

# Tilstandsrapport

Bryn skolevei 27 B  
1348 RYKKINN

Referanse: 2026-0786

Matrikkel: 3201-93/788/0/1

Befaringsdato: 26.05.2026



## Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

### Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

**TG 0**

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

**TG 1**

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

**TG 2**

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

**TG 3**

**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.

**IU**

**Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimater er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000

20 000–100 000

100 000–200 000

200 000–500 000

Over 500 000

### Spesielt for oppdraget

- Undersøkelser og vurderinger er i hovedsak begrenset til den aktuelle boenhetens rammer. Det er ikke utført undersøkelser fra naboseksjonen. Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt i forbindelse med oppdraget.
- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.



- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

# Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

## TILSTAND FOR VURDERTE BYGNINGSDELER

20 vurdert

**1**

TG 3 · store/alvorlige

**13**

TG 2 · vesentlige

**3**

HMS · forhold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik 1 forhold

#### Våtrom · Bad - 1. etasje

Sluk og tettesjikt/membran

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer.

TG 2

### Vesentlige avvik 13 forhold

#### Taktekking

Det er observert mosevekst på taktekkingen. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

#### Yttervegg

Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket. Det er registrert svertesopp på kledningen.

#### Tak/Loft

Vindskier har sprekker og avflasset maling.

#### Grunnmur/fundament

Det er registrert lokale, skråstilte riss i deler av betongplaten.

#### Terrengforhold

Terrenget inntil grunnmuren er tilnærmet flatt. Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset.

#### Vinduer

Kledningen er montert tett mot beslag.

#### Balkong/terrasse ol.

Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørring og naturlige bevegelser i materialet.

#### Våtrom · Bad - 1. etasje

Overflater

Det er observert riss i flisefugene.

#### Avtrekk · Bad - 1. etasje

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.



**Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken**

Det er registrert fuktskade i gulvoverflaten.

**Vannledninger**

Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

**Avløpsrør**

Avløpsrørene er av eldre dato.

**Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom. Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.

HMS

**Helse, miljø og sikkerhet** 3 forhold**Elektrisk anlegg**

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

**Radon**

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

**Utstyr på tak**

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

# Vurderinger

## Taktekking TG 2

Yttertaket er tekket med takstein.  
Tekkingen er fra byggeåret.

### REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert mosevekst på taktekkingen.

**Konsekvens:** Mose holder på store mengder fuktighet og kan føre til frostsprengning i takstein eller at fukt trekker inn i skjøter og overganger i tekkingen - noe som øker fuktbelasningen på tekkingen og kan føre til skader. Mose bør derfor fjernes som en del av normalt vedlikehold.

2. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

**Konsekvens:** Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

#### SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholds nivå og opplyst alder.

På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.

Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

## Yttervegg TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

### REGISTRERTE AVVIK

1. Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket.

**Konsekvens:** Når spiker eller skruer sitter for dypt, oppstår det små fordypninger hvor vann lettere kan samle seg. Dette kan gjøre at treverket trekker til seg fuktighet, og over tid skade treverket. Forholdet bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å forebygge skader.

2. Det er registrert svertesopp på kledningen.

**Konsekvens:** Dette viser seg som mørke misfarginger og oppstår vanligvis når overflaten er fuktig over tid. Svertesopp er et overflatefenomen og regnes ikke som en skade i seg selv, men kan tyde på noe økt fuktpåvirkning og i noen tilfeller øke muligheten for råteskader. Forholdet er vanlig på utvendig kledning og håndteres normalt med rengjøring og ordinært vedlikehold.

#### SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholds nivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

## Tak/Loft TG 2

Yttertaket er i trekonstruksjon.  
Kaldtloft med adkomst via loftsluke.  
Luftespalter i gesimser.

Loftet har ikke vært mulig å undersøke under befaringen, da luken ikke lot seg åpne i en posisjon som gjorde det mulig å inspisere loftet under befaringen. Loftskonstruksjonen er derfor ikke undersøkt.

### REGISTRERTE AVVIK

1. Vindskier har sprekker og avflasset maling.

**Konsekvens:** Sprekker og avlassinger kan gi økte fuktpåkjenninger, som over tid kan gi skade. Utbedring bør derfor påregnes.

#### SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventiler/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert. Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

## Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

## Grunnmur/fundament TG 2

Støpt betongplate på mark.

### REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert lokale, skråstilte riss i deler av betongplaten.

**Konsekvens:** Rissene kan tyde på mindre setningsbevegelser i byggegrunn eller fundamentering. Ved eventuell utvikling over tid kan dette føre til videre rissdannelse og i enkelte tilfeller påvirke konstruksjonen. Det anbefales å følge med på om rissene endrer seg, og ved tegn til utvikling bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig.

#### SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av støpt plate er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av platen er skjult for inspeksjon.

## Terrengforhold TG 2

Terrengtet rundt boligen er relativt flatt.

### REGISTRERTE AVVIK

1. Terrengtet inntil grunnmuren er tilnærmet flatt.

**Konsekvens:** Dette gir redusert avrenning av regn- og overflatevann, slik at fuktbelastningen på grunnmur og drenering kan bli større enn forutsatt. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging mot betongplaten.

2. Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset.

**Konsekvens:** Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging. Det anbefales å etablere løsning som leder vannet bort fra bygningen.

#### SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrengtet har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert. Terrengtet bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

## Vinduer TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2011.

### REGISTRERTE AVVIK

1. Kledningen er montert tett mot beslag.

**Konsekvens:** Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket - noe som kan gi skader i treverket over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.

#### SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

## Dører TG 1

Terrassedøren er produsert i 2011.

Brannklassifisert entrédør, uten datomerking.

#### SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Entrédøren er vurdert med tanke på innsetningsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

**Balkong/terrasse ol.** TG 2

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 18 m².

**REGISTRERTE AVVIK**

1. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørring og naturlige bevegelser i materialet.

**Konsekvens:** Sprekkene kan gjøre treverket mer utsatt for fuktpåvirkning, og over tid kan dette føre til økt slitasje og begynnende nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold, og lokal utbedring eller utskifting av enkelte bord kan bli nødvendig.

**SLIK ER DET UNDERSØKT**

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

**Bad - 1. etasje - Om rommet**

Badet er fra byggeåret.



## Bad - 1. etasje **TG 3**

### Overflater

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 35 mm.

### Vurdering av registrerte avvik

1. Det er observert riss i flisefugene.

**Konsekvens:** Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

### Sluk og tettesjikt/membran

Sluket er i plast.

### Vurdering av registrerte avvik

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

**Konsekvens:** Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

**Konsekvens:** Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

3. Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer.

**Konsekvens:** Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarig.

### KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

200 000 – 500 000 kr

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

## Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

### SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Bad - 1. etasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon med elektrisk vifte,

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

### REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

**Konsekvens:** Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

### SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Bad - 1. etasje - Kontroll i tiliggende konstruksjoner TG 0

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

### Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

### SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

## Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 2

Gulvoverflater består av parkett.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i plast.

### REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert fuktskade i gulvoverflaten.

**Konsekvens:** Dette tyder på at gulvet har vært utsatt for vann eller fukt over tid. Skaden kan påvirke materialets holdbarhet, og utskifting kan bli nødvendig dersom skaden utvikler seg eller ønskes utbedret.

#### SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

## Vannledninger TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

### REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

**Konsekvens:** Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

#### SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

### REGISTRERTE AVVIK

1. Avløpsrørene er av eldre dato.

**Konsekvens:** Rørene har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter øker. Utskifting må påregnes over tid.

#### SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon i bad med kjøkkenventilator i kjøkkenet.

### Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

### REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

**Konsekvens:** Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

2. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom.

**Konsekvens:** Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklimate når vinduer holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.

3. Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.

**Konsekvens:** På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

### SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Sikringer er ikke undersøkt, da det ikke var nøkkel tilgjengelig for sikringsskapet under befaringen

### Spørsmål til eier (EI-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

### Spørsmål til eier (om anlegget)

- Løses sikringene ofte ut: **Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Ukjent**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ukjent**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ukjent**

## Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

### Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

**Konsekvens:** Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

### Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

**Konsekvens:** Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko> Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>. For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

### Utstyr på tak

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

**Konsekvens:** Der snøfangere mangler, kan snø og is rase ned og medføre fare for skade på mennesker, dyr, bygning eller eiendeler.

# Generell beskrivelse

## Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med støpt betongplate, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

---

## Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.  
Peisovn er montert.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.  
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Varmekabler i bad.  
Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

---

## Innvendige overflater

Gulv: Parkett,  
Vegger: Malt strie og panel.  
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater og malt panel.  
Himlingshøyden er målt til ca. 2,36 meter ved stikkprøve i stuen.  
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

---

## Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.  
Integrerte hvitevarer: Platteopp. Stekeovn.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

---

## Tilhørende arealer

En ekstern utebod følger boligen i følge representant.

# Arealer

## TOTALT AREAL

76 m²

Totalt BRA

76 m²

BRA-i

—

BRA-e

—

BRA-b

18 m²

TBA

**BRA-i** internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

## Leilighetsbygg (Byggeår: 1993)

| Etasje             | BRA-i                                      | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA   |
|--------------------|--------------------------------------------|-------|-------|------------|-------|
| 1. etasje          | 76 m²                                      | -     | -     | 76 m²      | 18 m² |
| Sum Leilighetsbygg | 76 m²                                      | -     | -     | 76 m²      | 18 m² |
| Romfordeling       |                                            |       |       |            |       |
| 1. etasje          | BRA-i: To soverom, Bad, Gang, Stue/kjøkken |       |       |            |       |

### Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer en utebod, men boden er ikke oppmålt under befaringen da det mangler nøkkel.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

## Tilleggsopplysninger

### Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

#### Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Nei**

---

### Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

### Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.



# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: Bryn skolevei 27 B, 1348 RYKKINN

Matrikkel: 3201-93/788/0/1

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Bærum Kommune er hjemmelshaver. Leif Vollen innehar festeretten.

Kunde: Leif Vollen v/Verge Anne Kari Vindenes

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 27.05.2026

Tilstede ved befaring: Anne Kari Vindenes (Verge), Daniel Snare (Sakkyndig)

Rapportdato: 04.07.2026

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

## Utførende

Foretak

**Snare Boligvurdering AS**

Org.nr. 930 376 914

www.snarebolig.no

 **Norske  
Boligrapporter**

Sakkyndig

**Daniel Snare**

Takst- og bygningsteknisk ingeniør

E-post: post@snarebolig.no

Tlf: 40343533



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse. Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde. Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

**Tilstandsgrad 0:** Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**Tilstandsgrad 1:** Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**Tilstandsgrad 2:** Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

**Tilstandsgrad 3:** 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.

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimater er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

## Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

# Egenerklæring

Bryn skolevei 27 B, 1348 RYKKINN

05 Aug 2026

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Bryn skolevei 27 B

**Postadresse**

Bryn skolevei 27 B

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Har du kjennskap til eiendommen?**☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

**Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?**☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte eieren boligen?**

2013

**Har eieren selv bodd i boligen?**☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden den ble kjøpt

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

**Selger**

Vindenes, Anne Kari

## Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

---

**A.1** Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Selger er fullmektig kan ikke gi informasjon om boligen

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 77347034**

# Egenerklæringsskjema

Name

**Anne Kari Vindenes**

Date

**2026-08-05**

Identification



**Anne Kari Vindenes**



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



Uthentet 2023-05-30 12:21

Doknr 18581 Tinglyst 31.07.1991 Emb 100  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dbnr. 18581

Reg. 31 JULI 1991

Asker og Bærum  
herredskriverembete

VILKÅR FOR VEDERLAGSFRITT FESTE AV EIENDOMMEN CNR. 93 BNR. 788.

Bærum kommunes tomt gnr. 93 bnr. 788, del av eiendommen Lommedalsvn. 99, skal bortfestes vederlagsfritt til Jørn Grambo, Lisbeth Randers Gierløff, Kristin Martinsen og Rune Andre Thulin for oppføring av privat gruppebolig for funksjonshemmede. Festeretten vil bli gitt vederlagsfritt på følgende vilkår:

- Festeretten er ikke til hinder for at kommunen oppfører flere boligheter på eiendommen, dvs. på nabotomten gnr. 93 bnr. 789. *Hfr. Hør. del. 1. 9/8.91*
- Boligene kan bare eies og beboes av funksjonshemmede som kommunen godkjenner.
- Overdragelse kan ikke skje uten skriftlig samtykke fra kommunen. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Dersom beboer, dennes slektning eller verge ikke kan presentere en kjøper som kommunen kan godkjenne, skal kommunen ha rett til å innløse seksjonen.
- Kjøpesummen ved overdragelse eller ved innløsning skal fastsettes av en godkjent takstmann, medlem av Norsk Takstmannsforbund, utpekt av selger. Taksten skal ta utgangspunkt i det som selgende seksjonseier har betalt for sin eierseksjon og reguleres med 100% av SSB's indeks for eneboliger i tre fra betalingstidspunktet til takseringstidspunktet. I tillegg skal gjøres tillegg for påkostninger som ikke er å betrakte som vanlig vedlikehold og fradrag for slit, elde og manglende normalt vedlikehold. Ved første gangs omsetning av eierseksjon, skal taksten ta utgangspunkt i det beløp seksjonseier har betalt i byggekostnader og opparbeidelse av utendørsanlegg. Dette beløp reguleres som ovenfor nevnt med utgangspunkt i innflyttingstidspunktet.
- Utgiftene til tinglysning av denne servitutt dekkes av festerne.

Denne servitutt skal ha prioritet etter Husbankens pantobligasjon(-er).

Sandvika, 22.06.91  
Hjemmelshaver, Bærum kommune

*[Signature]*  
Lebjørn Moen  
kommunaldirektør

Som festere erklærer vi oss innforstått med ovennevnte vilkår for vederlagsfritt feste av eiendommen.  
Sandvika, 30.06.91

Jørn Grambo

Jørn Grambo

Kristin Martinsen

Kristin Martinsen

*[Signature]*

Lisbeth Randers Gierløff

Rune Andre Thulin

Rune Andre Thulin

RETT KOPI BEKREFTES





Uthentet 2023-05-30 12:21

Doknr 18581 Tinglyst 31 07 1991 Emb 100  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dbnr. 18581

Reg. 31 JULI 1991

Asker og Bærum  
høringskriverebets

VILKÅR FOR VEDERLAGSFRITT FESTE AV EIENDOMMEN CNR. 93 BNR. 788.

Bærum kommunes tomt gnr. 93 bnr. 788, del av eiendommen Lommedalsvn. 99, skal bortfestes vederlagsfritt til Jørn Grambo, Lisbeth Randers Gierløff, Kristin Martinsen og Rune Andre Thulin for oppføring av privat gruppebolig for funksjonshemmede. Festeretten vil bli gitt vederlagsfritt på følgende vilkår:

- Festeretten er ikke til hinder for at kommunen oppfører flere boligheter på eiendommen, dvs. på nabotomten gnr. 93 bnr. 789. *Hr. Høringskriverebet 9/8.91*
- Boligene kan bare eies og beboes av funksjonshemmede som kommunen godkjenner.
- Overdragelse kan ikke skje uten skriftlig samtykke fra kommunen. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Dersom beboer, dennes slektning eller verge ikke kan presentere en kjøper som kommunen kan godkjenne, skal kommunen ha rett til å innløse seksjonen.
- Kjøpesummen ved overdragelse eller ved innløsning skal fastsettes av en godkjent takstmann, medlem av Norsk Takstmannsforbund, utpekt av selger. Taksten skal ta utgangspunkt i det som selgende seksjonseier har betalt for sin eierseksjon og reguleres med 100% av SSB's indeks for eneboliger i tre fra betalingstidspunktet til takseringstidspunktet. I tillegg skal gjøres tillegg for påkostninger som ikke er å betrakte som vanlig vedlikehold og fradrag for slit, elde og manglende normalt vedlikehold. Ved første gangs omsetning av eierseksjon, skal taksten ta utgangspunkt i det beløp seksjonseier har betalt i byggekostnader og opparbeidelse av utendørsanlegg. Dette beløp reguleres som ovenfor nevnt med utgangspunkt i innflyttingstidspunktet.
- Utgiftene til tinglysning av denne servitutt dekkes av festerne.

Denne servitutt skal ha prioritet etter Husbankens pantobligasjon(-er).

