



Æ

Fossbergjordet 7B og 7C

1350 Lommedalen • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Kenneth Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 30 00

ke@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	12
Informasjon & dokumenter	48
Kort om oss	96

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Fossbergjordet 7B og 7C, 1350 Lommedalen

MATRIKKEL

Gnr. 98 bnr. 137 i Bærum kommune

Gnr. 98 bnr. 135 i Bærum kommune

EIERFORM

Selveier

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra takstrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

TOMT

Fossbergjordet 7 B

Eiet tomt: 1409 kvm.

Gnr. 98, Bnr. 137.

Fossbergjordet 7C

Eiet tomt: 921 kvm .

Gnr. 98, Bnr. 135.

PRISANTYDNING

Fossbergjordet 7 B

Eiet tomt: 1409 kvm.

Gnr. 98, Bnr. 137.

Pris: 3 250.000,-

Fossbergjordet 7C

Eiet tomt: 921 kvm .

Gnr. 98, Bnr. 135.

Pris: 2 950.000,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

Fossbergjordet 7C:

2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000,-))

200,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

87 770,- (Omkostninger totalt)

3 037 770,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS inkl. omkostninger for Fossbergjordet 7 B:

3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

200,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

81 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 250 000,-))

82 620,- (Omkostninger totalt)

3 332 620,- (Totalpris inkl. omkostninger)

EIER

Kolsås rør as Ab park og veivedlikehold AS

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommene ligger i naturskjønne omgivelser grensende til Bærumsmarka, golfbane og friområder. Et meget barnevennlig bomiljø innerst i blindvei. Fra eiendommen er det få minutters gange til bussholdeplass i Lommedalsveien. Det er også gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole samt stor dagligvareforretning.

Bærums Verk og Lommedalen har et rikt aktivitetstilbud med bl.a. fotballbaner, ridesenter, Krydsby alpinanlegg og golfbaner. Videre har man Krokskogen og Bærumsmarka med flotte tur- og treningsområder samt bademuligheter ved idylliske Burudvann. Vinterstid finnes lysløyper og milevis med preparerte skiløyper innover i marka.

Handelsstedet Bærums Verk ligger en hyggelig spasertur eller kort kjøretur unna. Bærums Verk er kjent som et trivelig handelssenter med gamle, koselige småhus, gågater og grøntområder. Her finnes mye innen kunst og håndverk,

dagligvarebutikker, flere servicetilbud og spennende forretninger.

BEBYGGELSE

Villabebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 2330 m²

ADKOMST

Fra Bærums Verk, følg Lommedalsveien og ta til andre vei til høyre etter Coop Extra. Se ellers vedlagt kartskisse. På visninger av tomtene vil det bli skiltet med visningsskilter fra Eie Eiendomsmegling.

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Gebyr Fakturert beløp i 2021:

Avløp 35 718,75 kr

Vann 35 718,75 kr

Sum 71 437,50

Det gjøres oppmerksom på at kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Når bolig er oppført: Øvrige kostnader som forsikring, strøm, internett og kabel-tv utover grunnpakken osv vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Diverse

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

2019/584120-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk
23.05.2019 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra: BÆRUM KOMMUNE

Org.nr: 935478715

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:98 Bnr:135

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

VEI/VANN/KLOAKK

Tilknytning vann og avløp: Offentlig vann, avløp. Privat stikkledning.

REGULERING

Kopi av grunnkart, reguleringsplaner m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

Fossbergjordnet 7 C:

2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000,-))

200,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

87 770,- (Omkostninger totalt)

3 037 770,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS inkl. omkostninger for Fossbergjordnet 7 B:

3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

200,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

82 620,- (Omkostninger totalt)

3 332 620,- (Totalpris inkl. omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(hvitvaskingsloven) pålegger eiendomsmegleren å gjennomføre legitimasjonskontroll og risikovurdering av alle kunder og/eller eventuelle reelle rettighetshavere. Dersom kundene ikke oppfyller lovens krav eller eiendomsmegler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 - 136 a, kan eiendomsmegleren stanse gjennomføring av handelen. Eiendomsmegleren kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 500)
Visningshonorar (Kr.2 500)
Grunnpakke enebolig (Kr.3 525)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)
Markedspakke 1 (Kr.14 900)
Oppgjør (Kr.6 900)
Overtagelse (Kr.2 500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 2 950 000,-) (Kr.73 750)
Tilrettelegging (Kr.14 500)
Totalt kr. (Kr.125 975)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos Eie stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr:997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00, Fax:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Kenneth Eckmann

SAKSBEHANDLERE

Kenneth Eckmann

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 40 05 30 00 / E-post: ke@eie.no

EIE Sandvika

/

DITT NYE
HJEM?

















