
- Innenfor felt GT2 tillates etablering av inntil 20 parkeringsplasser for sykkel.
- Innenfor GT2 kan reetableres FV, FK og IKT-trasé under bakken.

§ 16 Annen veigrunn – grøntareal, felt oAV1-4 og oAV17-19

- Arealene kan benyttes til skulder, grøft, mur, snødeponi og skjæring /skråningsutslag.
- Arealene skal gis en tilfredsstillende estetisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.
- Kommunen skal vurdere om felt oAV1-4 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.

§ 17 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt oT_F/S1-3

- Omfatter metroanlegg i tunnel.

§ 18 Stasjons-/terminalbygg, felt oSTB1-2, oSTB5-8, oSTB12-14 og o_STB15

- Feltene oSTB1-2 og oSTB5-8 omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper m.v
- Feltene oSTB12-14 omfatter stasjonshaller under terreng med tilhørende metroanlegg.
- Feltet o_STB15 omfatter stasjonshall under terreng med tilhørende funksjoner som rømningstunneler, adkomsttunnel og vertikalsjakt. Innenfor feltet kan det etableres en kulvert til en fremtidig stasjonsadkomst i Oslo kommune. Det tillates etablert

tekniske installasjoner/konstruksjoner som kommer fra metroanlegget i bakken og ut i dagen på bakkeplan.

- I o_STB15 skal metroanlegget uformes slik at det muliggjør fremtidig fundamentering av jernbanen.
- Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys, ventilasjon, røykventilering og trykkavlastning.
- Stasjonsbygg/stasjonsatkomster skal være synlige i omgivelsene.
- Stasjonsbygg (oSTB1-2 og oSTB5-8) og stasjonshaller (oSTB12-15) skal gis en god arkitektonisk utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting m.m. skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshaller for å gi den enkelte stasjon særpreg.
- Hovedatkomsten til stasjonene skal ha universell tilgjengelighet (rampe eller heis).
- Oppholdsarealer/atkomstsoner på gateplan skal ses i sammenheng med og tilpasses tilstøtende gang- og sykkelveier/torg slik at disse til sammen utformes med et helhetlig og bymessig preg.
- I oSTB5 skal det tilrettelegges for minimum 120 parkeringsplasser for sykkel. Feltet omfatter arealer på terreng som skal benyttes til adkomstbygg, oppstillingsplass for servicebil, venteareal for reisende med buss og t-bane og tilhørende utearealer. Det skal etableres leskur i tilknytning til ventearealer for buss. Uteområder skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og opparbeides med robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet. Det skal etableres gangkylvert til fremtidig oppgang innenfor bestemmelsesområde # 12.
Det tillates etablering av terrorsikringstiltak innenfor feltet. Tiltakene bør utformes så de er integrert som en naturlig del av anlegget, og de skal ikke være til hinder for fremkommelighet for myke trafikanter.
- I oSTB8 skal det tilrettelegges for minimum 140 parkeringsplasser for sykkel. Det skal i tillegg settes av areal til mikromobilitet som bysykler og sparkesykler iht Vei- og gatenormal for Bærum kommune. Det tillates etablering av konstruksjoner i tilknytning til stasjonsoppgangen, i form av trapper, murer, sikkerhetstiltak mot terror o.l., samt skulpturer og kunstverk. Tiltakene skal utformes som en integrert del av anlegget, og de skal ikke være til hinder for fremkommelighet for myke trafikanter.
- I oSTB12 skal taket til det underjordiske metroanlegget dimensjoneres slik at laster fra park og infrastruktur kan plasseres på hele takflaten. Bærende vertikale konstruksjoner og fundamenter i metroanlegget, skal kunne ta laster som tilsvarer bygg på minimum 10 etasjer, begrenset til overliggende byggeområder. Bæresystemet på metroanlegget skal så langt det er mulig, prosjekteres i sammenheng med overliggende bebyggelse. Innenfor feltet kan det etableres sykkelparkeringsplasser, jfr. krav i § 2.6 Sykkel.
- oSTB7
Når arbeidene på ny metro mellom Lysaker og Fornebu, med trase og stasjoner, er igangsatt kan det fremmes detaljreguleringsplan for oSTB7 med hensikt å omregulere feltet til kontor.