Sandvika, 20.06.91  
Hjemmelsever, Bærum kommune

*[Signature]*  
Asbjørn Moen  
kommunaldirektør

Som festere erklærer vi oss innforstått med ovennevnte vilkår for vederlagsfritt feste av eiendommen.  
Sandvika, 30.06.91

Jørn Grambo

Lisbeth Randers Gierløff

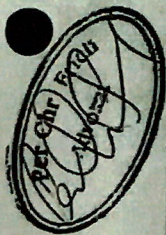
Kristin Martinsen

Kristin Martinsen

*[Signature]*

Rune Andre Thulin

Rune Andre Thulin







Doknr: 18582 Tinglyst: 31.07.1991 Emb. 100  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

# Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysing av Oppdeling i eierseksjoner

Reg. 31 JUL 1991

Asker og Bærum  
herredsskriverembete

| 1. Eiendommen(e) |             |      |      |
|------------------|-------------|------|------|
| Kommunenr.       | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. |
| 0219             | Bærum       | 93   | 788  |
| Festenr.         |             |      |      |

| 2. Hjemmelshaver(e)                                |                              |                            |
|----------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup> | Navn                         | Ideell andel <sup>5)</sup> |
| 09097246499                                        | Kristin Martinsen (1)        | 1/4                        |
| 08027144145                                        | Jørn Grambo (2)              | 1/4                        |
| 06067239234                                        | Lisbeth Randers Gierløff (3) | 1/4                        |
| 13046836167                                        | Rune André Thulin (4)        | 1/4                        |

| 3. Begjæring                                                                                                                   |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|--|--|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |  |  |
| S.nr.                                                                                                                          | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> |  |  |
| 1                                                                                                                              | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           |  |  |
| 1                                                                                                                              | B-63                  | 83                          | 11    |                       |                             | 21    |                       |                             | 31    |                       |                             | 41    |                       |                             | 51    |                       |                             |  |  |
| 2                                                                                                                              | B-63                  | 83                          | 12    |                       |                             | 22    |                       |                             | 32    |                       |                             | 42    |                       |                             | 52    |                       |                             |  |  |
| 3                                                                                                                              | B-63                  | 83                          | 13    |                       |                             | 23    |                       |                             | 33    |                       |                             | 43    |                       |                             | 53    |                       |                             |  |  |
| 4                                                                                                                              | B-63                  | 83                          | 14    |                       |                             | 24    |                       |                             | 34    |                       |                             | 44    |                       |                             | 54    |                       |                             |  |  |
| 5                                                                                                                              |                       |                             | 15    |                       |                             | 25    |                       |                             | 35    |                       |                             | 45    |                       |                             | 55    |                       |                             |  |  |
| 6                                                                                                                              |                       |                             | 16    |                       |                             | 26    |                       |                             | 36    |                       |                             | 46    |                       |                             | 56    |                       |                             |  |  |
| 7                                                                                                                              |                       |                             | 17    |                       |                             | 27    |                       |                             | 37    |                       |                             | 47    |                       |                             | 57    |                       |                             |  |  |
| 8                                                                                                                              |                       |                             | 18    |                       |                             | 28    |                       |                             | 38    |                       |                             | 48    |                       |                             | 58    |                       |                             |  |  |
| 9                                                                                                                              |                       |                             | 19    |                       |                             | 29    |                       |                             | 39    |                       |                             | 49    |                       |                             | 59    |                       |                             |  |  |
| 10                                                                                                                             |                       |                             | 20    |                       |                             | 30    |                       |                             | 40    |                       |                             | 50    |                       |                             | 60    |                       |                             |  |  |
| Sum tellere:                                                                                                                   |                       |                             |       |                       |                             | 332   | = nevner:             |                             |       |                       |                             |       | 332                   |                             |       |                       |                             |  |  |

| 4. Supplerende tekst <sup>6)</sup>                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses                                                                                                                                                                               |
| Til sikkerhet for seksjonseierne og deres rettsetterfølgere forpliktelser overfor Sameiet, har Sameiet panterrett på kr 25.000,- i hver seksjon, som skal ha prioritet etter Husbankens obligasjon innenfor 90% av seksjonens salgstakst. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Noter:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. |



# Sameievedtekter for

Lomma Sameie, Gnr. 93, Bnr. 187, Bærum  
Lommedalsveien 97/99,

## § 1

### Definisjon

Lomma Sameie består av 4 eierseksjoner . Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer på eiendommen disponeres i fellesskap.

Den enkelte seksjonseier forplikter seg til å akseptere nedenstående vedtekter for Sameiet og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonene. Sameiet står fritt til å endre vedtektene, men evt. vedtektsendring må godkjennes av Husbanken.

## § 2

### Ansvar

Sameierne hefter utad og innad (seg imellom) i henhold til seksjonens eierbrøk, jfr. § 4.

## § 3

### Råderett.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

## § 4

### Fellesutgifter.

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av sameierne, og fordeles etter eierbrøkens størrelse.

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et utarbeidet årsbudsjett, et beløp den 1. i hver måned, hvis ikke hyppigere innbetalingsterminer måtte være vedtatt av årsmøtet.

Polise basert på huseieransvar med kasko er dekket under ett for hele eiendommen.

## § 5

### Vedlikehold

Hver sameier har full indre vedlikeholdsplikt av sin leilighet inkl. vinduer, terrassedør og utvendig bod.

2/3 av Sameiet har rett til å gi pålegg om vedlikeholds-, bygnings- og reparasjonsarbeider når dette er påkrevet av bygningsmessige hensyn. Hvis slike saklig begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan Sameiet la arbeidet utføres for vedkommende sameiers regning.



Vedlikehold av fellesarealer og utvendig vedlikehold utføres etter plan utarbeidet av Sameiet og godkjent av årsmøtet.

Eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden kan kun foretas med godkjenning av 2/3 av Sameiet. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 6

### Årsmøtet.

Årsmøtet holdes i april hvert år, med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært møte kan innkalles av Sameiet eller forretningsfører med 3 dagers varsel. Alle innkallelser skjer skriftlig.

På ordinært årsmøte (sameiermøte) skal behandles:

- a) Sameiets årsregnskap
- b) Veiledende budsjett med basis for fellesutgifter
- c) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen

Som forretningsfører for Sameiet fungerer en person eierne er enige om. Forretningsfører har ansvar for regnskapsføring og oppfølging av fellesutgiftenes betaling.

På sameiermøtet har den enkelte seksjon én stemme. Sameiermøtet skal ledes av forretningsfører. Hvis forretningsføreren ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Saker som skal behandles på årsmøtet, må være meldt til styret 21 dager før årsmøtet.

Det skal føres en skriftlig møteprotokoll, og denne skal høytleses før den undertegnes av to valgte sameiere. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

### SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Ved nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige, må minst 2/3 av de fremmøtte sameiere gi sin støtte. Det samme gjelder forøvrig endring av Sameiets vedtekter.

Eventuelle vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant det totale antall sameiere. Enstemmighet blant sameierne kreves også ved endring av § 4. For øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

### FULLMAKT

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde for førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

### FELLESAREAL

Sameiermøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir vedlikeholdt på en tiltalende måte. Det henligger under sameiermøtet å vedta eventuelle husordensregler.



§ 7

**Mislighold**

Hvis en sameier gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatte mislighold av sine forpliktelser etter disse vedtektene, eller bestemmelser avledet av disse, eller overfor seksjonseierne, kan Sameiet pålegge sameieren å fraflytte og selge seksjonen.

§ 8

**Sikkerhetsstillelse**

Til sikkerhet for seksjonseierne og deres rettsetterfølgeres forpliktelser overfor Sameiet, har Sameiet panterett på kr 25.000,- i hver seksjon, som skal ha prioritet etter Husbankens obligasjon innenfor 90% av seksjonens salgstakst. Med 6 -seks- måneders varsel kan sameiermøtet med 2/3 flertall kreve denne sikkerhetsstillelse utvidet. Slik eventuell utvidelses-beslutning blir å tinglyse som heftelse på den enkelte seksjon.

\*\*\*\*\*

Som sameier i Lomma Sameie vedtar jeg disse vedtekter som bindende for meg og mine rettsetterfølgere. Jeg er forøvrig kjent med at forhold som reguleres av ovenstående vedtekter, reguleres etter lov av 4. mars 1983, nr. 7 (Lov om eierseksjoner).

Bærum, den 1.7.91

Rune Thulin  
underskrift

Seksjon nr. 11



Uthentet 2023-05-30 12:21

Doknr 18581 Tinglyst 31.07.1991 Emb 100  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dbnr. 18581

Reg. 31 JULI 1991

Asker og Bærum  
herredskriverembete

VILKÅR FOR VEDERLAGSFRITT FESTE AV EIENDOMMEN CNR. 93 BNR. 788.

Bærum kommunes tomt gnr. 93 bnr. 788, del av eiendommen Lommedalsvn. 99, skal bortfestes vederlagsfritt til Jørn Grambo, Lisbeth Randers Gierløff, Kristin Martinsen og Rune Andre Thulin for oppføring av privat gruppebolig for funksjonshemmede. Festeretten vil bli gitt vederlagsfritt på følgende vilkår:

- Festeretten er ikke til hinder for at kommunen oppfører flere boligheter på eiendommen, dvs. på nabotomten gnr. 93 bnr. 789. *Hfr. Hør. del. 1. 9/8.91*
- Boligene kan bare eies og beboes av funksjonshemmede som kommunen godkjenner.
- Overdragelse kan ikke skje uten skriftlig samtykke fra kommunen. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Dersom beboer, dennes slektning eller verge ikke kan presentere en kjøper som kommunen kan godkjenne, skal kommunen ha rett til å innløse seksjonen.
- Kjøpesummen ved overdragelse eller ved innløsning skal fastsettes av en godkjent takstmann, medlem av Norsk Takstmannsforbund, utpekt av selger. Taksten skal ta utgangspunkt i det som selgende seksjonseier har betalt for sin eierseksjon og reguleres med 100% av SSB's indeks for eneboliger i tre fra betalingstidspunktet til takseringstidspunktet. I tillegg skal gjøres tillegg for påkostninger som ikke er å betrakte som vanlig vedlikehold og fradrag for slit, elde og manglende normalt vedlikehold. Ved første gangs omsetning av eierseksjon, skal taksten ta utgangspunkt i det beløp seksjonseier har betalt i byggekostnader og opparbeidelse av utendørsanlegg. Dette beløp reguleres som ovenfor nevnt med utgangspunkt i innflyttingstidspunktet.
- Utgiftene til tinglysning av denne servitutt dekkes av festerne.

Denne servitutt skal ha prioritet etter Husbankens pantobligasjon(-er).

Sandvika, 22.06.91  
Hjemmelshaver, Bærum kommune

*[Signature]*  
Lebjørn Moen  
kommunaldirektør

Som festere erklærer vi oss innforstått med ovennevnte vilkår for vederlagsfritt feste av eiendommen.  
Sandvika, 30.06.91

Jørn Grambo

Jørn Grambo

Kristin Martinsen

Kristin Martinsen

*[Signature]*

Lisbeth Randers Gierløff

Rune Andre Thulin

Rune Andre Thulin

RETT KOPI BEKREFTES







## SAMEIERMØTE

## LOMMA SAMEIE

Sameiere: Vollen , Bærum kommune

### SAKER:

1. Regnskap 2025– se vedlegg
2. Valg av styre - gjenvalg
3. Honorar forretningsfører 2025 – 20000 + mva
4. Eventuelt

Vedlagt følger regnskap og budsjett for 2026.

Forretningsfører foreslår at eventuelle innsigelser meldes forretningsfører innen 15.3.2026 og at regnskap, budsjett, styre og honorar post-godkjennes. Så dersom du har innsigelser meldes disse innen 15.3.2026 – i motsatt fall er det godkjent.

4. Bærum kommune eier 3 av 4 enheter i sameiet. Det kan potensielt skape store problemer for eier no 4(Vollen) da han er i mindretall. Enhet no 3 ble solgt med forutsetning om at BK skulle kjøpe no 4 også, men BK er ikke villige til å gi eier no 4 et rimelig tilbud på tross av mange runder.

Anne Kari Vindenes  
Forretningsfører





Doknr: 18582 Tinglyst: 31.07.1991 Emb. 100  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

# Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysing av Oppdeling i eierseksjoner

Reg. 31 JUL 1991

Asker og Bærum  
herredsskriverembete

| 1. Eiendommen(e) |             |      |      |
|------------------|-------------|------|------|
| Kommunenr.       | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. |
| 0219             | Bærum       | 93   | 788  |
| Festnr.          |             |      |      |

| 2. Hjemmelshaver(e)                                |                              |                            |
|----------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup> | Navn                         | Ideell andel <sup>5)</sup> |
| 09097246499                                        | Kristin Martinsen (1)        | 1/4                        |
| 08027144145                                        | Jørn Grambo (2)              | 1/4                        |
| 06067239234                                        | Lisbeth Randers Gierløff (3) | 1/4                        |
| 13046836167                                        | Rune André Thulin (4)        | 1/4                        |

| 3. Begjæring                                                                                                                   |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|--|--|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |  |  |
| S.nr.                                                                                                                          | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> |  |  |
| 1                                                                                                                              | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           |  |  |
| 1                                                                                                                              | B-63                  | 83                          | 11    |                       |                             | 21    |                       |                             | 31    |                       |                             | 41    |                       |                             | 51    |                       |                             |  |  |
| 2                                                                                                                              | B-63                  | 83                          | 12    |                       |                             | 22    |                       |                             | 32    |                       |                             | 42    |                       |                             | 52    |                       |                             |  |  |
| 3                                                                                                                              | B-63                  | 83                          | 13    |                       |                             | 23    |                       |                             | 33    |                       |                             | 43    |                       |                             | 53    |                       |                             |  |  |
| 4                                                                                                                              | B-63                  | 83                          | 14    |                       |                             | 24    |                       |                             | 34    |                       |                             | 44    |                       |                             | 54    |                       |                             |  |  |
| 5                                                                                                                              |                       |                             | 15    |                       |                             | 25    |                       |                             | 35    |                       |                             | 45    |                       |                             | 55    |                       |                             |  |  |
| 6                                                                                                                              |                       |                             | 16    |                       |                             | 26    |                       |                             | 36    |                       |                             | 46    |                       |                             | 56    |                       |                             |  |  |
| 7                                                                                                                              |                       |                             | 17    |                       |                             | 27    |                       |                             | 37    |                       |                             | 47    |                       |                             | 57    |                       |                             |  |  |
| 8                                                                                                                              |                       |                             | 18    |                       |                             | 28    |                       |                             | 38    |                       |                             | 48    |                       |                             | 58    |                       |                             |  |  |
| 9                                                                                                                              |                       |                             | 19    |                       |                             | 29    |                       |                             | 39    |                       |                             | 49    |                       |                             | 59    |                       |                             |  |  |
| 10                                                                                                                             |                       |                             | 20    |                       |                             | 30    |                       |                             | 40    |                       |                             | 50    |                       |                             | 60    |                       |                             |  |  |
| Sum tellere:                                                                                                                   |                       |                             |       |                       |                             | 332   | = nevner:             |                             |       |                       |                             |       | 332                   |                             |       |                       |                             |  |  |

| 4. Supplerende tekst <sup>6)</sup>                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses                                                                                                                                                                                |
| Til sikkerhet for seksjonseierne og deres rettsetterfølgeres forpliktelser overfor Sameiet, har Sameiet panterrett på kr 25.000,- i hver seksjon, som skal ha prioritet etter Husbankens obligasjon innenfor 90% av seksjonens salgstakst. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Noter:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. |



# Sameievedtekter for

Lomma Sameie, Gnr. 93, Bnr. 187, Bærum  
Lommedalsveien 97/99,

## § 1

### Definisjon

Lomma Sameie består av 4 eierseksjoner . Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer på eiendommen disponeres i fellesskap.

Den enkelte seksjonseier forplikter seg til å akseptere nedenstående vedtekter for Sameiet og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonene. Sameiet står fritt til å endre vedtektene, men evt. vedtektsendring må godkjennes av Husbanken.

## § 2

### Ansvar

Sameierne hefter utad og innad (seg imellom) i henhold til seksjonens eierbrøk, jfr. § 4.

## § 3

### Råderett.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

## § 4

### Fellesutgifter.

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av sameierne, og fordeles etter eierbrøkens størrelse.

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et utarbeidet årsbudsjett, et beløp den 1. i hver måned, hvis ikke hyppigere innbetalingsterminer måtte være vedtatt av årsmøtet.

Polise basert på huseieransvar med kasko er dekket under ett for hele eiendommen.

## § 5

### Vedlikehold

Hver sameier har full indre vedlikeholdsplikt av sin leilighet inkl. vinduer, terrassedør og utvendig bod.

2/3 av Sameiet har rett til å gi pålegg om vedlikeholds-, bygnings- og reparasjonsarbeider når dette er påkrevet av bygningsmessige hensyn. Hvis slike saklig begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan Sameiet la arbeidet utføres for vedkommende sameiers regning.



Vedlikehold av fellesarealer og utvendig vedlikehold utføres etter plan utarbeidet av Sameiet og godkjent av årsmøtet.

Eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden kan kun foretas med godkjenning av 2/3 av Sameiet. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 6

### Årsmøtet.

Årsmøtet holdes i april hvert år, med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært møte kan innkalles av Sameiet eller forretningsfører med 3 dagers varsel. Alle innkallelser skjer skriftlig.

På ordinært årsmøte (sameiermøte) skal behandles:

- a) Sameiets årsregnskap
- b) Veiledende budsjett med basis for fellesutgifter
- c) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen

Som forretningsfører for Sameiet fungerer en person eierne er enige om. Forretningsfører har ansvar for regnskapsføring og oppfølging av fellesutgiftenes betaling.

På sameiermøtet har den enkelte seksjon én stemme. Sameiermøtet skal ledes av forretningsfører. Hvis forretningsføreren ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Saker som skal behandles på årsmøtet, må være meldt til styret 21 dager før årsmøtet.

Det skal føres en skriftlig møteprotokoll, og denne skal høytleses før den undertegnes av to valgte sameiere. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

### SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Ved nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige, må minst 2/3 av de fremmøtte sameiere gi sin støtte. Det samme gjelder forøvrig endring av Sameiets vedtekter.

Eventuelle vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant det totale antall sameiere. Enstemmighet blant sameierne kreves også ved endring av § 4. For øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

### FULLMAKT

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde for førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

### FELLESAREAL

Sameiermøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir vedlikeholdt på en tiltalende måte. Det henligger under sameiermøtet å vedta eventuelle husordensregler.