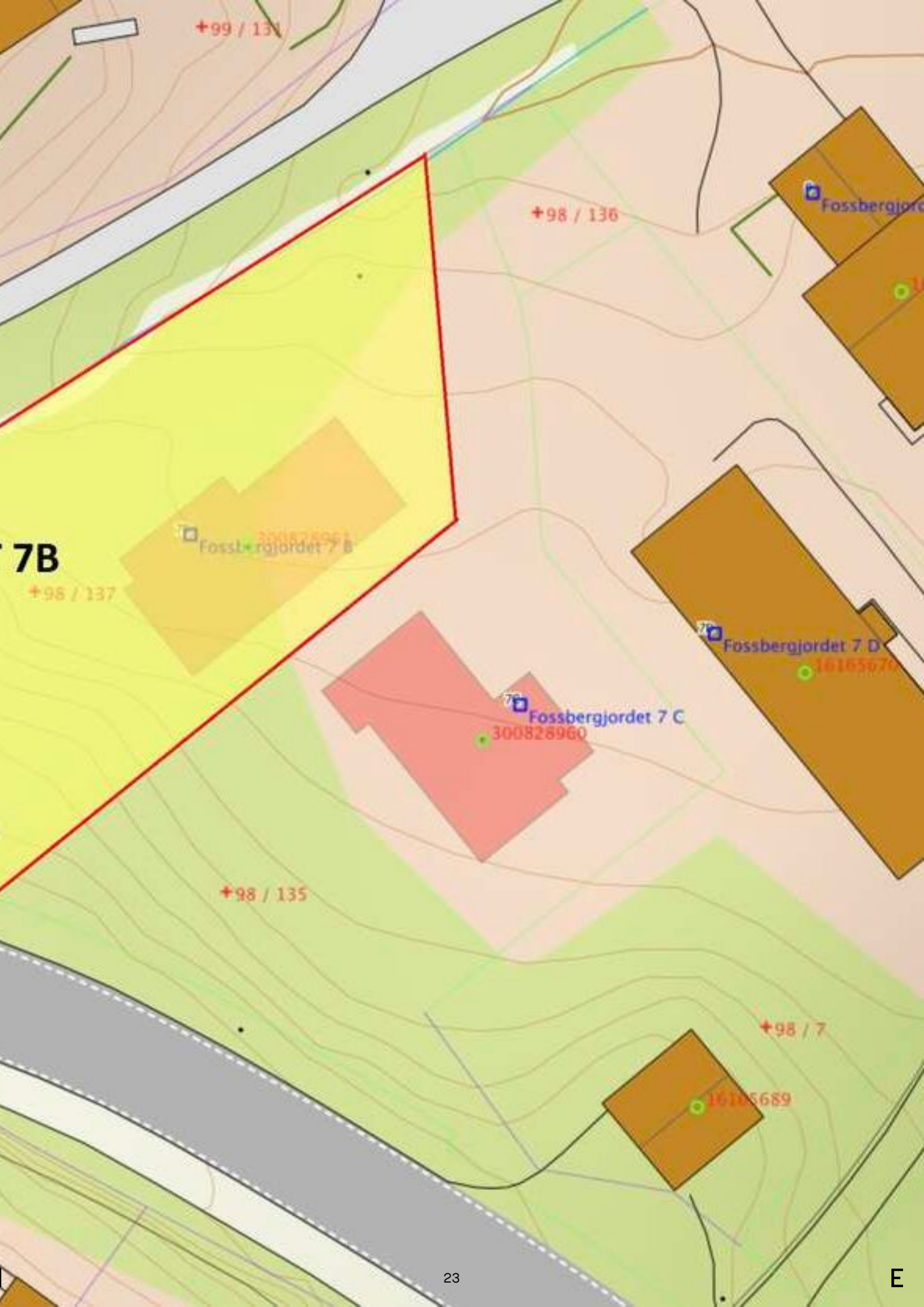




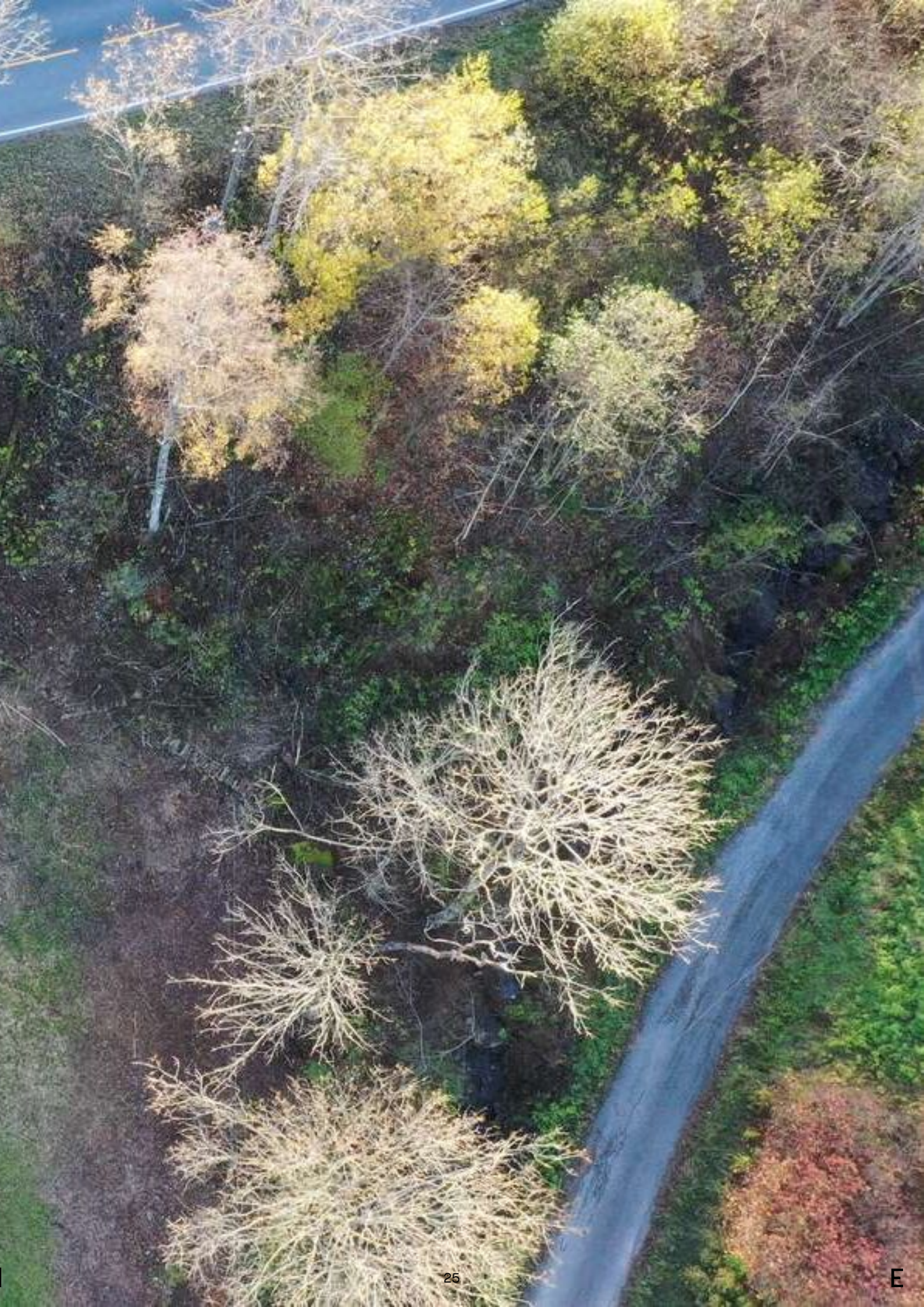
FOSSBERGJORDET