Før det gis rammetillatelse for ny kontorbebyggelse innenfor felt oSTB7 skal følgende være ferdig opparbeidet:

1. Oksenøyveikrysset i henhold til byggeplan godkjent av veieier.
 2. Widerøeveien frem til krysset med E18 («Vestre lenke»).
- Innenfor oSTB6 på torget skal dekket utformes med møblering, belegg og vegetasjon i tråd med designprinsipper som resten av torget. Heisbygget skal være lavere enn utkragingene på øvrig bebyggelse og tilpasses omkringliggende arkitektur. Heisbygget kan ha maksimalt gesimshøyde 5,5 m, og skal ha grønt tak, med minimum sedum. Heisbygg med inngang på øvre plan skal ha tydelig identitet fra alle vinkler og skille seg fra eksisterende heisoppbygg. Stasjonsoppgangen skal skiltes og utformes slik at inngang i atrium og på øvre torg fremstår som likeverdige innganger til T-banen.
 - oSTB9 utformes som en kjørbær vei for utrykningskjøretøy til brann i tunnel og rømning fra tunnel. Det tillates etablert sjakt for ventilasjon, røykventilering og trykkavlastning, og/eller sikkerhetstiltak mot terror o.l. Arealet kan inngjerdes ved behov.

§ 19 Tekniske bygg/konstruksjoner, felt oTBK2-3

- Omfatter tekniske bygg/konstruksjoner på terreng som er tilknyttet metroanlegget.
- Tekniske bygg på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og tilpasses landskap og bygde omgivelser.
oTBK2 omfatter en del av driftsbasen som skal sikre lysinnslipp til underliggende verkstedsarbeidsplass iht. forskriftskrav i TEK § 13-7. Feltet kan beplantes. Takvinduer skal kunne sikre røykventilering av underliggende rom. Fasade mot sørøst skal være åpen for å sikre utsyn og lysinnslipp iht. forskriftskrav i TEK § 13-7 og 13-8.
- oTBK3 kan overbygges.
- Innenfor felt oTBK2 kan det etableres rømningsadkomster.

§ 20 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt oAB_TA1-2

- Omfatter metroanlegg under terreng i felt oAB_TA1-2
- oAB_TA1 skal brukes til driftsbasis for hensetting, drift og vedlikehold av metromateriell. Bygg og konstruksjoner som er nødvendig for driften kan oppføres innenfor feltet. Verkstedet skal sikres lysinnslipp. Taket til det underjordiske metroanlegget skal dimensjoneres slik at laster fra park og infrastruktur kan plasseres på hele takflaten. Bærende vertikale konstruksjoner og fundamenter i metroanlegget, skal kunne ta laster som tilsvarer bygg på minimum 10 etasjer, begrenset til overliggende bebyggelse. Bæresystemet på metroanlegget skal så langt det er mulig, prosjekteres i sammenheng med overliggende bebyggelse.

På taket til driftsbasen kan det etableres minimum 750 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til stasjonsbygg, jfr. § 2.6 Sykkel om krav til antall og plassering.