§ 7

**Mislighold**

Hvis en sameier gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatte mislighold av sine forpliktelser etter disse vedtektene, eller bestemmelser avledet av disse, eller overfor seksjonseierne, kan Sameiet pålegge sameieren å fraflytte og selge seksjonen.

§ 8

**Sikkerhetsstillelse**

Til sikkerhet for seksjonseierne og deres rettsetterfølgeres forpliktelser overfor Sameiet, har Sameiet panterett på kr 25.000,- i hver seksjon, som skal ha prioritet etter Husbankens obligasjon innenfor 90% av seksjonens salgstakst. Med 6 -seks- måneders varsel kan sameiermøtet med 2/3 flertall kreve denne sikkerhetsstillelse utvidet. Slik eventuell utvidelses-beslutning blir å tinglyse som heftelse på den enkelte seksjon.

\*\*\*\*\*

Som sameier i Lomma Sameie vedtar jeg disse vedtekter som bindende for meg og mine rettsetterfølgere. Jeg er forøvrig kjent med at forhold som reguleres av ovenstående vedtekter, reguleres etter lov av 4. mars 1983, nr. 7 (Lov om eierseksjoner).

Bærum, den 1.7.91

Rune Thulin  
underskrift

Seksjon nr. 11



Uthentet 2023-05-30 12:21

Doknr 18581 Tinglyst 31 07 1991 Emb 100  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dbnr. 18581

Reg. 31 JULI 1991

Asker og Bærum  
hærredsskriverembets

VILKÅR FOR VEDERLAGSFRITT FESTE AV EIENDOMMEN CNR. 93 BNR. 788.

Bærum kommunes tomt gnr. 93 bnr. 788, del av eiendommen Lommedalsvn. 99, skal bortfestes vederlagsfritt til Jørn Grambo, Lisbeth Randers Gierløff, Kristin Martinsen og Rune Andre Thulin for oppføring av privat gruppebolig for funksjonshemmede. Festeretten vil bli gitt vederlagsfritt på følgende vilkår:

- Festeretten er ikke til hinder for at kommunen oppfører flere boligheter på eiendommen, dvs. på nabotomten gnr. 93 bnr. 789. *Hr. Hør. Gierløff 9/8.91*
- Boligene kan bare eies og beboes av funksjonshemmede som kommunen godkjenner.
- Overdragelse kan ikke skje uten skriftlig samtykke fra kommunen. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Dersom beboer, dennes slektning eller verge ikke kan presentere en kjøper som kommunen kan godkjenne, skal kommunen ha rett til å innløse seksjonen.
- Kjøpesummen ved overdragelse eller ved innløsning skal fastsettes av en godkjent takstmann, medlem av Norsk Takstmannsforbund, utpekt av selger. Taksten skal ta utgangspunkt i det som selgende seksjonseier har betalt for sin eierseksjon og reguleres med 100% av SSB's indeks for eneboliger i tre fra betalingstidspunktet til takseringstidspunktet. I tillegg skal gjøres tillegg for påkostninger som ikke er å betrakte som vanlig vedlikehold og fradrag for slit, elde og manglende normalt vedlikehold. Ved første gangs omsetning av eierseksjon, skal taksten ta utgangspunkt i det beløp seksjonseier har betalt i byggekostnader og opparbeidelse av utendørsanlegg. Dette beløp reguleres som ovenfor nevnt med utgangspunkt i innflyttingstidspunktet.
- Utgiftene til tinglysning av denne servitutt dekkes av festerne.

Denne servitutt skal ha prioritet etter Husbankens pantobligasjon(-er).

Sandvika, 20.06.91  
Hjemmelsever, Bærum kommune

*[Signature]*  
Asbjørn Moen  
kommunaldirektør

Som festere erklærer vi oss innforstått med ovennevnte vilkår for vederlagsfritt feste av eiendommen.  
Sandvika, 30.06.91

Jørn Grambo

Jørn Grambo

Kristin Martinsen

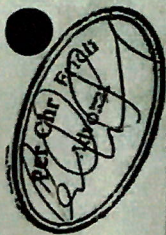
Kristin Martinsen

*[Signature]*

Lisbeth Randers Gierløff

Rune Andre Thulin

Rune Andre Thulin





# Nabolagsprofil

Bryn skolevei 27B - Nabolaget Belset/Gommerud - vurdert av 78 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| 🚶 Langvari                      | 4 min 🚶  |
| Linje 204                       | 0.3 km   |
| 🚶 Kolsås                        | 11 min 🚶 |
| T-bane, buss                    | 1 km     |
| 🚶 Kolsås                        | 14 min 🚶 |
| Linje 3                         | 1.2 km   |
| 🚶 Sandvika stasjon              | 11 min 🚶 |
| Totalt 9 ulike linjer           | 6.7 km   |
| 🚶 Sandvika bussterminal/stasjon | 11 min 🚶 |
| Buss, flytog, tog               | 6.7 km   |

## Skoler

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| Bryn skole (1-7 kl.)                    | 3 min 🚶  |
| 317 elever, 18 klasser                  | 0.3 km   |
| Hammerbakken skole (1-4 kl.)            | 13 min 🚶 |
| 105 elever, 8 klasser                   | 1 km     |
| Rykkinn skole (1-7 kl.)                 | 22 min 🚶 |
| 444 elever, 25 klasser                  | 1.7 km   |
| Eineåsen skole (8-10 kl.)               | 18 min 🚶 |
| 339 elever, 25 klasser                  | 1.3 km   |
| Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10 kl.) | 18 min 🚶 |
| 210 elever                              | 1.4 km   |
| Rosenvilde videregående skole           | 20 min 🚶 |
| 620 elever                              | 1.8 km   |
| Rud videregående skole                  | 22 min 🚶 |
| 950 elever, 66 klasser                  | 2 km     |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

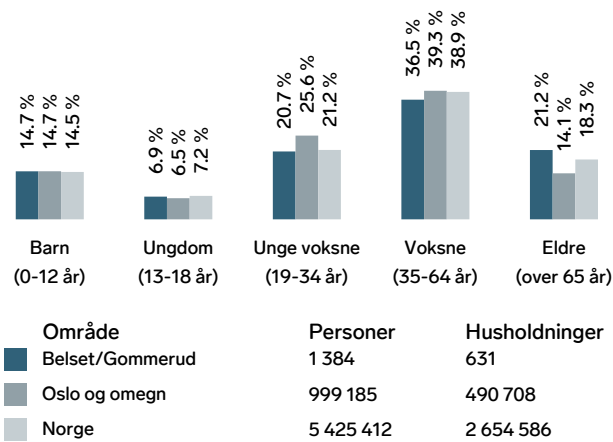
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                             |          |
|---------------------------------------------|----------|
| Glitre barnehage Avd Langeleiken (1-5 år)   | 11 min 🚶 |
| 52 barn                                     | 0.8 km   |
| Glitre barnehage avd. Soppen (5-5 år)       | 13 min 🚶 |
| 12 barn                                     | 1 km     |
| Glitre barnehage Avd Bakkeplassen (1-5 ...) | 14 min 🚶 |
| 50 barn                                     | 1.1 km   |

## Dagligvare

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Meny Rykkinn           | 10 min 🚶 |
| PostNord               | 0.7 km   |
| Joker Løkenhavna       | 13 min 🚶 |
| PostNord, søndagsåpent | 1 km     |



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100



**Støynivået**  
Lite støynivå 89/100



**Gateparkering**  
Lett 88/100

Sport

- 

Belsetbanen  
Fotball

3 min   
0.2 km
- 

Bryn idrettspark  
Aktivitetshall, fotball

3 min   
0.3 km
- 

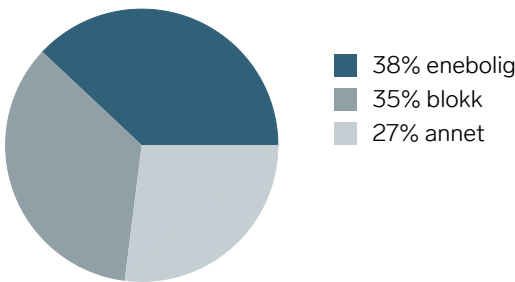
FitnessRoom Rykkinn

10 min 
- 

Bærum Squash & Fitness

6 min 

Boligmasse



«Det føles trygt, har aldri opplevd innbrudd her iløpet av mine 15 år i nabolaget»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

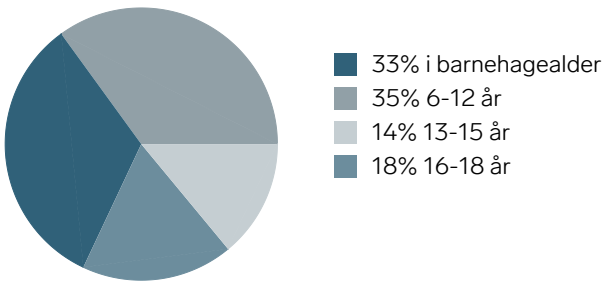
Rykkinn Senter

10 min 
- 

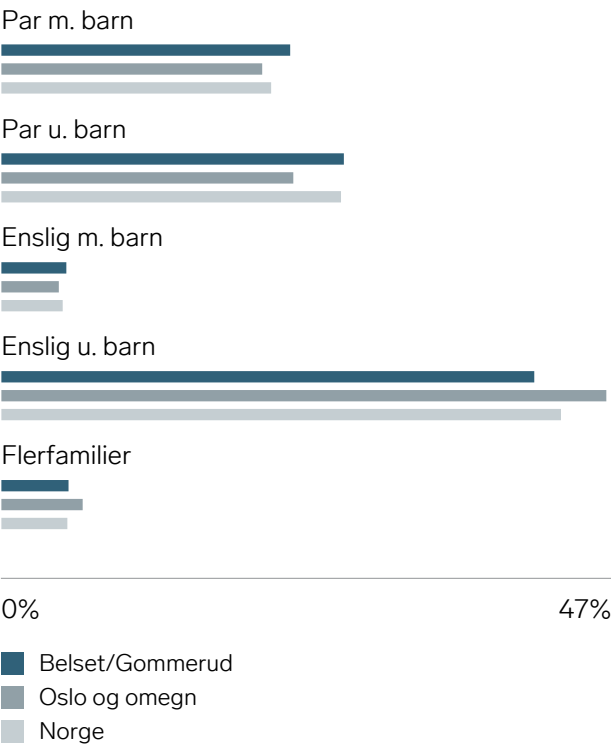
Apotek 1 Rykkinn Senter

9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

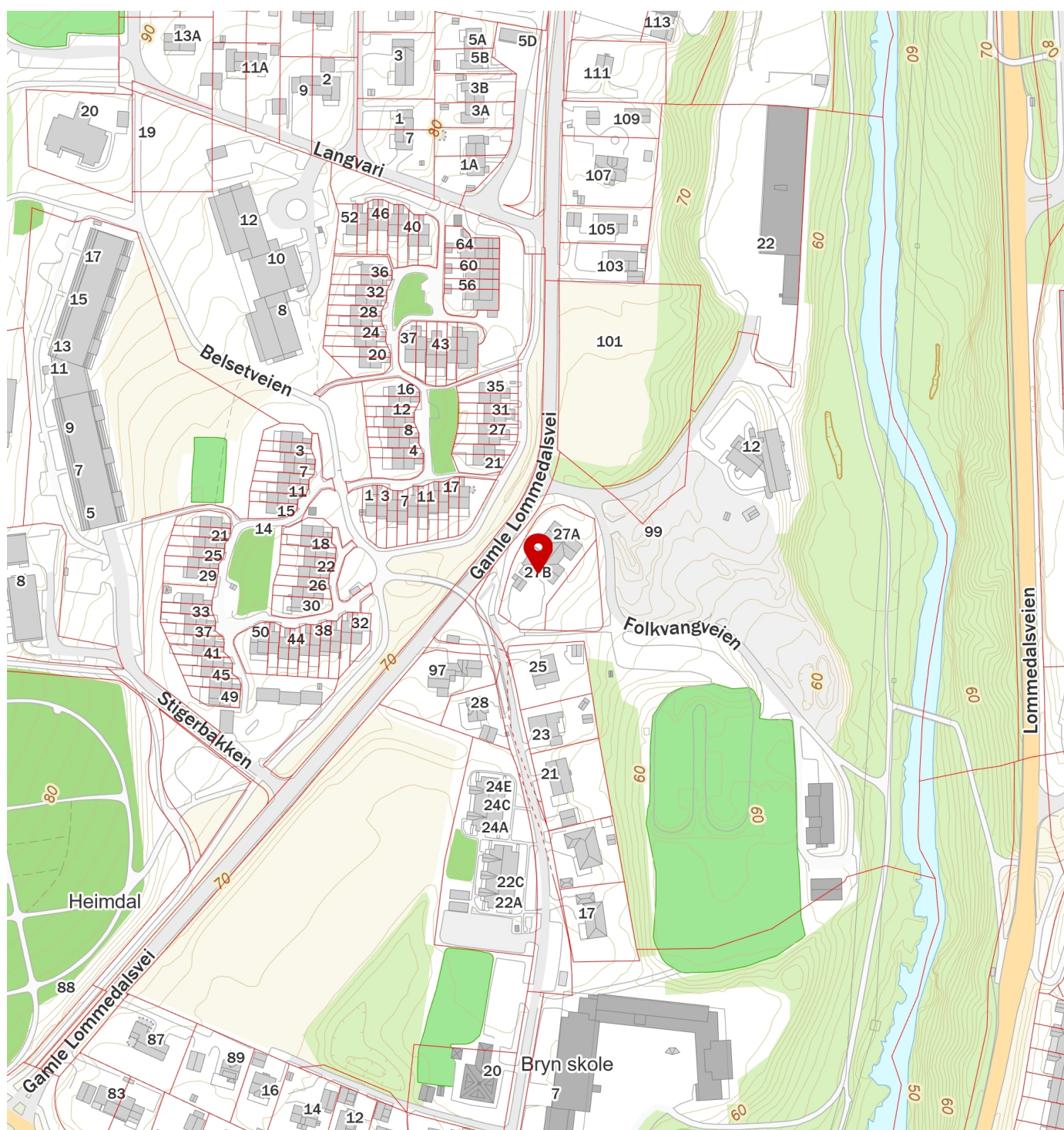
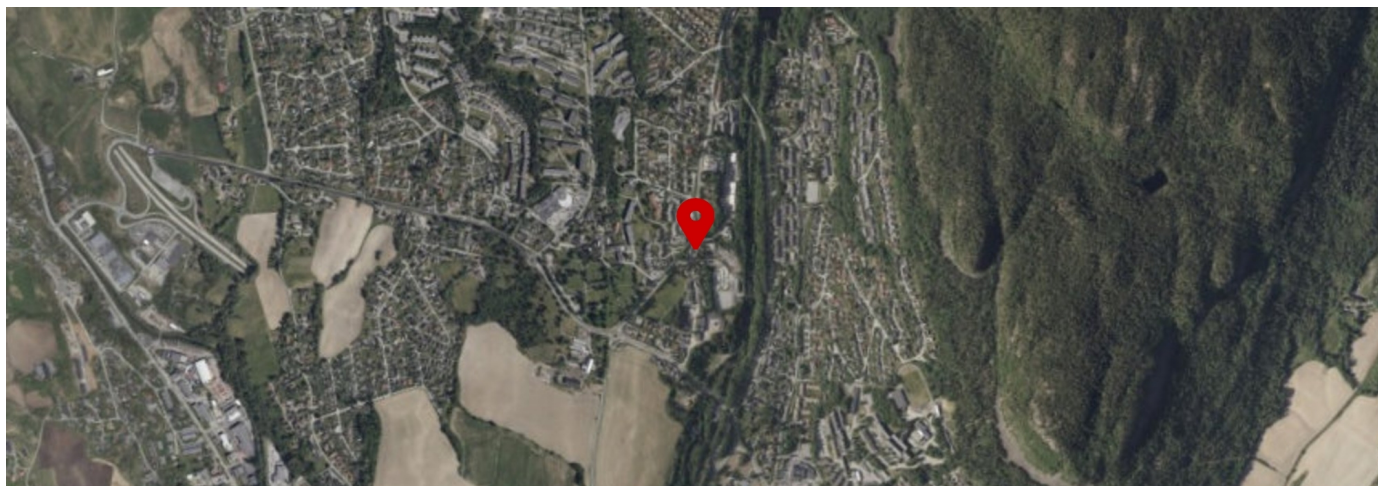