Lommedalsveien 309

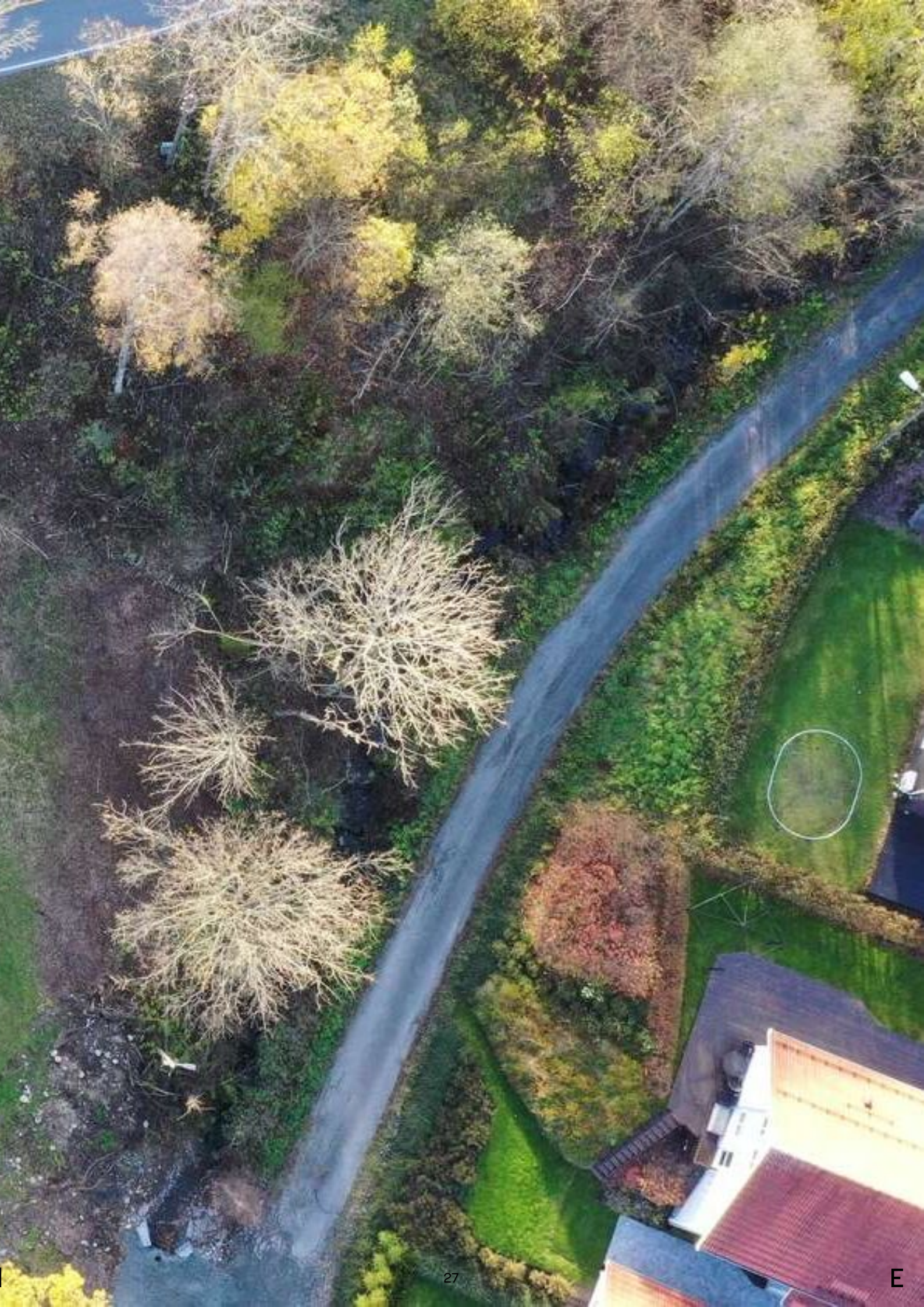
Lommedalsveien



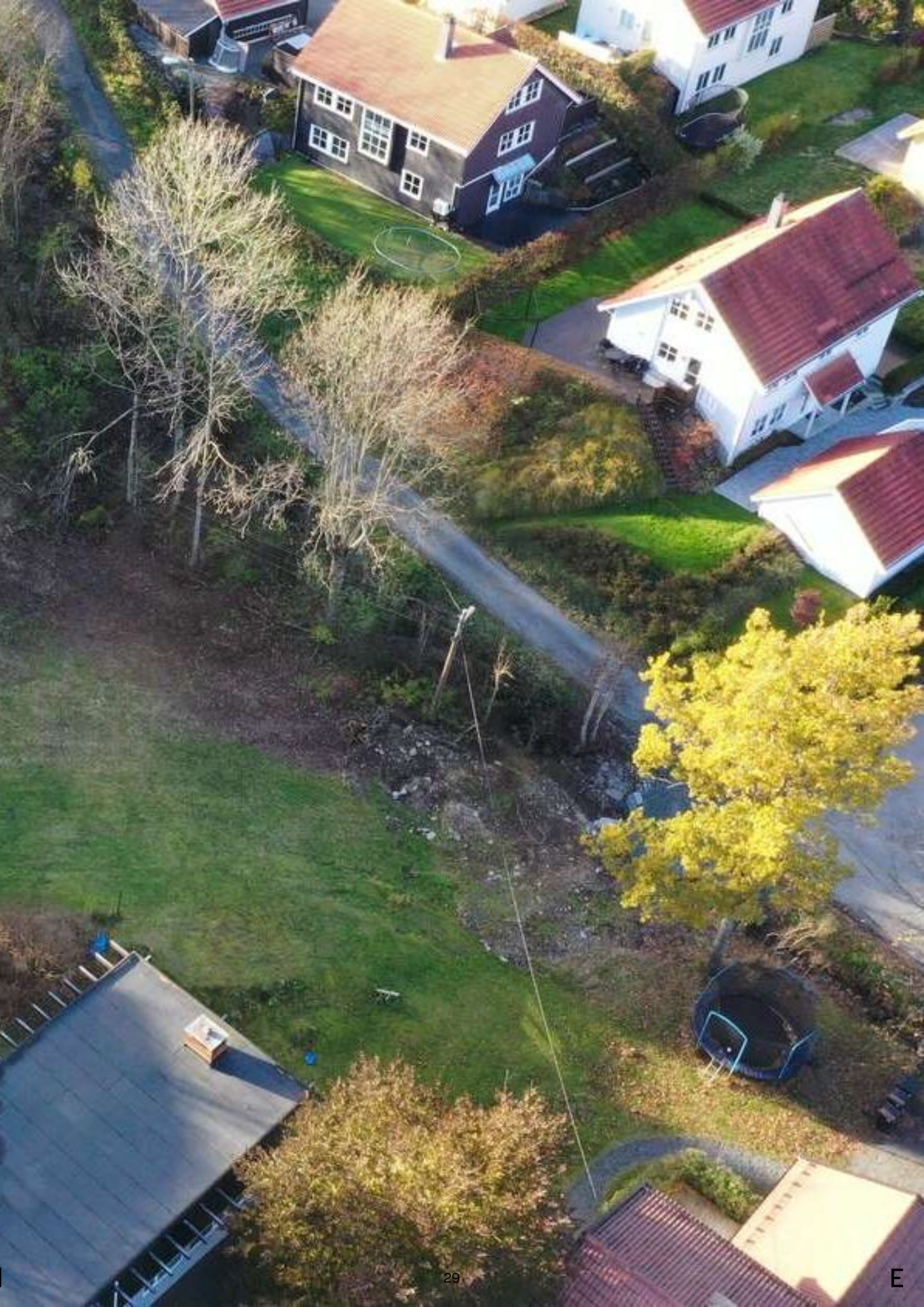