- oAB_TA2 skal brukes til anleggstunnel og permanent rømningstunnel. Rømningstunnelen skal tilrettelegges med tilgjengelighet for bil og skal ha atkomst fra oSTB9. Innenfor feltet tillates det etablert sjakt for ventilasjon, røykventilering og trykkavlastning som kommer ut i dagen innenfor bestemmelsesområde #15 på bakkeplan.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 23 Park, felt Park1-7, oPark1-2

- Områdene skal være allment tilgjengelige og opparbeides med en parkmessig standard. Det skal benyttes stedstilpasset vegetasjon.
- Kommunen skal vurdere om felt Park1-7 kan opparbeides midlertidig før metroanlegget tas i bruk, i påvente av avklaringer i senere reguleringsplaner.
- Felt Park1 skal sikre lysinnslipp til felt oTBK2, og rømning fra felt oTBK2.
- Ved Fornebuporten skal oPark2 reetableres samtidig med oSTB8 og ferdigstilles til brukstillatelse, eller senest juni påfølgende år.
- Innenfor felt oPark2 tillates det tekniske installasjoner i tilknytning til metroanlegget. Konstruksjonene skal utformes slik at de inngår i designet og ikke er til hinder for fremkommeligheten for myke trafikanter.
- Eksisterende trær (blodlønn) innenfor gnr. 41 bnr. 976 skal erstattes med nye store trær iht Bærum kommunes veileder for utomhusanlegg. Trærne skal plantes innenfor oPark2 og oSTB8, oGT1 og/eller GT2. Plassering og valg av treslag skal tilpasses ny bruk av områdene oGT1, GT2, oSTB8 og oPark2 med tanke på utforming av parken og ta hensyn til tekniske anlegg under bakken, inkludert overvannsløsninger over og under bakken. Trærne skal sikres gode vekstforhold under bakken. Trærne skal være plantet, eller være sikret opparbeidet, før det kan gis ferdigattest for stasjonsoppgang Oksenøyveien ved Fornebuporten stasjon.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 24 Sikringssone for metrotunneler (H190)

- Det er regulert sikringssone rundt metrotunneler på 18 m målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Jernbaneanlegget er unntatt fra dette kravet. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Sporveien Oslo AS.
- For Fornebu sør, Flytårnet, Fornebuporten og Lysaker stasjon gjelder følgende: Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget, uten godkjenning av driftsansvarlig for metroanlegget.

§ 25 Faresone – stråling (H390)

- Omfatter strømanlegg (likeretter) tilknyttet metroanlegget i Fornebu sør. Før etablering av bolig, kontor e.l. skal eksponeringen for likestrøm vurderes og magnetfeltet måles/beregnes. Grenseverdien for eksponering for likestrøm settes til 0,5 mT. Planløsning på bebyggelse skal så langt som mulig å gi lavest mulig eksponering.

§ 26 Hensynssone landskap (H550) og infrastruktur (H410)

- **Hensynssone landskap H550_2**
Eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas i videre planlegging og utbygging av Fornebu sør.
- **Hensynssone landskap H550_3**
Innenfor hensynssonen skal det legges spesiell vekt på å minimere inngrepene i den bevaringsverdige furuvegetasjonen, og å sikre en mest mulig skånsom anleggsgjennomføring.
- **Hensynssone landskap H550_4**
Innenfor hensynssonen skal eksisterende krigsminne, terreng og verdifull vegetasjon bevares. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.
- **Hensynssone infrastruktur H410_1**
Areal innenfor hensynssonen reserveres til mulig økt arealbehov for felt oV4. Feltet kan ikke bebygges før felt oV4 er detaljert avklart.
- **Hensynssone infrastruktur H410_2**
Areal innenfor hensynssone kan brukes til veiformål hvis fremtidig løsning i tråd med KDP3 for Snarøyveien tilsier det.
Feltet kan ikke bebygges før felt oV4 er detaljert avklart.

§ 27 Krav om felles planlegging

- Det skal utarbeides felles reguleringsplan for følgende felt/områder i Fornebu sør:
 - B/K1-6
 - K/T
 - K1-3
 - fV2-6
 - oAV1-4
 - oE
 - G/S4-10
 - oRA
 - oSTB1-2
 - oTBK2,3
 - Park 1-7
 - T1

Krav om felles plan erstattes av krav om felles plan i KDP3 (planID 2016014, § 40.2), med noen unntak, ref. § 1.2 i Områderegulering for metrotrasé Fornebu – Lysaker, delområde Fornebu-Lysaker (planID 2010009).

- Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 - 20-4 må ikke settes i gang før de inngår i godkjent felles reguleringsplan. Følgende felt er unntatt fra dette kravet:
 - fV3

- oAV1-4
 - oG/S4-10
 - oRA
 - oSTB1,2
 - oTBK2, 3
 - Park 1-7
- Byggegrenser for feltene B/K1-6, K/T, K1-3 og oE skal fastsettes i felles reguleringsplan.
 - I felles plan skal det tilrettelegges for en helhetlig og bymessig utforming av bebyggelse og gatestruktur med gode byrom og møteplasser.

BESTEMMELSESONRÅDE (PBL. § 12-7)

§ 28 Anleggs- og riggområde

- Bestemmelsesområdet kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når metroanlegget er tatt i bruk.
- Bestemmelsesområdet kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering m.m).
- Anleggsvirksomheten skal utføres i henhold til anleggsplan jf. § 2.11.
- Midlertidig omlegging av Snarøyveien i anleggsfasen, med tilhørende kryss, busstopp og gang- og sykkelveier skal utformes i henhold til krav og anbefalinger i veieiers håndbøker. Omleggingen av Snarøyveien er søknadspliktig.
- Når anleggsarbeidet er utført skal arealene istandsettes til opprinnelig kvalitet eller bedre.
- Langs eksisterende veier og driftsveier kan det være aktuelt med mindre tiltak som punktvisse utvidelser, utretting, grøfting og forsterking. Bruk og eventuelle tiltak er begrenset til et område på 6 m til hver side for senter av nåværende vei. Etter anleggsperioden skal veiene istandsettes til opprinnelig tilstand innen 1 år.
- Ved Fornebuporten skal teknisk tegning for midlertidig avkjørsel fra Snarøyveien til Fornebuveien godkjennes av Viken fylkeskommune før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming som er tilpasset bygde omgivelser.
- Bestemmelsesområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når Fornebubanen bekrefter at arealer ikke benyttes til anleggs- og riggområde, og senest når metroanlegget er tatt i bruk. Bestemmelsen gjelder også for deler av bestemmelsesområdet slik at deler av bestemmelsesområdet løpende kan frigis for utbygging.

§ 29 Bestemmelsesområde # 1-18

Følgende bestemmelsesområder gjelder tiltak som skal innpasses i fremtidig bystruktur iht KDP3. Arealene som angitt er totalt areal som kan opptas av tiltakene innenfor områdene.

Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og rømningstrapper skal tilpasses bebyggelse over bakken og integreres i den arkitektoniske utformingen for bebyggelse og landskap.

- Innenfor bestemmelsesområde # 1 kan det etableres sjakt for røykventilasjon, luftinntak og avkast med en størrelse på til sammen inntil 75 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 2 kan det etableres sjakt for luftinntak og avkast med en størrelse på inntil 40 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 3 kan det etableres oppbygg for rømning fra metroanlegg som skal ha fri adkomst til oG/S7, med en størrelse på inntil 50 m², og det kan etableres sjakt for luftinntak og avkast med en størrelse på inntil 80 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 4 kan det etableres oppbygg for rømning fra metroanlegg som skal ha fri adkomst til kjørbar gate, i tillegg sjakter for røykventilasjon og trappeløp for adkomst til tekniske rom med en samlet størrelse på inntil 130 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 5 kan det etableres kjørevei med frihøyde på min 5 meter.
- Innenfor bestemmelsesområde # 6 skal det etableres ca 550 m² drifts- og administrasjonslokaler, og maksimalt 4 parkeringsplasser for driftsbasis Fornebubanen. Arealer til dette skal integreres i fremtidig bebyggelse, ref. detaljregulering § 1.2. Funksjoner som har krav om dagslys og utsyn iht. forskriftskrav i TEK skal sikres dette. Det kan etableres rømningsvei og angrepspunkt for brannvesen for betjening av felt oTBK2-3.