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |





## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                       |                    |                 |
|------------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 93, Bruksnr 788, Seksjonsnr 1 | <b>Kommune:</b>    | 3201 Bærum      |
| <b>Adresse:</b>        |                                       | <b>Grunnkrets:</b> | 1901 Rykkinn 01 |
| Veiadresse:            | Bryn skolevei 27 B, gatenr 1690       | <b>Valgkrets:</b>  | 14 Kolsås       |
| (fra bruksenhet)       | 1348 Rykkinn                          | <b>Kirkesogn:</b>  | 1060601 Bryn    |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                            | <b>Tettsted:</b>   | 801 Oslo        |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                   |                        |     |                           |             |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----|---------------------------|-------------|
| <b>Type:</b>            | Best. eierseksjon | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei         |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                   | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     |             |
| <b>Etableringsdato:</b> | 31.07.1991        | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Formål:</b>            | Bolig       |
| <b>Areal:</b>           |                   | <b>Skyld:</b>          |     | <b>Sameiebrøk:</b>        | 83/332      |
| <b>Arealkilde:</b>      |                   |                        |     | <b>Areal felles tomt:</b> | 1 626,4 kvm |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                   |                        |     |                           |             |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>   | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|---------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2024 | Mottaker     | 3201/93/788      | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker     | 3201/93/788/0/1  | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker     | 3201/93/788/0/2  | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker     | 3201/93/788/0/3  | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker     | 3201/93/788/0/4  | 0,0                 |
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker     | 3201/93/788      | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker     | 3201/93/788/0/1  | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker     | 3201/93/788/0/2  | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker     | 3201/93/788/0/3  | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker     | 3201/93/788/0/4  | 0,0                 |
| Seksjonering  | Forretning:    | 31.07.1991 | Avgiver      | 3201/93/788      | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 3201/93/788/0/1  | 0,0                 |



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse            | Nr    | Type  | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------|-------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Bryn skolevei 27 B | H0101 | Bolig | 78,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |       |                    |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: | 361,0 | Rammetillatelse:   | 06.05.1991 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest                | BRA bolig:    | 328,0 | Igangset.till.:    | 06.05.1991 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel    | BRA annet:    |       | Ferdigattest:      | 20.04.1993 |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 328,0 | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:          |                             | Har heis:     | Nei   | Tatt i bruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |       | Antall boliger:    | 4          |
| Bygningsnr:     | 6718558                     |               |       | Antall etasjer:    | 1          |

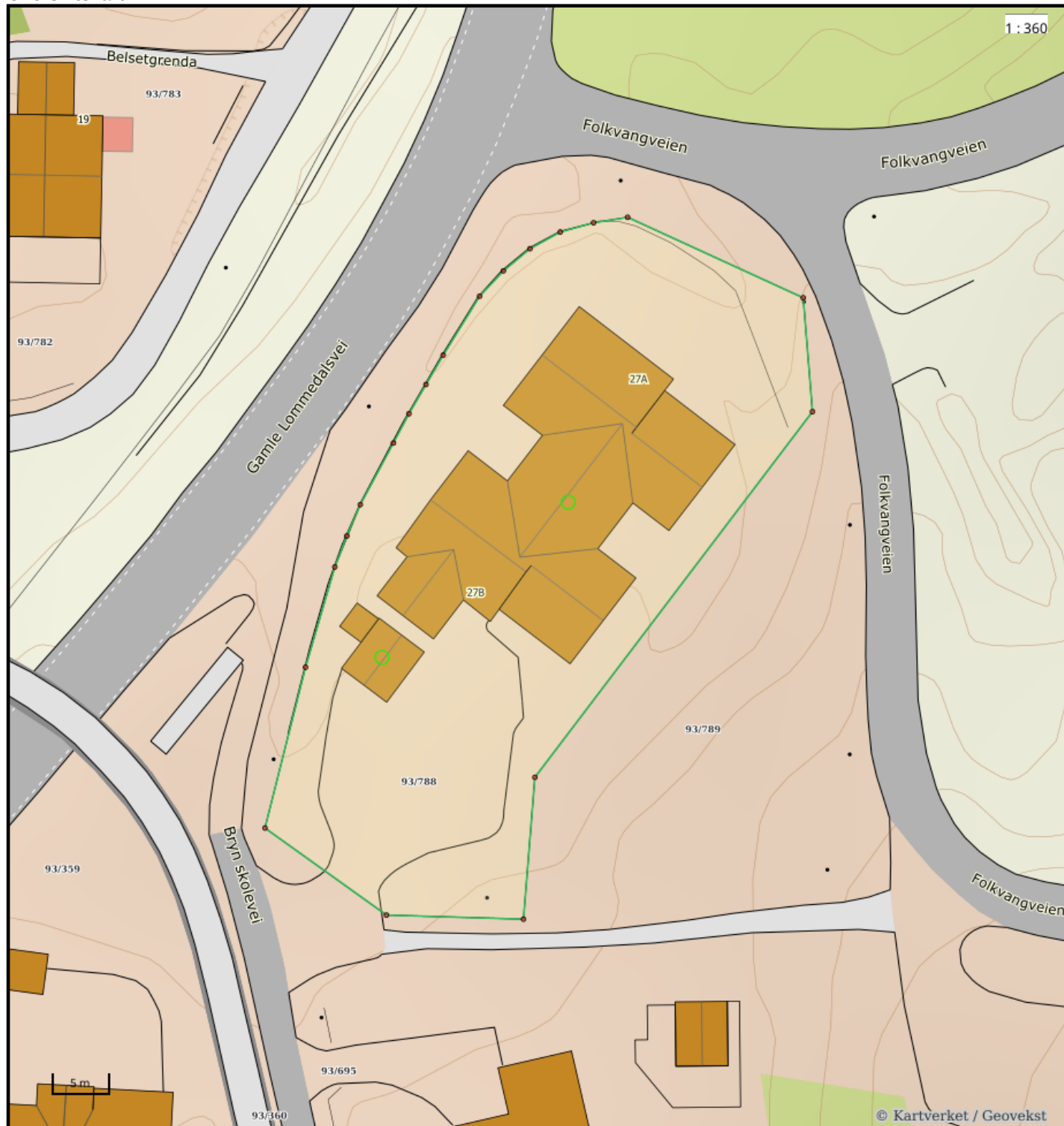
**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 4            |      | 328,0 |       | 328,0  |      | 338,0 |       | 338,0  |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

### Hjelpelinjer

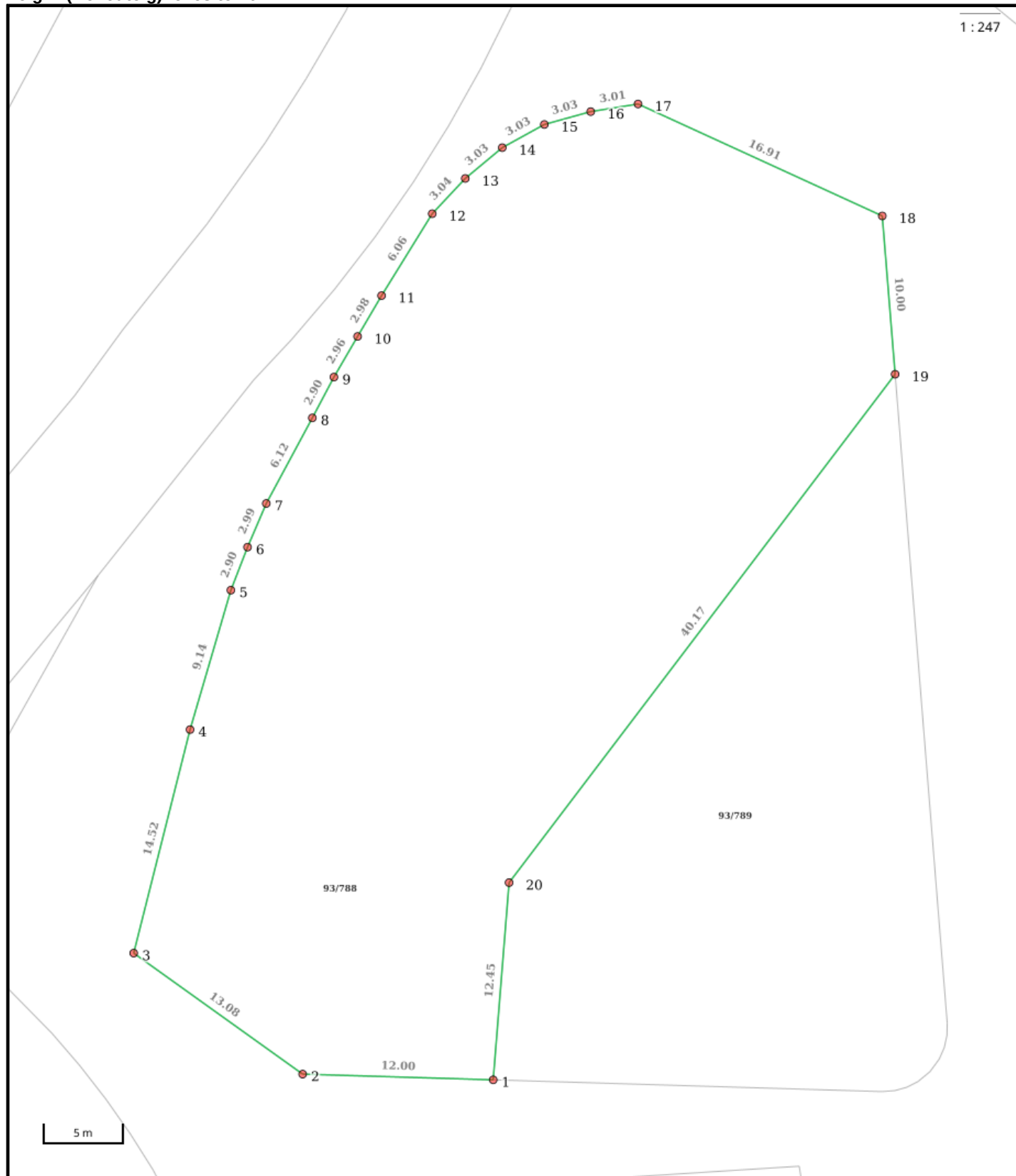
- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant  | ..... Punktfeste         |

### Symboler

- |                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                 |
| △ Sefrak kulturminne                                                                            |
| <small>se <a href="https://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |



## Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

### Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant  | ..... Punktfeste         |

### Symboler

- |                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                         |
| △ Sefrak kulturminne                                    |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 1 626,40m<sup>2</sup>                      Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode  | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| 1     | 6 643 738,31 | 583 518,41 | 12,00m              | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 2     | 6 643 737,58 | 583 506,43 | 13,08m              | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 3     | 6 643 744,20 | 583 495,15 | 14,52m              | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 4     | 6 643 758,54 | 583 497,41 | 9,14m               | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 5     | 6 643 767,51 | 583 499,17 | 2,90m               | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 6     | 6 643 770,30 | 583 499,97 | 2,99m               | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 7     | 6 643 773,14 | 583 500,90 | 6,12m               | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 8     | 6 643 778,77 | 583 503,30 | 2,90m               | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 9     | 6 643 781,45 | 583 504,42 | 2,96m               | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 10    | 6 643 784,13 | 583 505,67 | 2,98m               | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 11    | 6 643 786,83 | 583 506,94 | 6,06m               | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 12    | 6 643 792,25 | 583 509,65 | 3,04m               | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 13    | 6 643 794,65 | 583 511,52 | 3,03m               | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 14    | 6 643 796,79 | 583 513,66 | 3,03m               | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 15    | 6 643 798,48 | 583 516,17 | 3,03m               | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 16    | 6 643 799,55 | 583 519,00 | 3,01m               | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 17    | 6 643 800,30 | 583 521,92 | 16,91m              | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 18    | 6 643 794,68 | 583 537,87 | 10,00m              | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 19    | 6 643 784,83 | 583 539,57 | 40,17m              | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 20    | 6 643 750,76 | 583 518,28 | 12,45m              | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.





Bærum kommune

## VAledninger

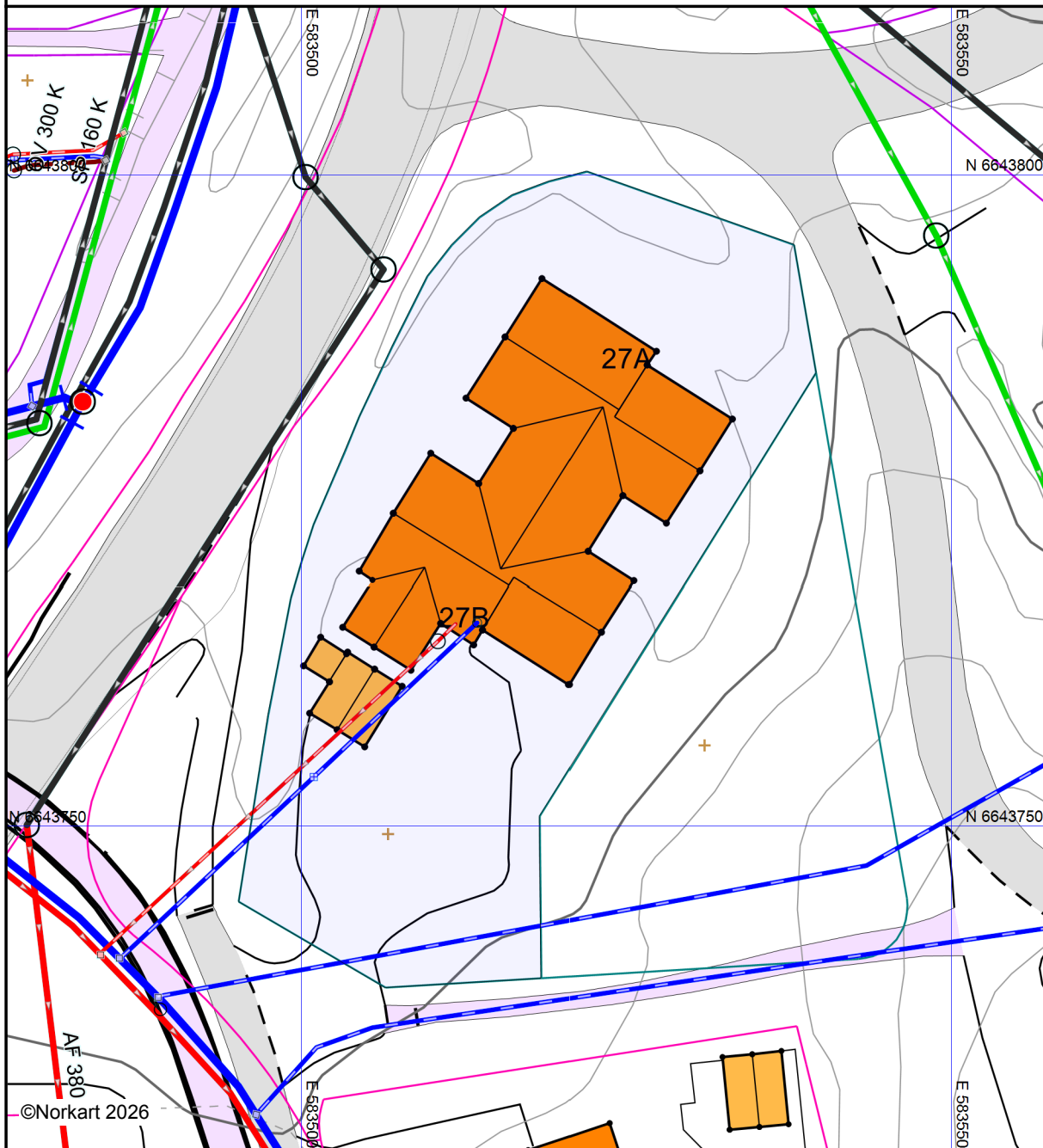
Eiendom: 93/788/0/1  
Adresse: Bryn skolevei 27B  
Dato: 06.08.2026  
Målestokk: 1:500



UTM-32

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

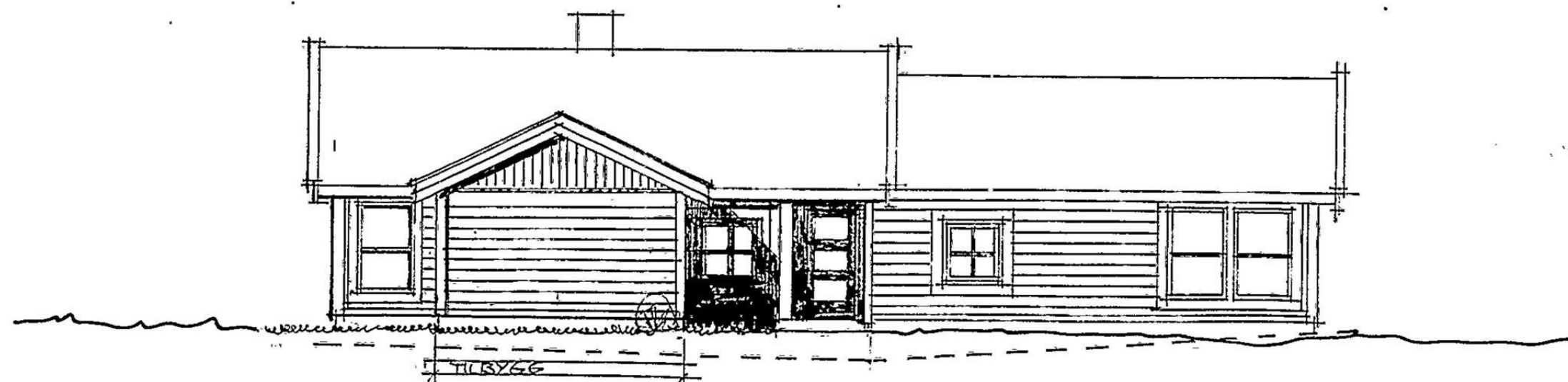
VA-ledninger  
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