16145248

18586053

Stålmila 7

18586363

+99 / 128

+99 / 47

309 Lommedalsveien 309

Lommedalsveien

rydsbylia 9

+98 / 76

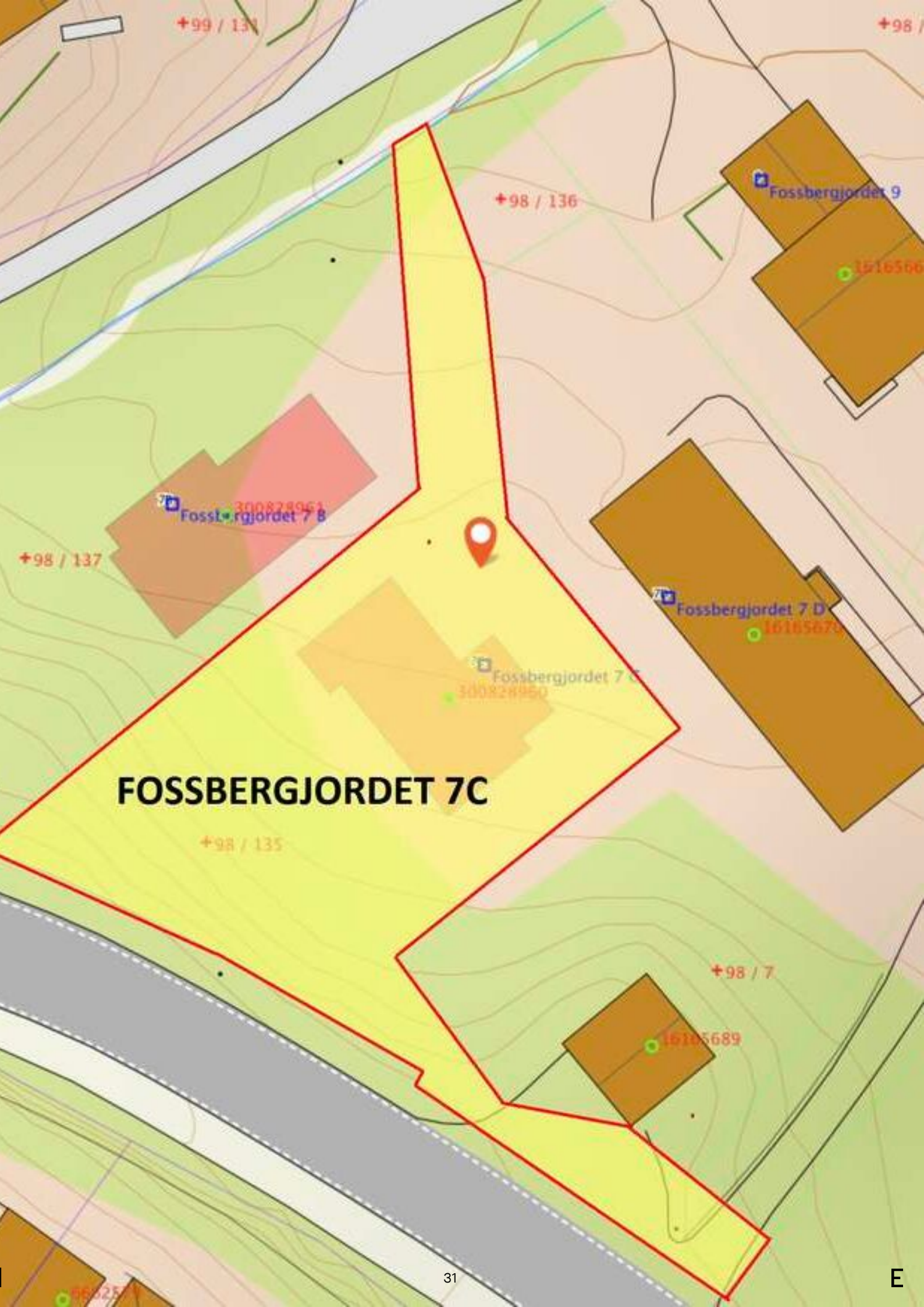
+98 / 9

16146557

16165721

30 / 81

30