Det kan opparbeides midlertidig bygg for drifts- og administrasjonslokaler, inkludert maksimalt 4 midlertidige parkeringsplasser for driftsbasis Fornebubanen, i påvente av permanent bebyggelse innenfor # 6, ref. § 2.14.

- Innenfor bestemmelsesområde # 7 kan det etableres sjakt for avkast med en størrelse på inntil 10 m² og rømningstrapp fra base/verksted med en størrelse på inntil 25 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 8 kan det etableres sjakt for røykventilasjon og avkast med en størrelse på inntil 60 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 9 kan det etableres sjakt for røykventilasjon og avkast med en størrelse på inntil 60 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 10 kan det etableres sjakt for avkast med en størrelse på inntil 10 m².
- Innenfor bestemmelsesområde # 11 åpnes det for igangsetting av detaljregulering, jfr. PBL § 12-7 pkt. 11, med åpning for parallell behandling med felles plan.
- Innenfor bestemmelsesområde # 12 skal det etableres stasjonsbygg/-adkomst. Stasjonsbygget/-adkomsten skal ha underjordisk tilknytning til undergang oSTB13.

Stasjonsbygget/-adkomsten tillates integrert i fremtidig bebyggelse. Stasjonsatkomsten skal være synlig i omgivelsene og gis en god arkitektonisk utforming. Adkomsten skal ha direkte atkomst til et offentlig byrom (Stasjonsplassen) på min 3 daa og med god kobling til gang- og sykkelveier, herunder gangakse mot det gamle Flytårnet. Det skal etableres min. 120 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til stasjonsbygget/-adkomsten, fortrinnsvis i 1.etasje med adkomst fra bakkeplan.

- Innenfor bestemmelsesområde #14 skal det etableres en urban akse for myke trafikanter.
- Innenfor bestemmelsesområde #15 kan det etableres sjakt for røykventilasjon og -avkast. Området i dagen skal istandsettes slik at en tidligere urterik engvegetasjon kan reetableres.
- Innenfor bestemmelsesområde #16 tillates oppføring av sykkelhotell under terreng. Sykkelhotellet skal ikke være synlig i oPark2. Tilkomst til sykkelhotellet bør skje via inngangsparti innenfor oSTB8.
- Innenfor bestemmelsesområde #17 er det ikke lov å gjennomføre tiltak som hindrer etablering av teknisk infrastruktur og overvannshåndtering.
- Innenfor bestemmelsesområde #18 er det ikke lov å gjennomføre tiltak som hindrer etablering av teknisk infrastruktur og overvannshåndtering.

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

- Håndtering av overskuddsmasser i metrotiltaket må være avklart før det kan gis igangsettingstillatelse for metrotiltaket.
- Følgende gater, gang- og sykkelveier, oppholdsarealer, parkarealer m.v. skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før metroanlegget kan tas i bruk:
 - o oV2,4,5
 - o fV3
 - o oAV1-4, oAV18-19
 - o oG/S4-16, oG/S18 og oG/S25
 - o Park 1-7
 - o oGT1 og GT2
 - o oPark1-2