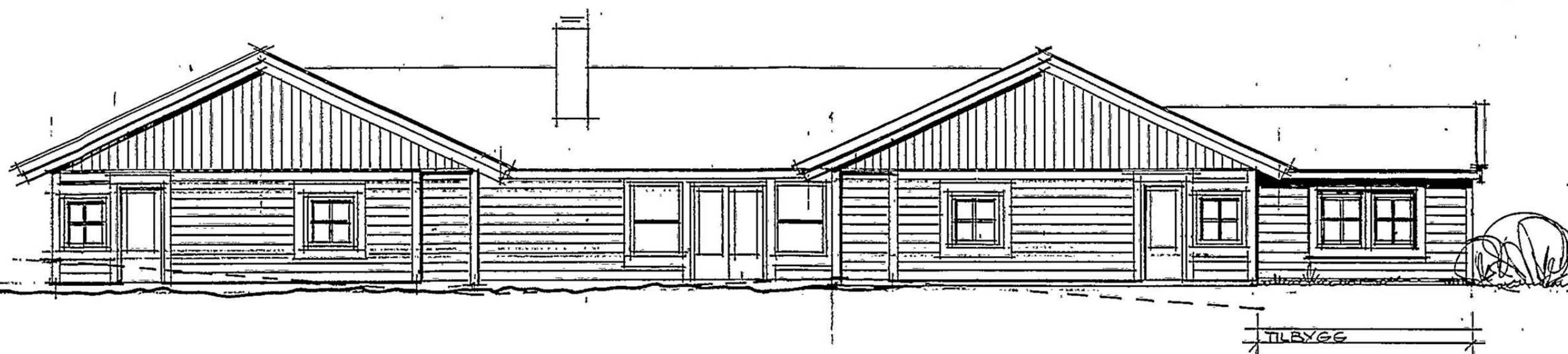


FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

|                      |         |
|----------------------|---------|
| BAERUM KOMMUNE       |         |
| Planseksjonen        |         |
| MOTTATT 14 MARS 2000 |         |
| JNR                  | 99-1971 |
| B.LO                 | 9       |



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

BÆRUM KOMMUNE  
Planseksjonen

MOTTATT 14 MARS 2000

99-1971

8





## Bærum kommune

**Adresse:** Kommunegården, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Bygningstegninger (arkivuttrekk)

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

## Merknader

### Merknad 1 - Om uttrekket

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

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

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

### Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

### Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

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

### Merknad 4 - Spesielle tilfeller

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

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

### Veiledning

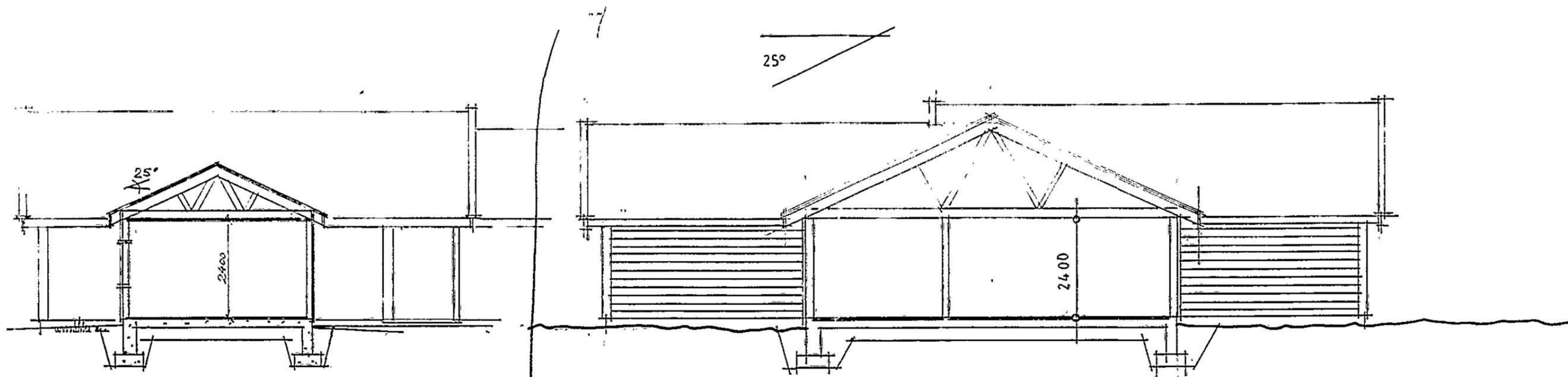
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

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

### FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.

DI



BAERUM KOMMUNE  
Planseksjonen

MOTTATT: 14 MARS 2000

JNR 99-1971

SILAG 6

SENTER BYGG A/S  
BOLIG FOR FUNKSJONSHEMMEDE

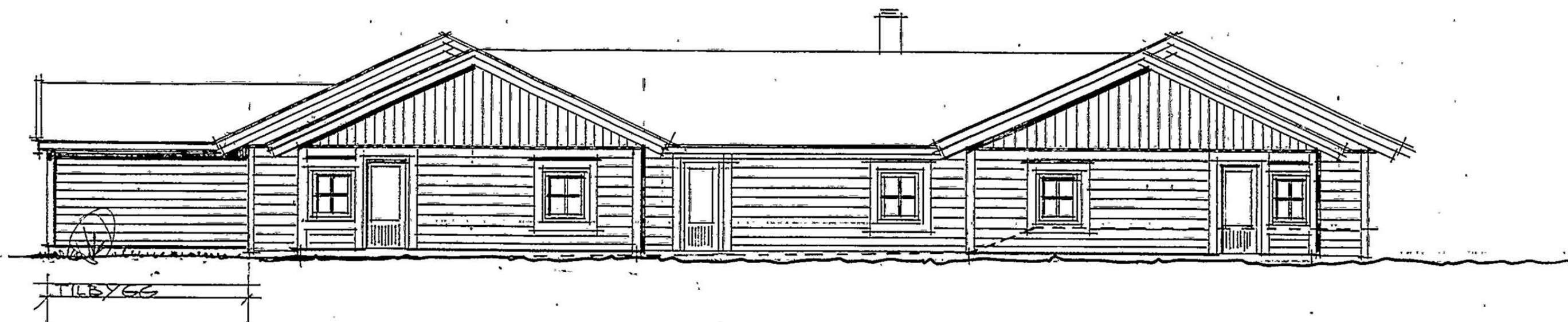
LOMMADALSVEIEN 97/99

|            |                                                                                                                                                   |  |            |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|
| Byggherre: | Ktistin Martinsen                                                                                                                                 |  |            |
| Prosjekt:  | Tilbygg til eksisterende bolig<br>Bryn Skolevei 27, 1348 Rykkinn.                                                                                 |  |            |
| Tegning:   | Plan , snitt og fasader                                                                                                                           |  | Tegn. Nr.: |
| Målestokk: | 1:100                                                                                                                                             |  | 99PL-101   |
| Dato:      | 20.12 99 Gnr.93 Bnr. 788                                                                                                                          |  |            |
| Arkitekt:  | Arkitektkontoret Kjørbo Consult AS<br>v/ark. Per Lunden , Kjørbohallen 1, 1300 Sandvika<br>Tlf.: 67 55 15 22 - Fax: 67 55 15 21 - Mob. 028 01 673 |  |            |

RUUD & WEEDEN'S ARKITEKTKONTOR

ARKITEKTER MNAL NPA KIRKETORGET 7 3600 KONGSBERG, TLF. (03) 731013

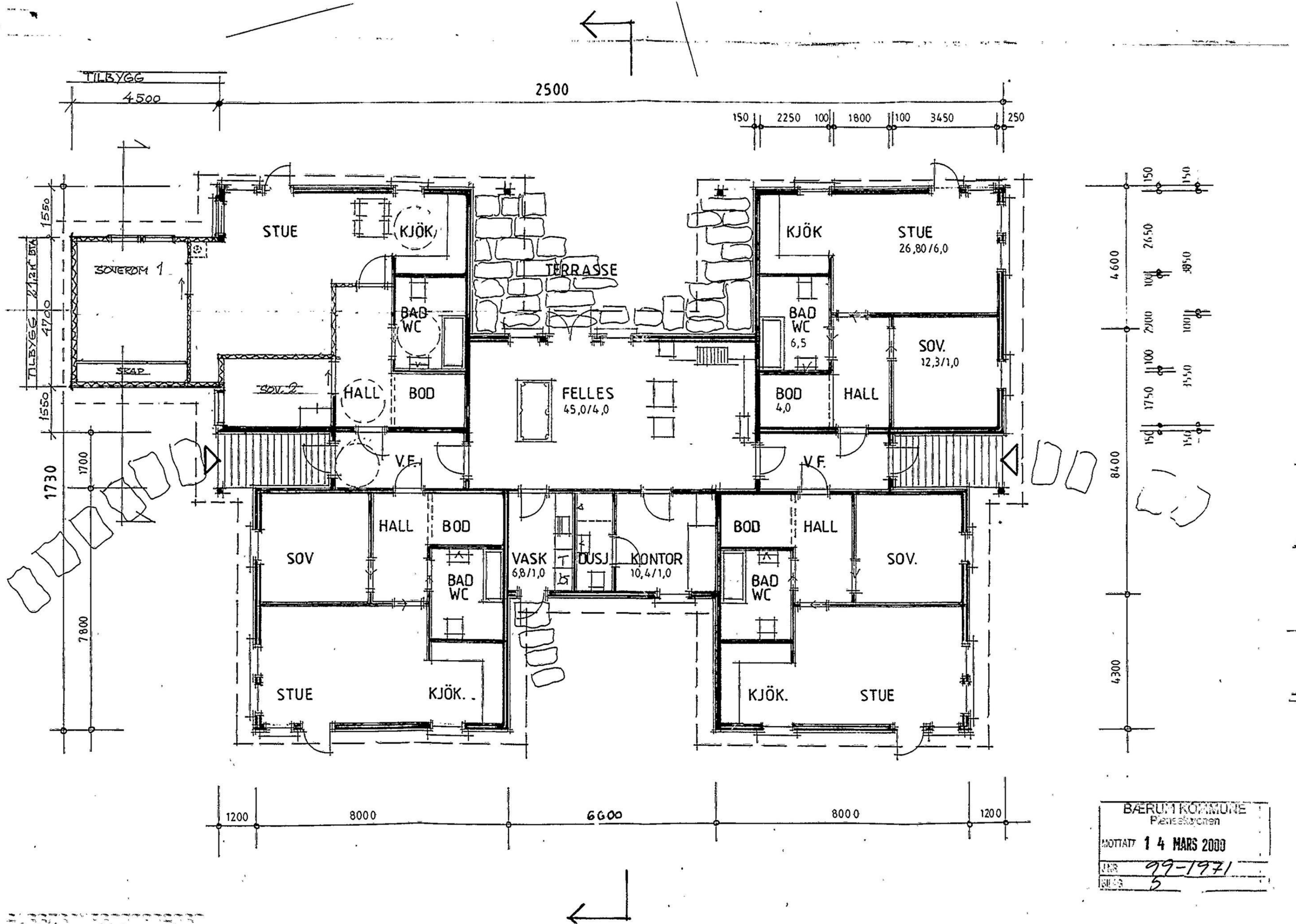
|         |       |       |           |
|---------|-------|-------|-----------|
| dato    | sign  | mål   | tegn. nr. |
| 26/2-91 | I.D.W | 1/100 | 032.02    |



FASADE MOT ÖST

|               |              |
|---------------|--------------|
| BÄRUM KOMMUNE |              |
| Plansektionen |              |
| MOTTAT        | 14 MARS 2000 |
| NR            | 99-1971      |
| PLAT          | 7            |