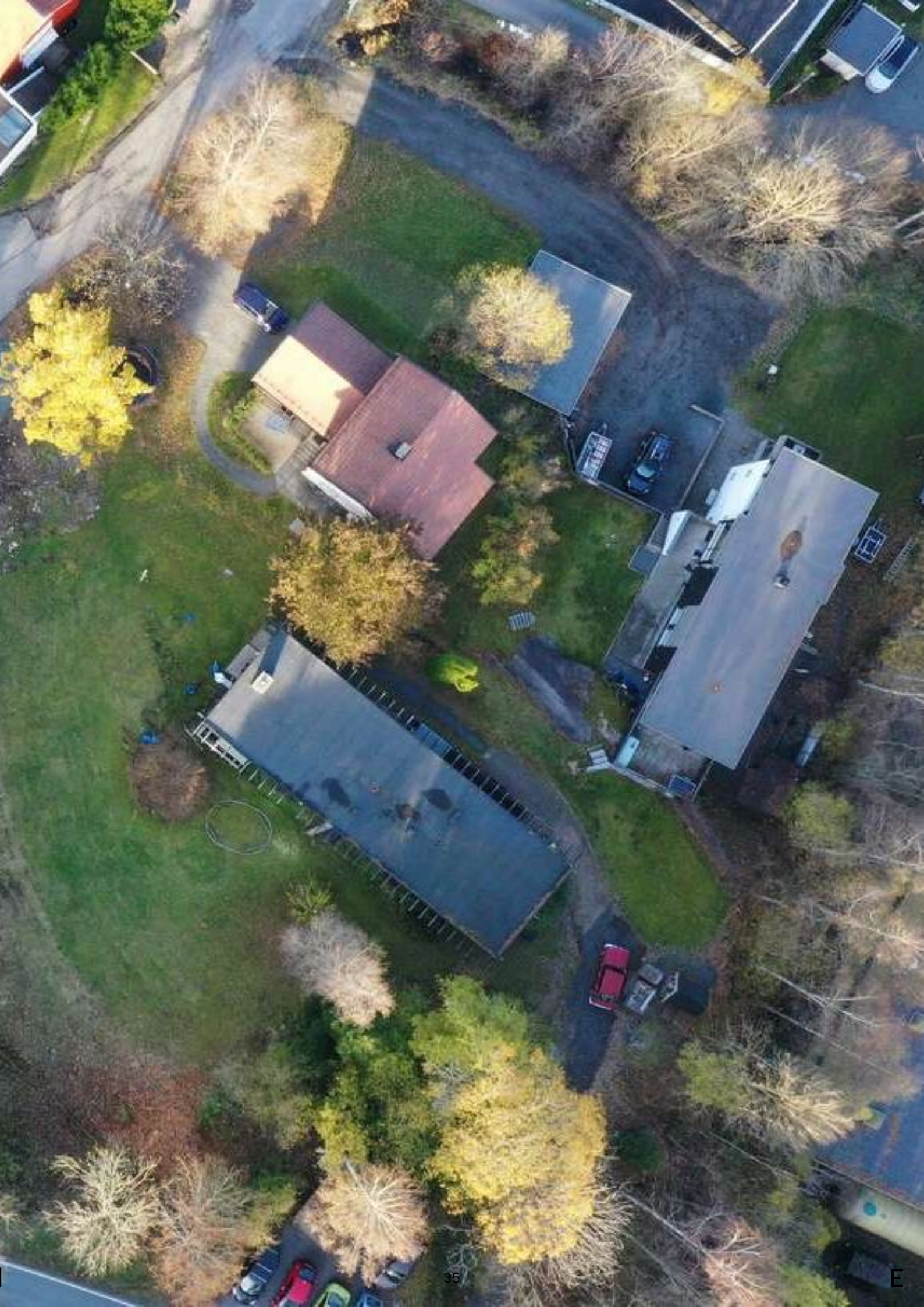


FOSSBERGJORDET 7C



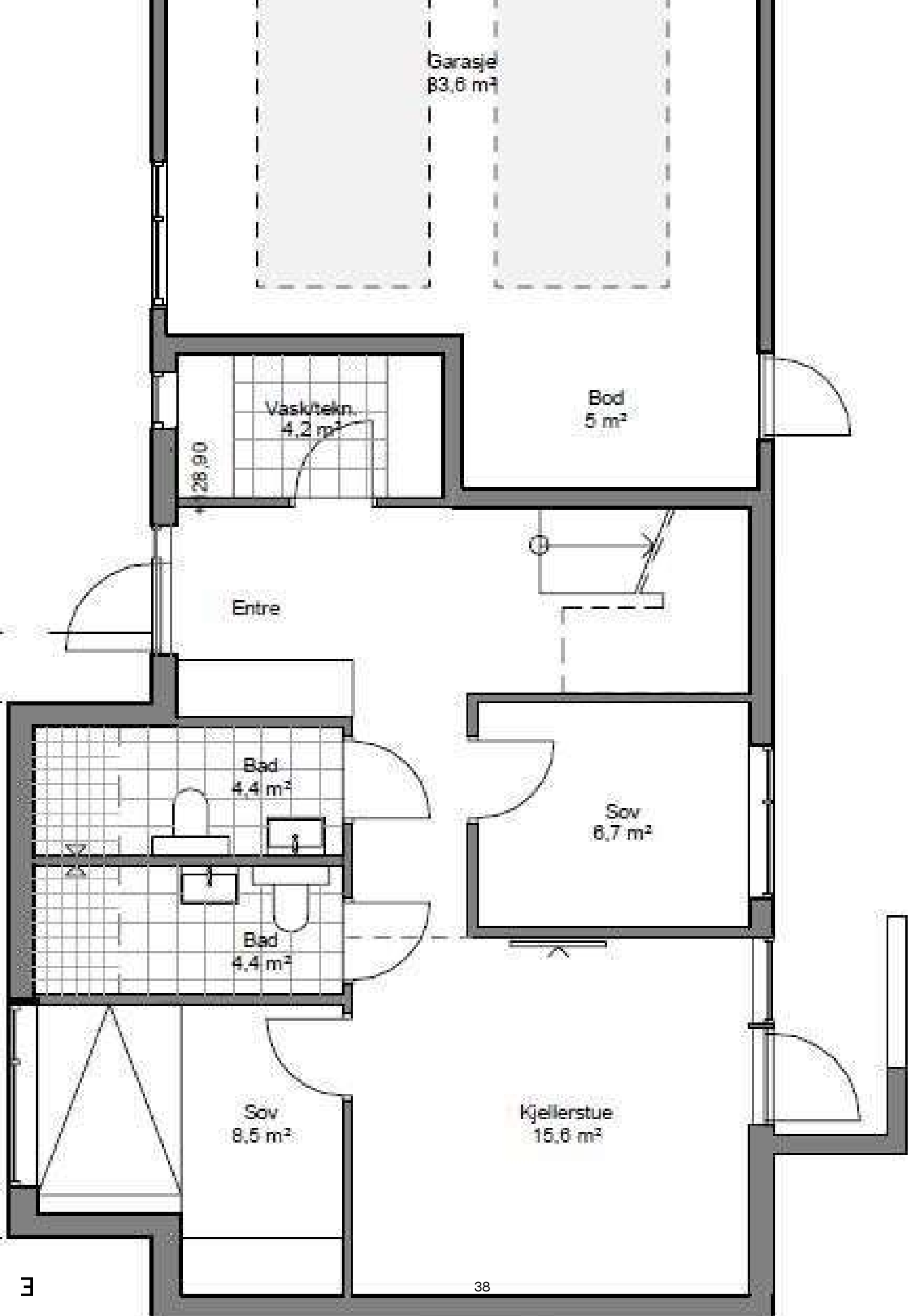