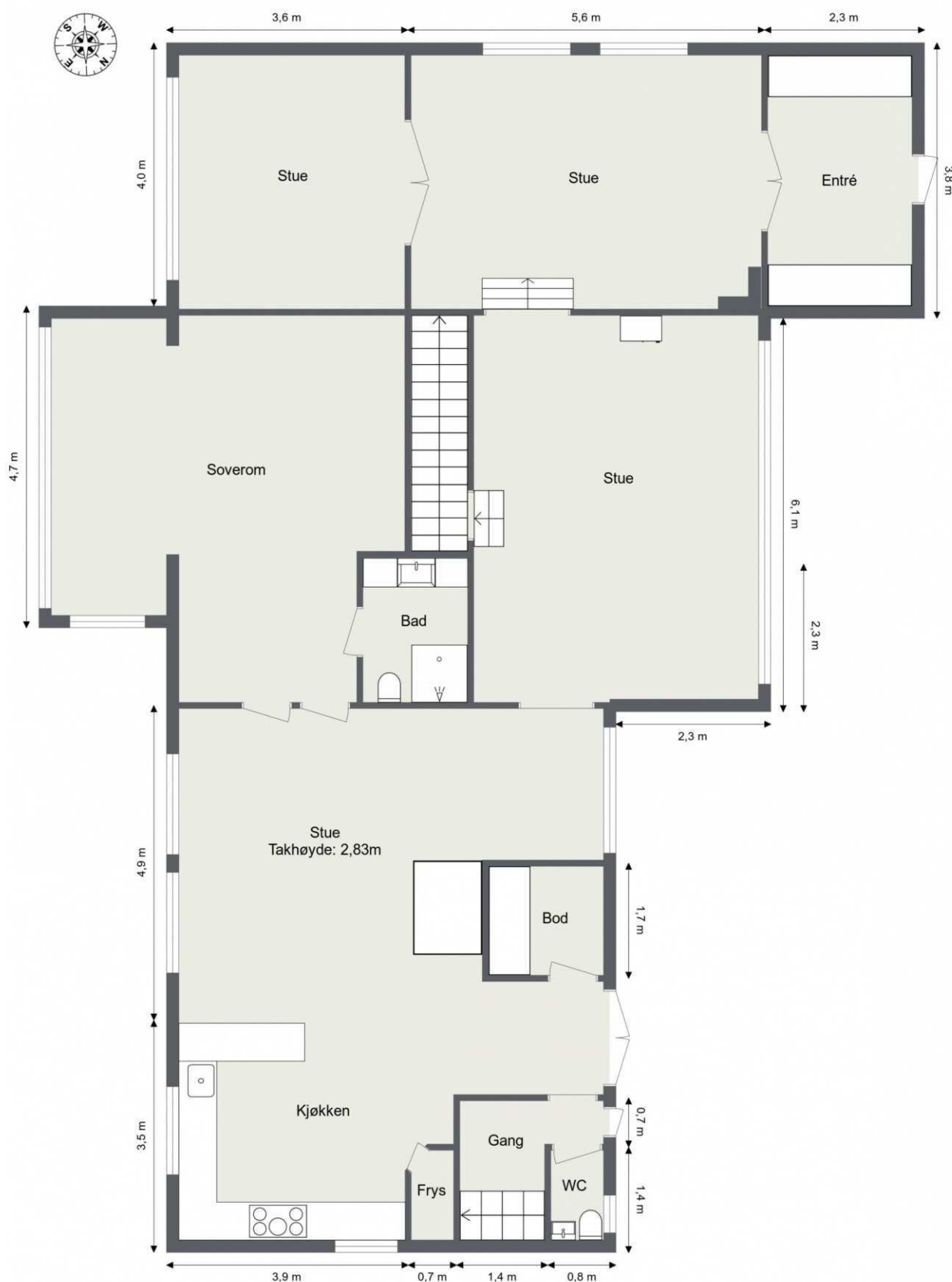
Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument: **Landskapsplan**