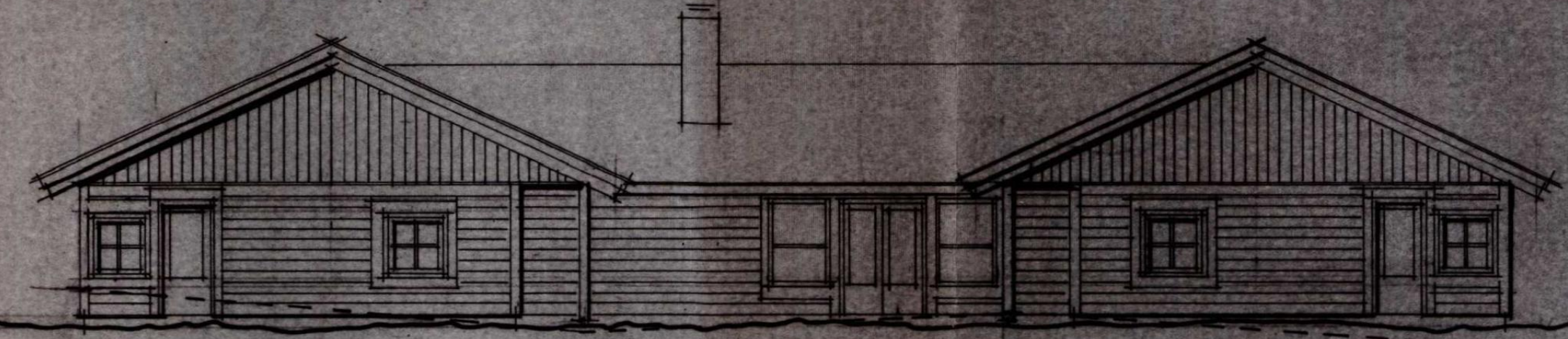


BÆRUM KOMMUNE  
Planseksjonen  
MOTTATT 14 MARS 2009  
NR 99-1971  
BLISS 5





FASADE MOT ØST



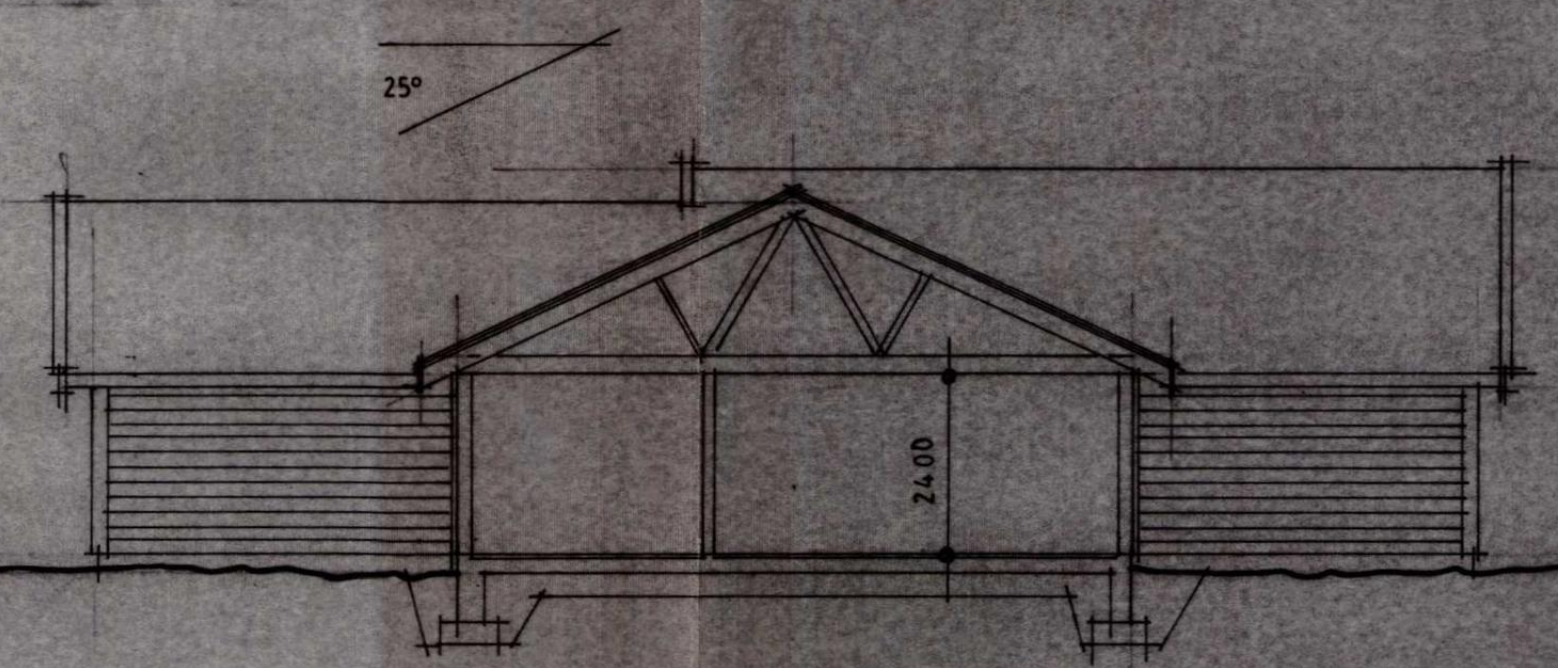
FASADE MOT VEST



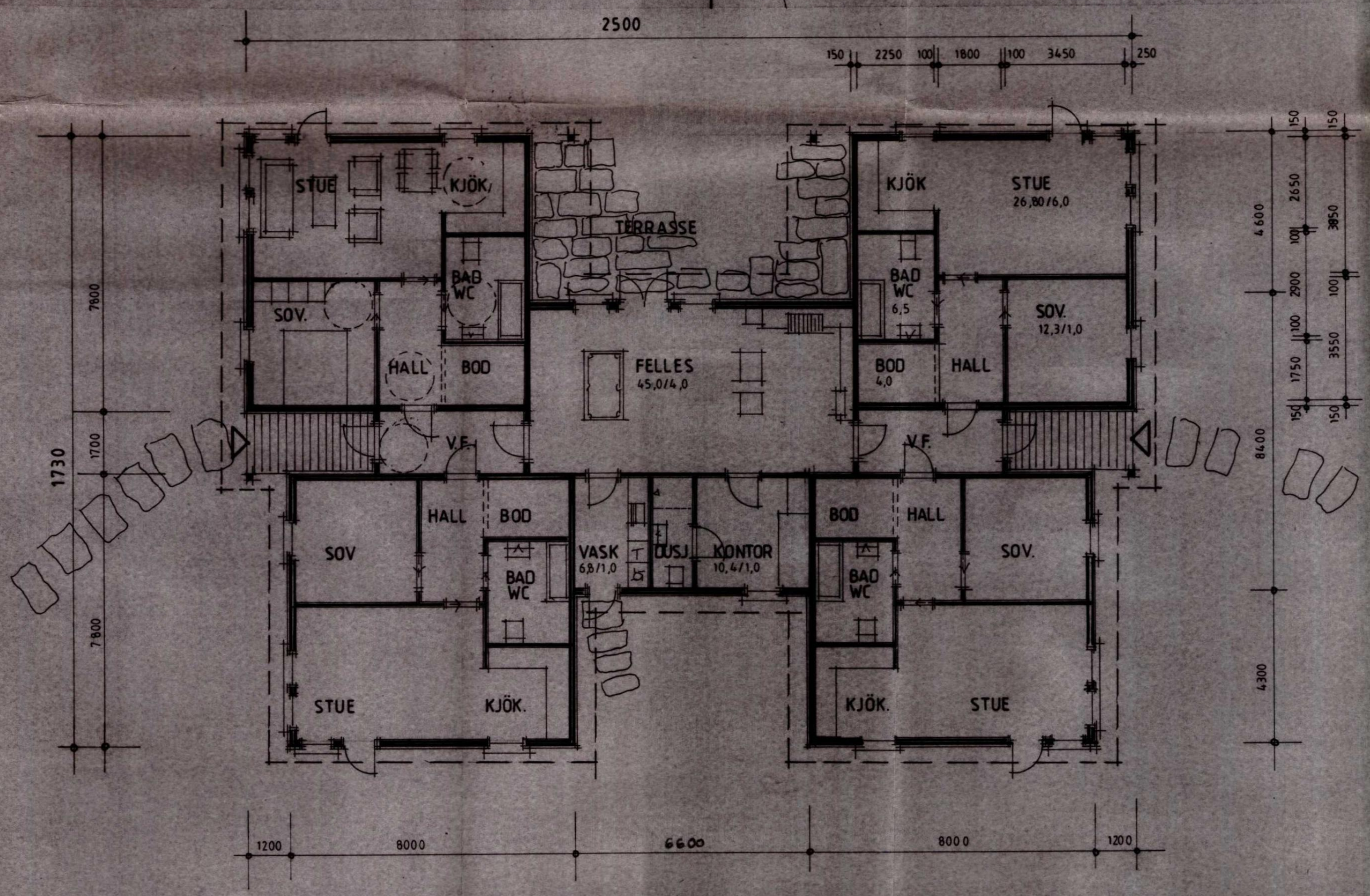
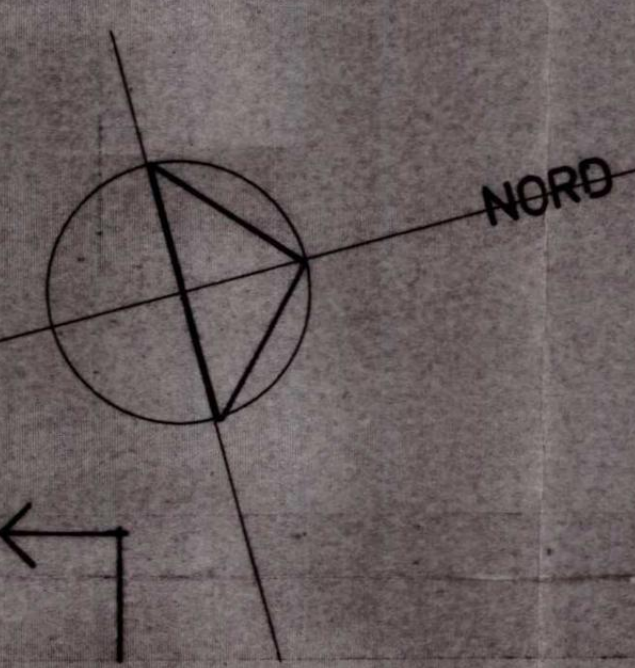
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



SNITT



PLAN 1. ETASJE

BRUTTO GRUNN FLATE: 327,3 M<sup>2</sup>

SENTER BYGG A/S  
BOLIG FOR FUNKSJONSHEMMEDE  
LOMMADALSVEIEN 97/99

RUUD & WEEDENs ARKITEKTKONTOR  
ARKITEKTER MNAL NPA KIRKETORGET 7 3600 KONGSBERG TLF 031 731013

|         |       |       |           |
|---------|-------|-------|-----------|
| dato    | sign  | mål   | tegn. nr. |
| 26/2 91 | I.D.W | 1/100 | 032. 02   |





## Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|                |                                  |            |     |            |   |            |   |
|----------------|----------------------------------|------------|-----|------------|---|------------|---|
| <b>Gnr</b>     | 93                               | <b>Bnr</b> | 788 | <b>Fnr</b> | 0 | <b>Snr</b> | 1 |
| <b>Adresse</b> | Bryn skolevei 27 B, 1348 RYKKINN |            |     |            |   |            |   |

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                          |              |                                     |                       |                                     |       |
|------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------|
| 1991/1169  | Annet boligbygg            | <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input checked="" type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/>            | Ingen |
| 1999/1971  | Endring bestående byggverk | <input type="checkbox"/>            | Ferdigattest | <input type="checkbox"/>            | Midl. brukstillatelse | <input checked="" type="checkbox"/> | 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

KOMMUNALAVDELINGEN FOR  
TEKNISKE TJENESTERBYGNINGS- OG REGULERINGSVESENET  
Sandviksveien 176, 1300 Sandvika  
Pb. 124, 1301 Sandvika  
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67LOMMA SAMEIE, v/ANNE G. ØSTENSEN  
SELJEFLØYTEN 20HANSEN, OLE-JAN  
SENTER-BYGG A/S

1346 GJETTUM

3340 ÅMOT

Bilag 19

Jnr.  
91-1169 GM/bb  
BILAG 18, 19Dato  
14/10-1991BOLIG FOR FUNKSJONSHEMMEDE PÅ GNR. 93 BNR. 788  
BYGGEPLASSADRESSE: BRYN SKOLEVEI 27  
BYGGHERRE: LOMMA SAMEIE, V/ANNE G. MARTINSEN

Vi viser til brev av 26/9-91 fra Senter Bygg A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 10/10-91 var det følgende å bemerke:

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. plan- og bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.
2. Brannslange må monteres, jfr. "Forskrift til vann- og avløpsreglement" av 10. desember 1973.
3. Det må støpes bunn i feieluke, jfr. byggeforskriftenes kap. 49.
4. Støyskjerm mot Gamle Lommedalsvei mangler.

Midlertidig brukstillatelse meddeles. Ovennevnte pålegg må være etterkommet innen 1.12.91.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet må være bygnings- og reguleringsvesenet i hende innen samme frist.

For bygnings- og reguleringsvesenet

Gunnar Martinsen

## BÆRUM KOMMUNE

KOMMUNALAVDELINGEN FOR  
TEKNISKE TJENESTERBYGNINGS- OG REGULERINGSVESENET  
Sandviksveien 176, 1300 Sandvika  
Pb. 124, 1301 Sandvika  
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

FA

LOMMA SAMEIE, V/ANNE G. ØSTENSEN  
SELJEFLØYTEN 20HANSEN, OLE-JAN  
SETER-BYGG A/S

1346 GJETTUM

3340 ÅMOT

## FERDIGATTEST

Jnr. 91-1169

Adresse: BRYN SKOLEVEI 27

Gnr: 93 Bnr: 788

Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 10.10.91

Arbeidets art:

BOLIG FOR FUNKSJONSHEMMEDE

Byggherre:

LOMMA SAMEIE, V/ANNE G. ØSTENSEN

Anmelder:

SETER-BYGG A/S,

Ansvarshavende:

HANSEN, OLE-JAN

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 20/4-1993  
For bygnings- og reguleringssjefen

Gunnar Martinsen

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.





# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.08.2026

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|                   |                                 |                 |    |                 |     |                 |  |                    |   |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3201                            | <b>Gårdsnr.</b> | 93 | <b>Bruksnr.</b> | 788 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 1 |
| <b>Adresse</b>    | Bryn skolevei 27B, 1348 RYKKINN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |   |

## Avtale 90902739 (Avgiftsadresse: Bryn Skolevei 27 B)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.

Ingen tilsyn registrert på avtalen.

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendom: 93/788/0/1  
Adresse: Bryn skolevei 27B  
Utskriftsdato: 06.08.2026  
Målestokk: 1:2000



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.

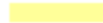
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene til oppgitt standard.

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



## Tegnforklaring

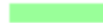
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)*

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Gravplass - eksisterende

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - eksisterende
-  Bane - nytt

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)*

-  Naturområde - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - eksisterende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørend

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)*

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)*

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - eksisterende
-  Sporveg - nytt
-  Sporveg tunnel - nytt
-  Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -



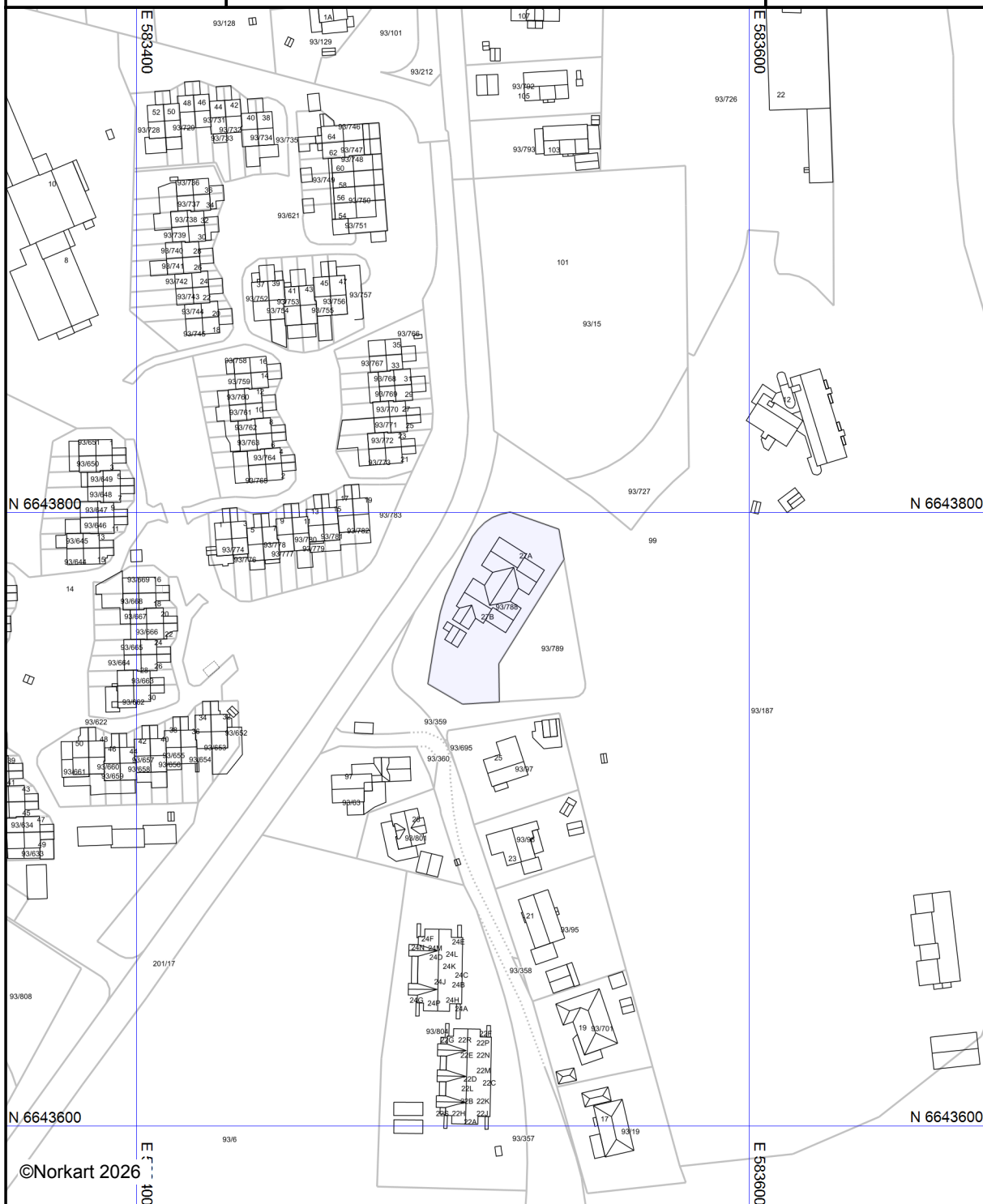
Bærum kommune

## Kommunedelplan

Eiendom: 93/788/0/1  
Adresse: Bryn skolevei 27B  
Utskriftsdato: 06.08.2026  
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**



Eiendom: 93/788/0/1  
Adresse: Bryn skolevei 27B  
Dato: 06.08.2026  
Målestokk: 1:1000



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       |  | Frisiktslinje                     |
|  | Hjelpelinje fiktiv |  | Stenging av avkjørsel             |
|  | Grense <= 10 cm    |  | Avkjørsel                         |
|  | Grense <= 30 cm    |  | Eksisterende tre som skal bevares |
|  | Grense < 200 cm    |  | Påskrift feltnavn                 |
|  | Grense < 500 cm    |  |                                   |

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

|  |                                                 |
|--|-------------------------------------------------|
|  | Frittliggende småhusbebyggelse                  |
|  | Konsentrert småhusbebyggelse                    |
|  | Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk) |
|  | Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk |

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

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

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

|  |            |
|--|------------|
|  | Friområder |
|  | Turveg     |

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

|  |                   |
|--|-------------------|
|  | Grav- og urnelund |
|--|-------------------|

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

|  |                  |
|--|------------------|
|  | Felles avkjørsel |
|--|------------------|

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

|  |                     |
|--|---------------------|
|  | Forretning/Industri |
|--|---------------------|

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | Boligbebyggelse, frittliggende småhus |
|  | Boligbebyggelse, konsentrerte småhus  |
|  | Idrettsanlegg                         |
|  | Energianlegg                          |

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

|  |                          |
|--|--------------------------|
|  | Kjøreveg                 |
|  | Fortau                   |
|  | Gang- og sykkelveg       |
|  | Annen veggrunn, grøntare |
|  | Parkering                |

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

|  |             |
|--|-------------|
|  | Naturområde |
|--|-------------|

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

|  |                                        |
|--|----------------------------------------|
|  | Faresone - Ras- og skredfare           |
|  | Faresone - Flomfare                    |
|  | Angitthensynsone - Hensyn landbruk     |
|  | Angitthensynsone - Hensyn landskap     |
|  | Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø |

### Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

|  |                                            |
|--|--------------------------------------------|
|  | Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar |
|  | Bestemmelseområde                          |

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

|  |                                             |
|--|---------------------------------------------|
|  | Angitthensyngrense                          |
|  | Bestemmelsegrense                           |
|  | Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle |

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
|  | Planens begrensning                   |
|  | Faresonegrense                        |
|  | Formålsgrense                         |
|  | Regulert tomtegrense                  |
|  | Eiendomsgrense som skal oppheves      |
|  | Byggegrense                           |
|  | Regulert senterlinje                  |

# 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

|                                                                                                                               |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)</b>                                                                  | <b>3</b> |
| 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        |
| <b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL .....</b>  |                                                                         | <b>25</b> |
| 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        |
| <b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER .....</b> |                                                                         | <b>29</b> |
| 36.                                                          | Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) .....                          | 29        |
| 37.                                                          | Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) .....                      | 29        |
| 38.                                                          | Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) .....                               | 30        |
| 39.                                                          | Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) .....                    | 30        |
| 40.                                                          | Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) .....                       | 30        |
| 41.                                                          | Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) .....        | 30        |
| 42.                                                          | Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) .....                | 31        |
| 43.                                                          | Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b).....                            | 31        |
| 44.                                                          | Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) .....                    | 31        |

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

Hensikt

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

## **Hovedmål Sosial bærekraft:**

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

Derfor skal vi:

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

## **Hovedmål Økonomisk bærekraft:**

### **Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende**

Derfor skal vi:

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



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

### **Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:**

#### **Bærumsamfunnet er klima og 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> og 1400 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> for enebolig og 1400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m<sup>2</sup> BRA.