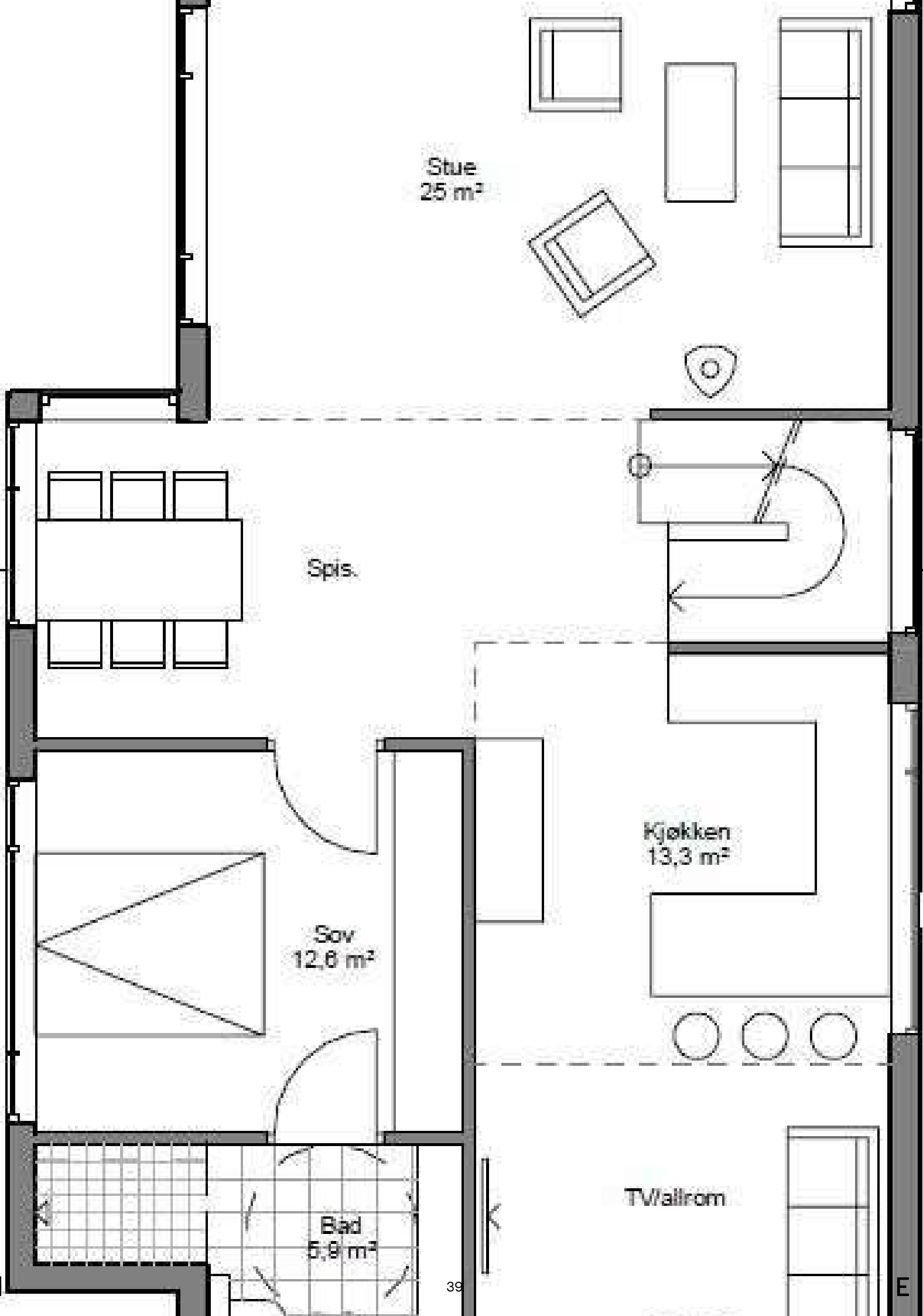


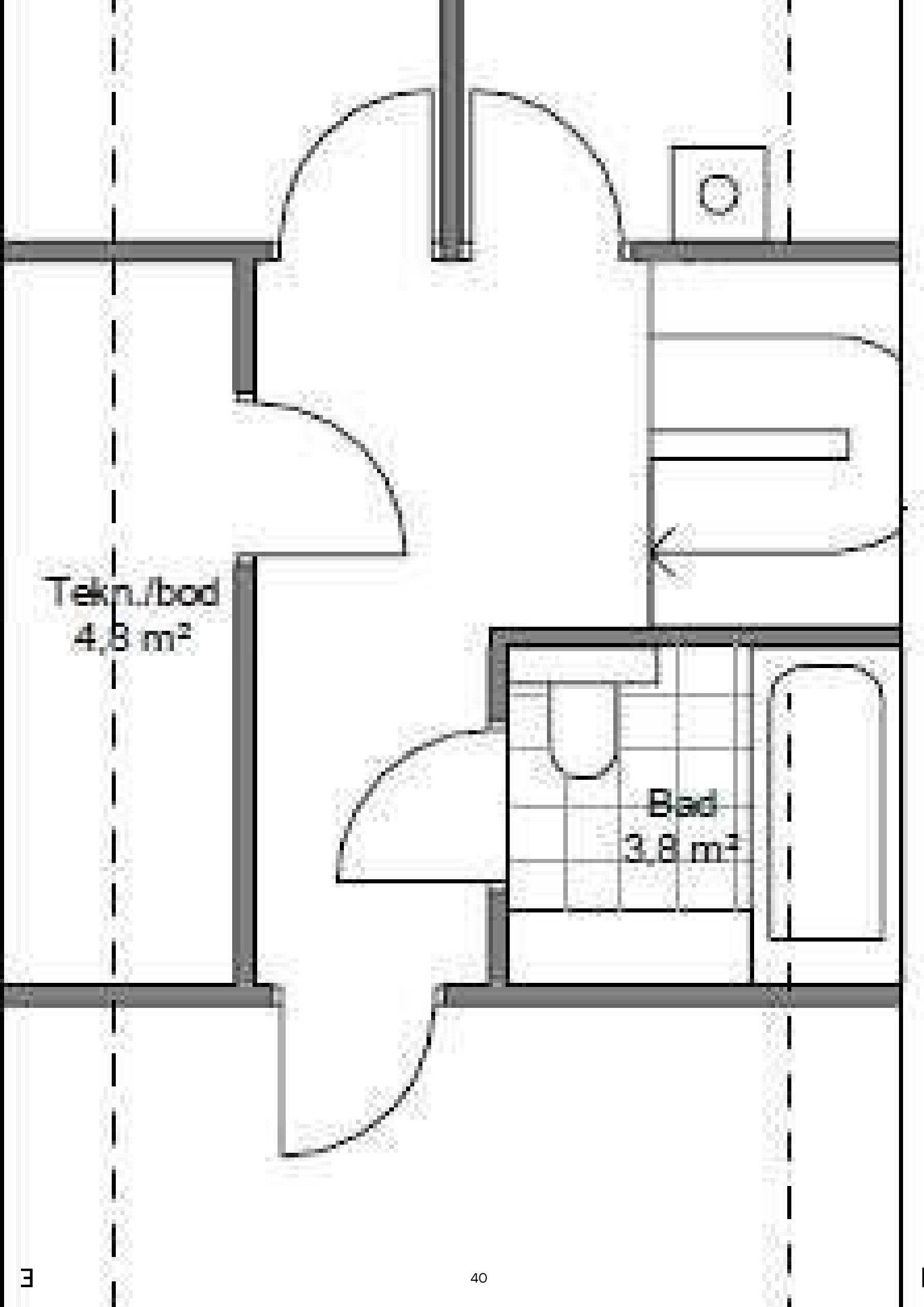












Tekn./bod
4,8 m²