DokID **7130354**

Emanuel's vei 14

1. Etasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
 Avvik kan forekomme
 Kun ment som illustrasjon

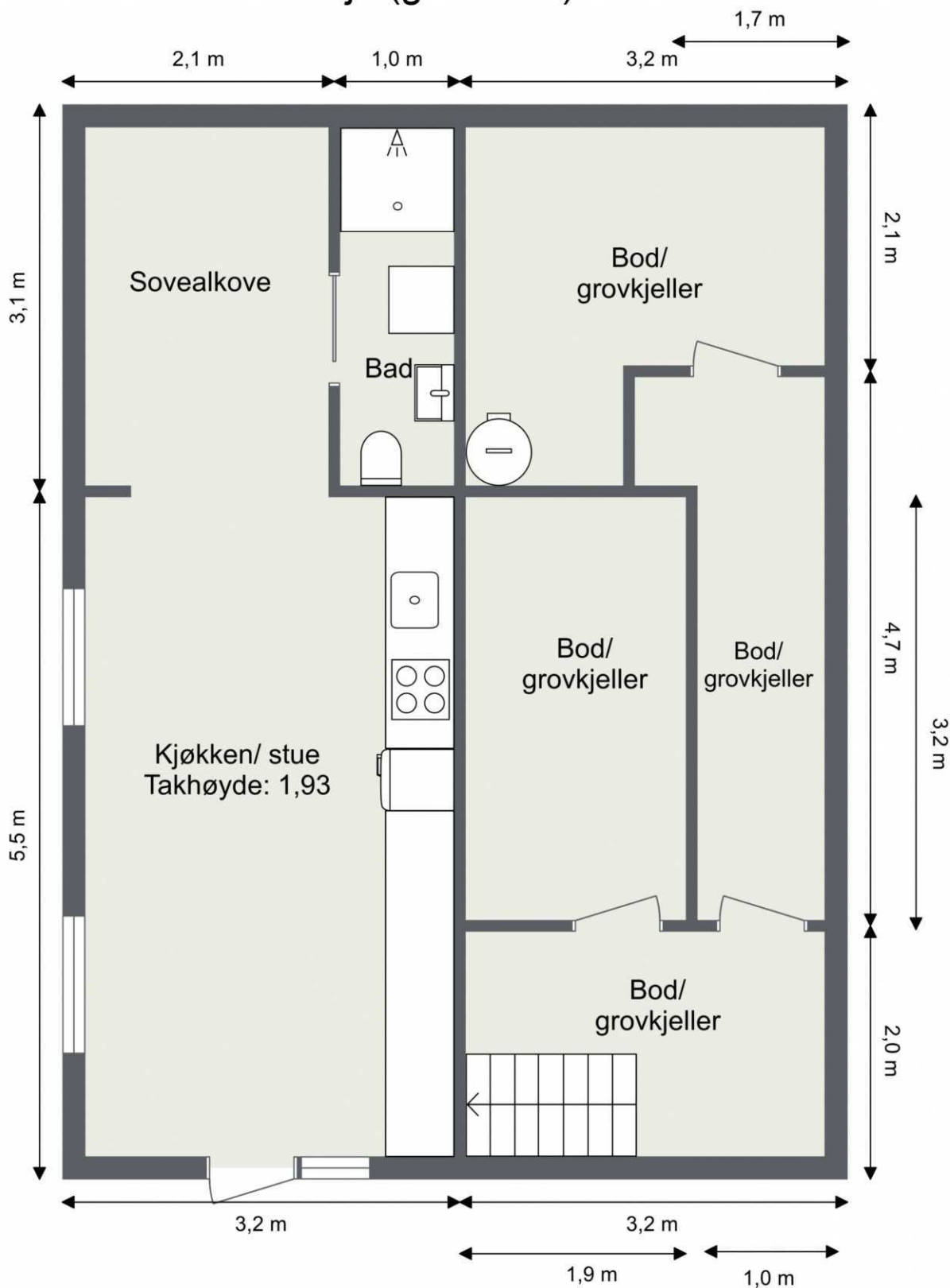
Emanuel's vei 14

2. Etasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon

Emanuel's vei 14 U. Etasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
 Avvik kan forekomme
 Kun ment som illustrasjon

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Emanuel's vei 14, 1366 Lysaker
Gnr. 40, Bnr. 207, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:

6260472

Meglerforetak:

PrivatMegleren PARK

Saksbehandler:

Erik Steen

Telefon / Mobil:

22 59 50 10 / 416 41 135

E-post:

erik.steen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-