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

- 4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
- 4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
- 4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
- 4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

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

#### **5.1. Geografisk avgrensning**

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

#### **5.2. Avgrensning etter type tiltak**

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

#### **5.3. Sosial boligbygging**

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

#### **Retningslinjer:**

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

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

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

## Barn og unge

### 6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

#### **Retningslinjer**

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

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

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

## Arkitektur, kulturminner og landskap

*Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.*

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

#### **7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser**

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

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



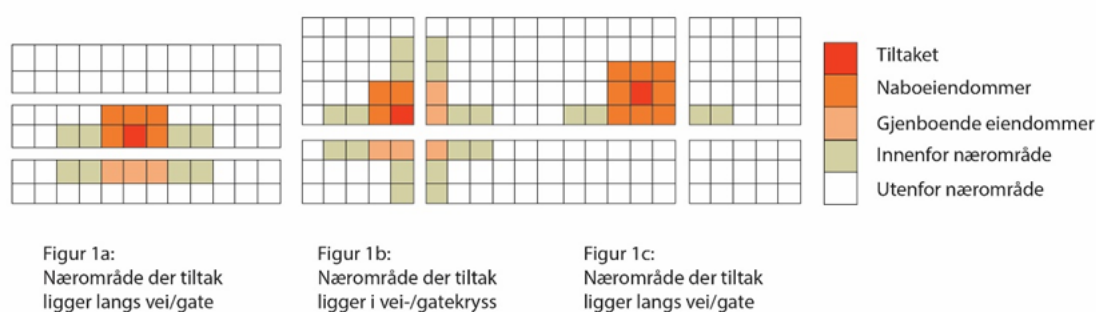
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende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

#### 7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

##### 7.4.3. Småhusområder

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



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

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs 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 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
  - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.
  - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
    - Herav skal 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
    - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 kompensierende 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 sammenhengen kulturminnene inngår i.
- 8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

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

- 9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
- 9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal 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 buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold, skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

- 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
- 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

**Retningslinjer:**

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

*Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.*

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
- I LNF-områder 30 meter
  - Lomma 30 meter
  - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
  - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
  - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

**Retningslinjer:**



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

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

### 14.1. Strand og kystsone

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

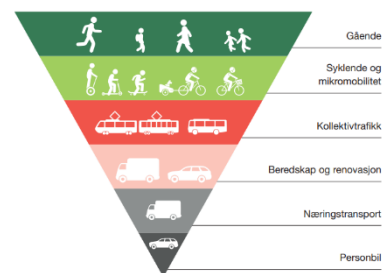
### 14.2 Kyststi

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

## Mobilitet og parkering

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

- 15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.
- 15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
  - Ny bebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> 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                                                                                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BOLIG</b>                    |                                                                                                                             |                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                        |
| <b>Sykkel</b>                   | Min 3                                                                                                                       | Min 3                                                                                                                         | Min 3                                                                                                                           | Min 3                                                                                                  |
| <b>Bil</b>                      | <u>Leilighet:</u><br>maks 0,7<br><br><u>Rekkehus:</u><br>maks. 1<br><br><u>Ene-<br/>/tomannsbolig:</u><br>maks 2 pr boenhet | <u>Leilighet:</u><br>maks 1,1<br><br><u>Rekkehus:</u><br>maks. 1,2<br><br><u>Ene-<br/>/tomannsbolig:</u><br>maks 2 pr boenhet | <u>Leilighet:</u><br>maks. 1,2<br><br><u>Rekkehus:</u><br>maks. 1,2<br><br><u>Ene-<br/>/tomannsbolig:</u><br>maks. 2 pr boenhet | <u>Leilighet:</u><br>maks. 1,2<br><br><u>Rekkehus og ene<br/>/tomannsbolig:</u><br>maks 2,0 pr boenhet |
| <b>KONTOR</b>                   |                                                                                                                             |                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                        |
| <b>Sykkel</b>                   | Min. 2                                                                                                                      | Min. 2                                                                                                                        | Min. 2                                                                                                                          | Min 2                                                                                                  |
| <b>Bil</b>                      | Maks 0,25                                                                                                                   | Maks 0,25                                                                                                                     | Maks 0,5                                                                                                                        | Maks 0,5                                                                                               |
| <b>FORRETNING OG SERVICE</b>    |                                                                                                                             |                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                        |
| <b>Sykkel</b>                   | Min. 2                                                                                                                      | Min. 2                                                                                                                        | Min. 2                                                                                                                          | Min. 2                                                                                                 |
| <b>Bil</b>                      | Maks. 0,7                                                                                                                   | Maks. 0,7                                                                                                                     | Maks. 1                                                                                                                         | Maks. 1,5                                                                                              |
| <b>UNDERVISNING</b>             |                                                                                                                             |                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                        |
| <b>Sykkel</b>                   | Min. 3                                                                                                                      | Min. 3                                                                                                                        | Min. 3                                                                                                                          | Min. 3                                                                                                 |
| <b>Bil</b>                      | Maks 0,1                                                                                                                    | Maks 0,2                                                                                                                      | Maks 0,5                                                                                                                        | Maks 1                                                                                                 |
| <b>BARNEHAGE</b>                |                                                                                                                             |                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                        |
| <b>Sykkel</b>                   | Min. 3                                                                                                                      | Min. 3                                                                                                                        | Min. 3                                                                                                                          | Min. 3                                                                                                 |
| <b>Bil</b>                      | 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 ekstraputstyr 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 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:

| <b>Framtidig by/<br/>Byområder</b> | <b>Områdesenter</b> | <b>Lokalsenter</b> |
|------------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Regionbyen Sandvika</b>         | <b>Bekkestua</b>    | <b>Østerås</b>     |
| <b>Lysaker</b>                     | <b>Høvik</b>        | <b>Haslum</b>      |
| <b>Fornebu (byen)<sup>1</sup></b>  | <b>Stabekk</b>      | <b>Eiksmarka</b>   |
|                                    | <b>Kolsås</b>       | <b>Vøyenenga</b>   |
|                                    | <i>Bærums Verk</i>  | <b>Slependen</b>   |
|                                    |                     | <b>Gjettum</b>     |
|                                    |                     | <i>Rykkinn</i>     |
|                                    |                     | <i>Jar</i>         |

<sup>1</sup> 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 byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
  - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>*)
  - 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 overensstemmelse 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 m<sup>2</sup> BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per plass.
- I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m<sup>2</sup> 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 55m<sup>2</sup> 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. Utnyttning 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.*

*Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m<sup>2</sup> 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 55m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m<sup>2</sup> 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 grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

- 39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

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

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

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

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til 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 tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
  - Sammenhengende blågrønn struktur
  - Alle transportfunksjonene til veiene
- 44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.
- 44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).
- 44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

#### *Retningslinjer*

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

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

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

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

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



## Reguleringsplan for Bryn skole

---

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2023007

Saksnummer: 23/14653

Dokument: 7524267

### Planens hensikt

---

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- utbygging av en 3-parallell barneskole med tilhørende utearealer og flerbrukshall
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- ny bebyggelse og sammenhengende uteområder med høy arkitektonisk kvalitet
  - utvikling av idrettsarealer
  - etablering av nye møteplasser og steder for rekreasjon, opphold og lek
  - trygge skoleveier og trafikksikre løsninger
  - gode gang-, sykkelvei- og turveiforbindelser gjennom området
  - god tilpasning til terreng og landskap
  - bevaring av blågrønn struktur og naturmangfold
  - bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon
  - bevaring av dyrkbar jord
  - bevaring av kulturminne (historisk veifar)
  - åpen overvannshåndtering, flomvei til Lomma og mulig fremtidig bekkeåpning.

### Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- § 2.1 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon.

### Bestemmelser til arealformål

---

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

##### **Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF**

- § 3.1 Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 800 og 700 m<sup>2</sup> per boenhet netto.
- § 3.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 20%. I beregningen av BYA skal 1 parkeringsplass på 18 m<sup>2</sup> komme i tillegg til tillatt maksimal grad av utnyttning.
- § 3.3 Tillatt møne- og gesimshøyde er maksimalt henholdsvis 9 m og 7 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- § 3.4 Det skal opparbeides minimum 300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.
- § 3.5 For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

- § 3.6 Ny bebyggelse skal oppføres med skråtak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet.
- § 3.7 Det tillates ikke takterrasser på øverste tak.
- § 3.8 Det skal avsettes plass til 2 biler per boenhet og 1 plass for sekundærleilighet.
- § 3.9 Det skal opparbeides snuplass på egen grunn.
- § 3.10 Garasje kan plasseres inntil 2,0 meter fra regulert veikant ved plassering parallelt med vei.

#### **Bolig – konsentrert småhusbebyggelse, felt BK**

- § 4.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 25%.
- § 4.2 Det skal avsettes 1,0 parkeringsplass per boenhet.
- § 4.3 Parkeringsplasser på terreng kommer i tillegg til tillatt maksimal grad av utnytting.
- § 4.4 Tillatt møne- og gesimshøyde er maksimalt henholdsvis 9 m og 7 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- § 4.5 Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet.
- § 4.6 Det skal opparbeides snuplass på egen grunn.

#### **Undervisning, felt o\_U**

Deler av feltet er regulert til hensynssone – landbruk, felt H510, jf. §30.

Deler av feltet er regulert til hensynssone – landskap, felt H550, jf. §31.

#### Grad av utnytting

- § 5.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 10 000 m<sup>2</sup>.
- § 5.2 Overdekket sykkelparkering og nettstasjoner kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.
- § 5.3 Tilfluktsrom under bakken kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.
- § 5.4 Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.

#### Høyde, plassering og utforming

- § 6.1 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet.
- § 6.2 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at terrenginngrep unngås.
- § 6.3 Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene.
- § 6.4 Materialer og detaljer skal ha høy arkitektonisk, miljøriktig, bruksmessig, håndverksmessig og vedlikeholdsmessig kvalitet.
- § 6.5 Over maksimal høyde tillates takoppbygg for trapp, heis og mindre tekniske installasjoner med høyde maksimalt 3,5 meter over takflaten, og inntil 15 % av underliggende takflate. Takoppbygg skal være minimum 4 m inntrukket fra underliggende fasade, og plasseres slik at den tar hensyn til tilgrensende boligers solforhold.
- § 6.6 Over maksimal høyde kan det oppføres solcellepaneler.
- § 6.7 Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige arkitektur.
- § 6.8 Overdekket sykkelparkering, nettstasjoner, mindre innretninger for ferdsel (terrengtrapper), uteopphold og aktivitet, og atkomst til eventuelt tilfluktsrom, kan plasseres utenfor byggegrenser.
- § 6.9 Gjerde tillates ikke. Unntak kan gjøres der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde.
- § 6.10 Dyrkbar jord skal bevares, jf. § 35.2.

#### Blå og grønn struktur

- § 7.1 Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,8.



- § 7.2 Vegetasjon skal være stedefen og styrke naturmangfoldet.
- § 7.3 Vegetasjon skal være attraktiv for pollinerende insekter. Fremmede arter skal ikke benyttes.
- § 7.4 Overvannsløsningene skal utformes slik at de stimulerer til lek og er integrert med grøntstrukturen.

#### Minste uteoppholdsareal (MUA)

- § 8.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) per barn er 18 m<sup>2</sup>. Areal brattere enn 1:3 kan regnes med i MUA dersom det kan brukes til lek.
- § 8.2 Uteoppholdsareal i o\_I1 og o\_N1 kan inngå i beregningen av MUA.
- § 8.3 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L<sub>den</sub> 55 dB.

#### Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

- § 9.1 Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 9.2 Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tiliggende områder utenfor planområdet.
- § 9.3 Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en solrik plassering, som er skjermet for fremtredende vindretninger, støy- og luftforurensning, og trafikkfare.
- § 9.4 Leke- og uteoppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser, utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.
- § 9.5 Området skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og bruk av robuste, holdbare materialer.
- § 9.6 Bruk av plast-/gummidekke tillates ikke. Unntak kan gjøres der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for plast-/ gummidekke.
- § 9.7 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.
- § 9.8 Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet.
- § 9.9 Overflater skal være permeable for å sikre god overvannshåndtering.
- § 9.10 Området skal være bilfritt. Begrenset bilkjøring kan tillates for flyttetransport, varelevering, brøyting og renovasjon.
- § 9.11 Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av materialer og produkter med god kvalitet.

#### Utomhusplan

- § 10.1 Utomhusplan skal utarbeides for feltet og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise:
  - Utforming og bruk av uteoppholdsarealer til alle årstider
  - Nytt og eksisterende terreng
  - Nytt terreng med overgang til tiliggende områder, stigningsforhold, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde
  - Ulike typer vegetasjon med jorddybder
  - Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/store trær/ markdekke som skal bevares
  - Håndtering av overvann og flomveier
  - Renovasjonsløsning
  - Biloppstillingsplasser inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
  - Parkering for sykkel, inkludert utvidelsesmulighet, til totalt 197 sykkel-parkeringsplasser
  - Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy, brannoppstillingsplasser
  - Interne veier med snumuligheter
  - Materialbruk

- Utforming og plassering av benker, helhetlig belysning og skilt
- Plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon

#### Teknisk infrastruktur

§ 11.1 Kabel- og ledningsanlegg skal legges i grunnen.

#### Parkering for sykkel og bil

- § 12.1 Det skal etableres minimum 150 parkeringsplasser for sykkel, og settes av plass til ytterligere 47 plasser.
- § 12.2 Sykkelparkeringsplassene skal være på bakkeplan og i nærheten av innganger. 50 % av plassene skal være under tak.
- § 12.3 Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler.
- § 12.4 Det skal etableres minimum 48 parkeringsplasser for bil.
- § 12.5 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
- § 12.6 Parkeringsplassene for bil skal etableres innenfor felt o\_P, med unntak av parkeringsplassene for forflytningshemmede.
- § 12.7 Parkeringsplassene skal tilrettelegges for etablering av ladepunkt for elbil.

#### Renovasjon

§ 13.1 Renovasjonsløsning skal være nedgravde avfallscontainere.

#### Anleggsfasen

- § 14.1 Til søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.
- § 14.2 Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, støy og luftkvalitet, og kjøremønstre for anleggstrafikk.

#### Miljø og dokumentasjon

- § 15.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.  
Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram dokument 7456650.
- § 15.2 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.
- § 15.3 Til rammesøknad skal det utarbeides en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.

#### **Idrettsanlegg, felt o\_I1**

Feltet er regulert til hensynssone – landbruk H510 jf. §30.

Deler av felt o\_I1 er regulert til hensynssone – bevaring naturmiljø H560 jf. §32.

- § 16.1 Felt o\_I1 skal nyttes til balløkke.
- § 16.2 Naturgresset skal opprettholdes. Det tillates ikke kunstgress.
- § 16.3 Det tillates ikke oppført bygninger på området.

#### **Idrettsanlegg, felt o\_I2**

Deler av feltet er regulert til hensynssone – landskap, felt H550, jf. §31.

- § 17.1 Felt o\_I2 skal nyttes til idrett.
- § 17.2 Naturgresset skal opprettholdes. Det tillates ikke kunstgress.
- § 17.3 Det tillates ikke oppført bygninger på området.

### **Idrettsanlegg, felt o\_I3**

Deler av feltet er regulert til hensynssone – landskap, felt H550, jf. §31.

§ 18.1 Felt o\_I3 skal nyttes til idrett.

§ 18.2 Innen viste byggegrenser tillates det oppført klubb-/ driftshus med inntil 700 m<sup>2</sup> BYA. Tillatt møne- og gesimshøyde er maksimalt henholdsvis 9 m og 7 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### **Energianlegg, felt o\_EA**

§ 19.1 Nettstasjon kan etableres innenfor feltet.

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

### **Gang-/ sykkelveg, felt o\_GS1**

§ 20.1 Det tillates kjøring over gang- /sykkelveien til gnr. 93/ bnr. 33, 40, 64, 699, 721, 723, 794, og 800.

### **Parkeringsplasser, felt o\_P**

§ 21.1 I tilknytning til hvert P-felt skal det etableres vegetasjonsfelt.

## **Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)**

### **Naturområde, felt o\_N1**

Feltet er regulert til hensynssone – landbruk H510 jf. §30.

§ 22.1 Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet.

§ 22.2 Bekk tillates åpnet og restaurert.

§ 22.3 Det tillates ikke tiltak innenfor området.

### **Naturområde felt o\_N2**

Deler av feltet er regulert til faresone – flom felt H320, jf. §28.

Deler av feltet er regulert til faresone – høyspenningsanlegg felt H370, jf. §29.

§ 23.1 Innen området skal naturmangfold ivaretas.

§ 23.2 Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet.

§ 23.3 Det kan tillates tursti innenfor feltene, tilpasset terrenget, med grusdekke og bredde inntil 1 meter.

§ 23.4 Det tillates ikke tiltak innenfor området. Det kan tillates tiltak der det av sikkerhetsmessige grunner er behov.

§ 23.5 Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner tillates ikke der det er registrerte naturverdier.

### **Naturområde felt o\_N3**

§ 24.1 Eksisterende furutre skal bevares.

§ 24.2 Det tillates ikke tiltak innenfor området. I anleggsfasen skal treets rotsone sikres med byggegjerde.

§ 24.3 Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet.

§ 24.4 Inngrep i terreng og vegetasjon, som for eksempel anlegg av veier, parkeringsplasser og tekniske anlegg, drenering, masseuttak, massedeponering eller annen lagring, herunder snøopplag og hageavfall, er ikke tillatt.

### **Turvei, felt o\_T**



Deler av feltet er regulert til faresone – høyspenningsanlegg felt H370, jf. §29.

Hele feltet er regulert til faresone – flom felt H320, jf. §28.

Hele feltet er regulert til hensynssone – bevaring kulturmiljø, felt H570, jf. §33.

§ 25.1 Turvei skal tilpasses terreng.

§ 25.2 Motorisert ferdsel på turveiene tillates ikke, utenom til drift.

## Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 12-5 nr. 6)

### Naturområde i sjø og vassdrag, felt o\_NSV

Hele feltet er regulert til faresone – flom felt H320, jf. §28.

§ 26.1 Innen området skal naturmangfold ivaretas.

§ 26.2 Skjøtsel innenfor felt o\_NSV skal opprettholde og styrke naturmangfoldet.

§ 26.3 Det tillates ikke tiltak innenfor området.

## Bestemmelser til hensynssoner

---

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

#### Frisikt

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

#### Flomfare H320

§ 28.1 Arealet tillates ikke oppfylt. Permanent utstyr og konstruksjoner skal være fastmontert og tåle flom.

#### Høyspenningsanlegg H370

§ 29.1 Området skal være ubebygget. Det er ikke tillatt å opparbeide arealer for lek, idrett eller andre utearealer tenkt for lengre opphold.

### Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

#### Hensyn landbruk, felt H510

§ 30.1 Innenfor hensynssonen skal jordressursene bevares i et langsiktig perspektiv.

#### Hensyn landskap, felt H550

§ 31.1 Innen området skal terreng og vegetasjon skal fremstå som grønn buffer mellom boligområde og idrettsarealer.

§ 31.2 Oppføring og plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg er ikke tillatt.

#### Bevaring naturmiljø, felt H560

§ 32.1 Eksisterende trær skal bevares. Tiltak eller byggeprosjekter innenfor hensynssonen tillates ikke. I anleggsfasen skal treets rotsone sikres med byggegjerde.

§ 32.2 Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet.

#### Bevaring kulturmiljø, felt H570

§ 33.1 Veifar skal bevares, og tillates ikke fjernet eller endret.

- § 33.2 Turvei skal ha enkel standard med grusdekke.
- § 33.3 Det tillates ikke midlertidige tiltak innenfor hensynssonen.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

- § 34.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det settes av areal til fremtidig flomvei.
- § 34.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates midlertidig anleggsområde ved etablering av flomvei.
- § 34.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres en gangforbindelse mellom felt o\_GS1 og o\_KV1.

## Rekkefølgebestemmelser

---

### **Før igangsettingstillatelse gis**

- § 35.1 Før igangsettingstillatelse gis skal bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.
- § 35.2 Før igangsettingstillatelse gis for felt o\_U skal dyrkbar jord innenfor feltet være gravet ut og flyttet til annet sted for jordforbedring, jf. § 6.10.

### **Før bebyggelse kan tas i bruk**

- § 36.1 Før bebyggelse i felt o\_U tas i bruk, skal atkomstvei med grøntrabatter i feltene o\_KV1-3, o\_AVG, fortau i feltene o\_F, parkering i felt o\_P samt område for av- og påstigning, være ferdigstilt.
- § 36.2 Før bebyggelse i felt o\_U tas i bruk, skal dropsone sør for skolen være fjernet.
- § 36.3 Før bebyggelse i felt o\_U tas i bruk, eller i påfølgende vekstsesong, skal uteoppholdsarealer innenfor feltet være ferdig opparbeidet.
- § 36.4 Før bebyggelse på felt o\_U tas i bruk, skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

## Dokumenter som det henvises til i bestemmelsene

---

Dokument «Miljøprogram»

dokID 7456650

---



## Planopplysninger

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

|            |                                 |          |    |          |     |          |  |             |   |
|------------|---------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 3201                            | Gårdsnr. | 93 | Bruksnr. | 788 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 1 |
| Adresse    | Bryn skolevei 27B, 1348 RYKKINN |          |    |          |     |          |  |             |   |

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

### Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> ) |
| Navn           | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042                                                                                                                                                                                                            |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                      |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                    |
| Ikrafttredelse | 04.07.2025                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf</a>                                                                                                    |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 1 626 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende                                                                                                                                                          |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|          |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id       | 2023007 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2023007">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2023007</a> ) |
| Navn     | BRYN SKOLE                                                                                                                                                                                                                                      |
| Plantype | Detaljregulering                                                                                                                                                                                                                                |



|                       |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                       |                                       |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 29.10.2025                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25085/7524267.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25085/7524267.pdf</a>                                                                                                       |                                       |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                                 | 30 m <sup>2</sup>                     |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                                   | Annen veggrunn - grøntareal           |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                                                                 | o_AVG                                 |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                                 | 237 m <sup>2</sup>                    |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                                   | Kjøreveg                              |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                                                                 | o_KV2                                 |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                                 | 24 m <sup>2</sup>                     |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                                   | Boligbebyggelse, frittliggende småhus |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                                                                 | BF                                    |
| <b>Id</b>             | 1990026 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1990026">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1990026</a> ) |                                       |
| <b>Navn</b>           | LOMMEDALSVEIEN 99                                                                                                                                                                                                                               |                                       |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                                                                                           |                                       |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                       |                                       |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 21.11.1990                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                                 | 72 m <sup>2</sup>                     |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                                   | Annen veigrunn                        |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                                 | 1 264 m <sup>2</sup>                  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                                   | Konsentrert småhusbebyggelse          |



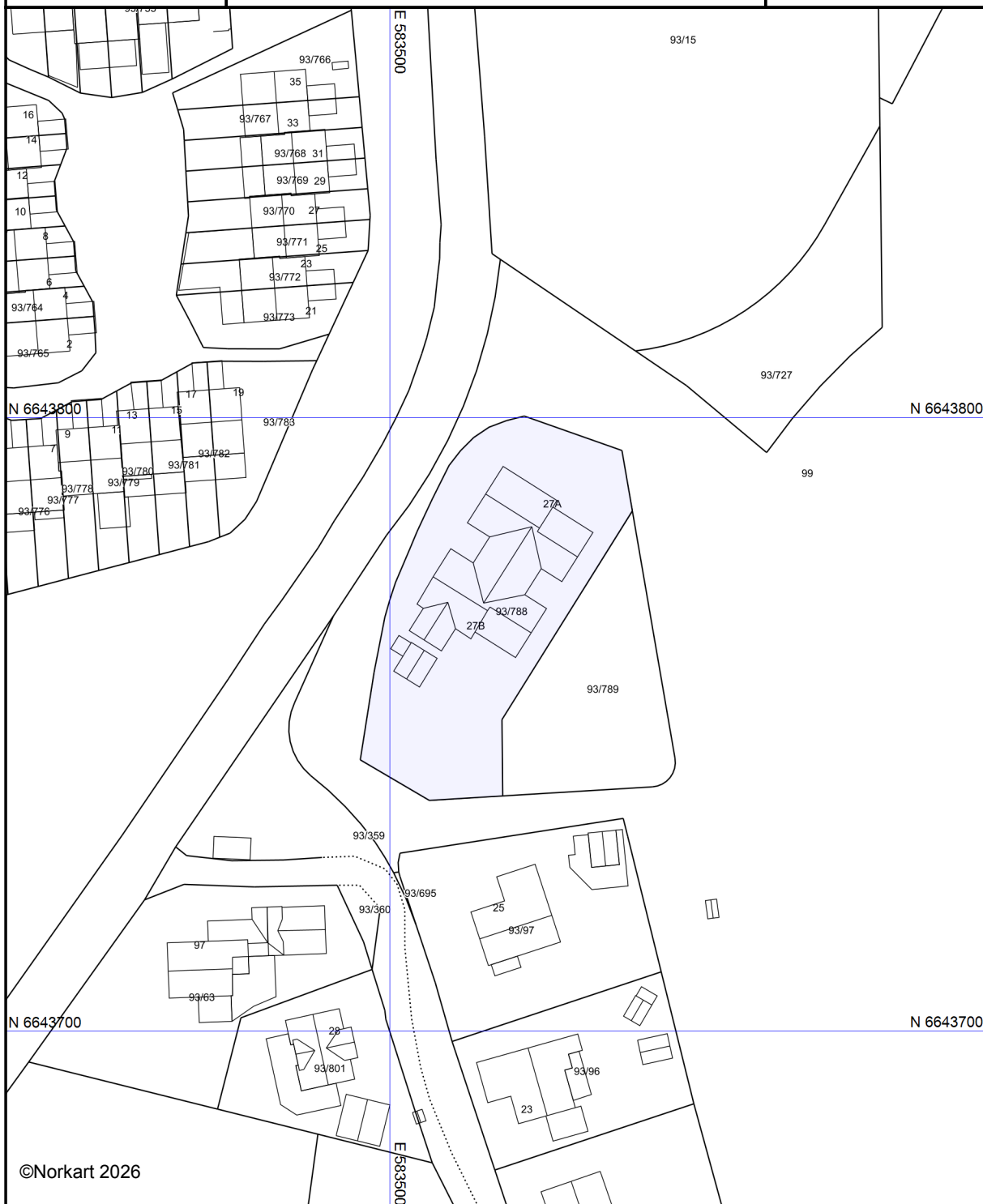
Bærum kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/788/0/1  
Adresse: Bryn skolevei 27B  
Utskriftsdato: 06.08.2026  
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**





# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.08.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|                   |                                 |                 |    |                 |     |                 |  |                    |   |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3201                            | <b>Gårdsnr.</b> | 93 | <b>Bruksnr.</b> | 788 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 1 |
| <b>Adresse</b>    | Bryn skolevei 27B, 1348 RYKKINN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |   |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer      | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2025 |
|----------------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 8SEN0121044705 | 1586  | 09.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 302          |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Nei |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Nei |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Nei |

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

#### FORBEHOLD VED 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.



# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.08.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|                   |                                 |                 |    |                 |     |                 |  |                    |   |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3201                            | <b>Gårdsnr.</b> | 93 | <b>Bruksnr.</b> | 788 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 1 |
| <b>Adresse</b>    | Bryn skolevei 27B, 1348 RYKKINN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |   |

## 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      | 9 102,09 kr            |
| Renovasjon | 18 304,20 kr           |
| Vann       | 7 806,85 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>35 213,14 kr</b>    |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                                             | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
|--------------------------------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Fradrag akonto vann 2025                         | 15% | -133 m3  | 27.84      | 1/1   | 0 %        | -3 702,92 kr | -3 702,95 kr      |
| Fradrag akonto avløp 2025                        | 15% | -133 m3  | 32.44      | 1/1   | 0 %        | -4 314,72 kr | -4 314,71 kr      |
| Forbruk vann 2025                                | 15% | 151 m3   | 27.84      | 1/1   | 0 %        | 4 204,07 kr  | 4 204,07 kr       |
| Forbruk avløp 2025                               | 15% | 151 m3   | 32.44      | 1/1   | 0 %        | 4 898,67 kr  | 4 898,67 kr       |
| Forbruk vann 2025                                | 25% | 151 m3   | 30.26      | 1/1   | 0 %        | 4 569,64 kr  | 4 569,64 kr       |
| Forbruk avløp 2025                               | 25% | 151 m3   | 35.26      | 1/1   | 0 %        | 5 324,64 kr  | 5 324,64 kr       |
| Fradrag akonto vann 2025                         | 25% | -133 m3  | 30.26      | 1/1   | 0 %        | -4 024,91 kr | -4 024,95 kr      |
| Fradrag akonto avløp 2025                        | 25% | -133 m3  | 35.26      | 1/1   | 0 %        | -4 689,91 kr | -4 689,90 kr      |
| 2B - To til seks naboer deler separate beholdere | 25% | 4 stk    | 4576.06    | 1/1   | 0 %        | 18 304,25 kr | 10 677,45 kr      |

| Vare                | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
|---------------------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Forskudd vann 2026  | 15% | 320 m3   | 30.61      | 1/1   | 0 %        | 9 796,16 kr  | 5 714,45 kr       |
| Forskudd avløp 2026 | 15% | 320 m3   | 34.82      | 1/1   | 0 %        | 11 143,04 kr | 6 500,13 kr       |
|                     |     |          |            |       | Sum        | 41 508,01 kr | 25 156,54 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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





## Bærum kommune

Utskriftsdato: 07.08.2026

**Adresse:** Kommunegården, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

## Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|                   |                                 |                 |    |                 |     |                 |  |                    |   |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3201                            | <b>Gårdsnr.</b> | 93 | <b>Bruksnr.</b> | 788 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 1 |
| <b>Adresse:</b>   | Bryn skolevei 27B, 1348 RYKKINN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |   |

### Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

|                                                                                                           |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.                              | <input type="checkbox"/>            |
| Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune                                        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Betalingsinformasjon</b><br>Bankkonto: 1506 97 73122<br>KID:<br>Forfall:<br>Kr                         | <input type="checkbox"/>            |
| Faktura betales samlet av sameie/borettslag.<br>For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Lomma Sameie | <input checked="" type="checkbox"/> |

### Kommentarer

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

|                      |             |                        |   |
|----------------------|-------------|------------------------|---|
| <b>Eiendom</b>       | 3201 93/788 |                        |   |
| <b>Utskriftsdato</b> | 06.08.2026  | <b>Antall datasett</b> | 6 |

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ✔ Kulturmiljøer - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-93/788/0/1, Bryn skolevei 27B, 1348 RYKKINN



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Kvikkleire         | 27.07.2026     | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 27.07.2026     | Vær oppmerksom |
| Støysoner          | 01.06.2026     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn                                                      | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|-----------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                 | 20.07.2026     | Ikke funnet | 0.12 km                   |
| Aktsomhetsområder for snøskred                            | 23.02.2026     | Ikke funnet | 0.37 km                   |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                         | 01.04.2025     | Ikke funnet | 0.67 km                   |
| Flomfaresoner                                             | 27.07.2026     | Ikke funnet | 0.1 km                    |
| Forurensset grunn                                         | 27.07.2026     | Ikke funnet | 0.82 km                   |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 01.08.2026     | Ikke funnet | 0.35 km                   |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                           | 27.07.2026     | Ikke funnet | 0.09 km                   |
| Skredfaresoner                                            | 27.07.2026     | Ikke funnet | 1.7 km                    |
| Stormflo                                                  | 06.07.2026     | Ikke funnet | 3.2 km                    |

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.



## Kvikkleire

Sist sjekket: 27.07.2026

|                                 |       |                 |          |                |
|---------------------------------|-------|-----------------|----------|----------------|
| Aktsomhetsområde for kvikkleire | Nei   | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen  | Ingen | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred            | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



### Tegnforklaring

|  |                        |  |                      |  |                          |  |                      |  |                  |
|--|------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|------------------|
|  | Ingen risiko for skred |  | Lav risiko for skred |  | Middels risiko for skred |  | Høy risiko for skred |  | Aktsomhetsområde |
|--|------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|------------------|

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 27.07.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

### Beskrivelse

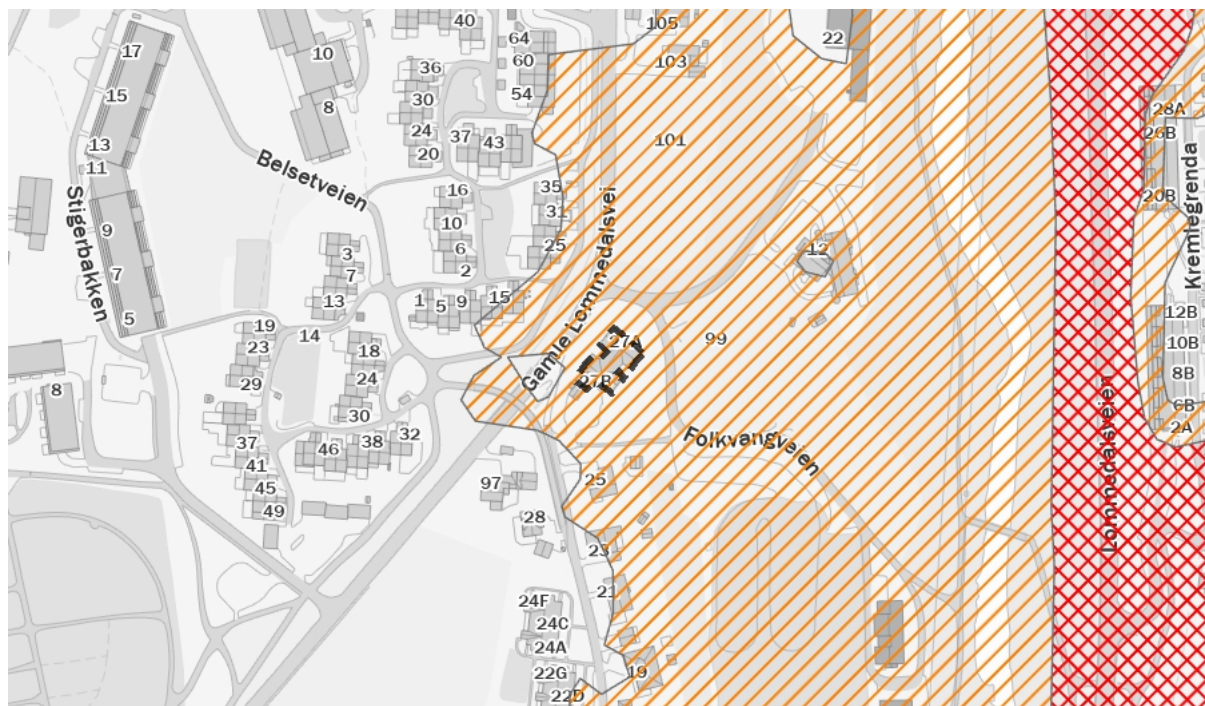
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

Sist sjekket: 01.06.2026

|                    |       |              |              |
|--------------------|-------|--------------|--------------|
| Støy fra veg       | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra jernbane  | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra lufthavn  | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra skytefelt | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den} > 65 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 55 \text{ dB}$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den} > 68 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 58 \text{ dB}$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