Bad
3,8 m²



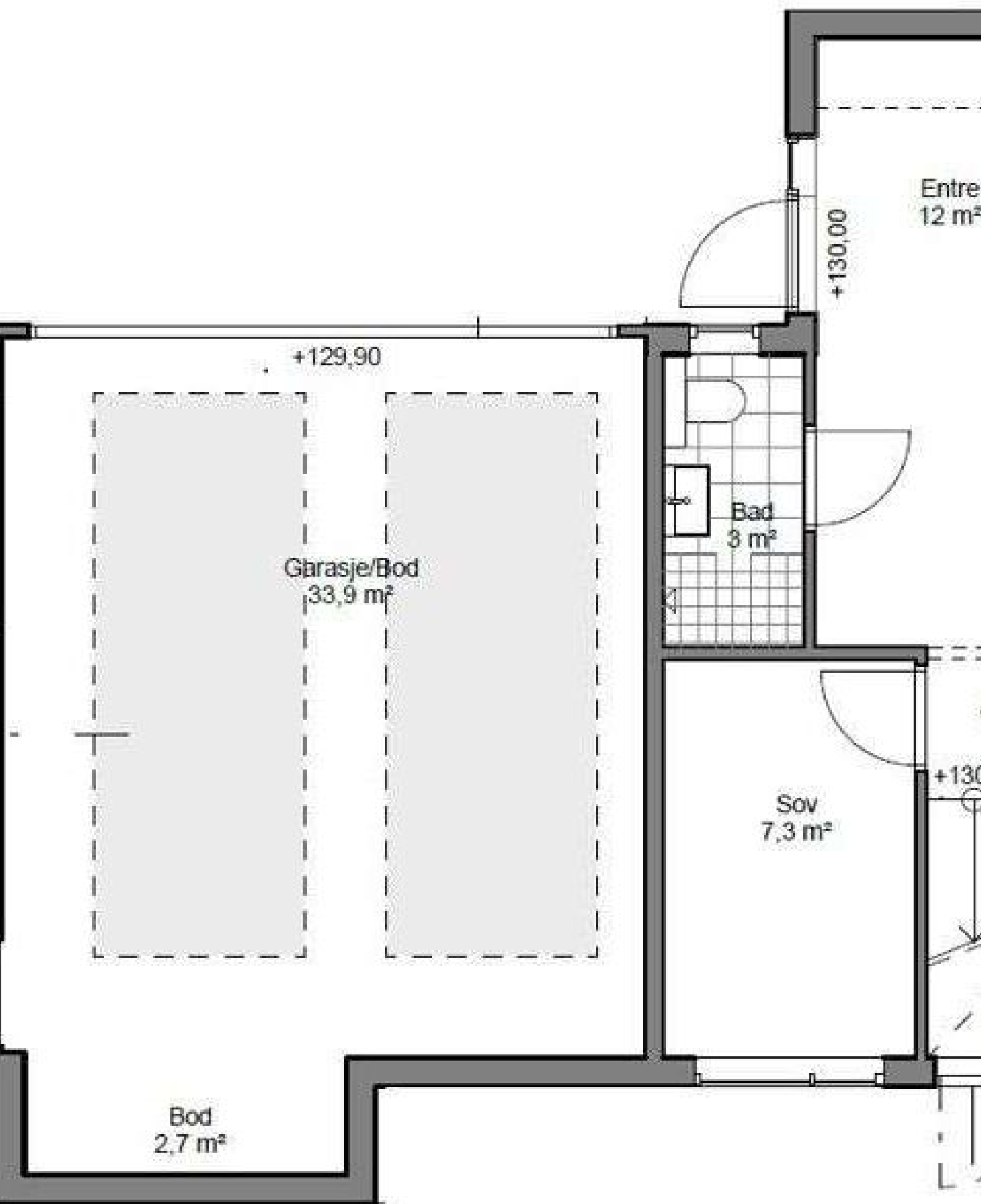
EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

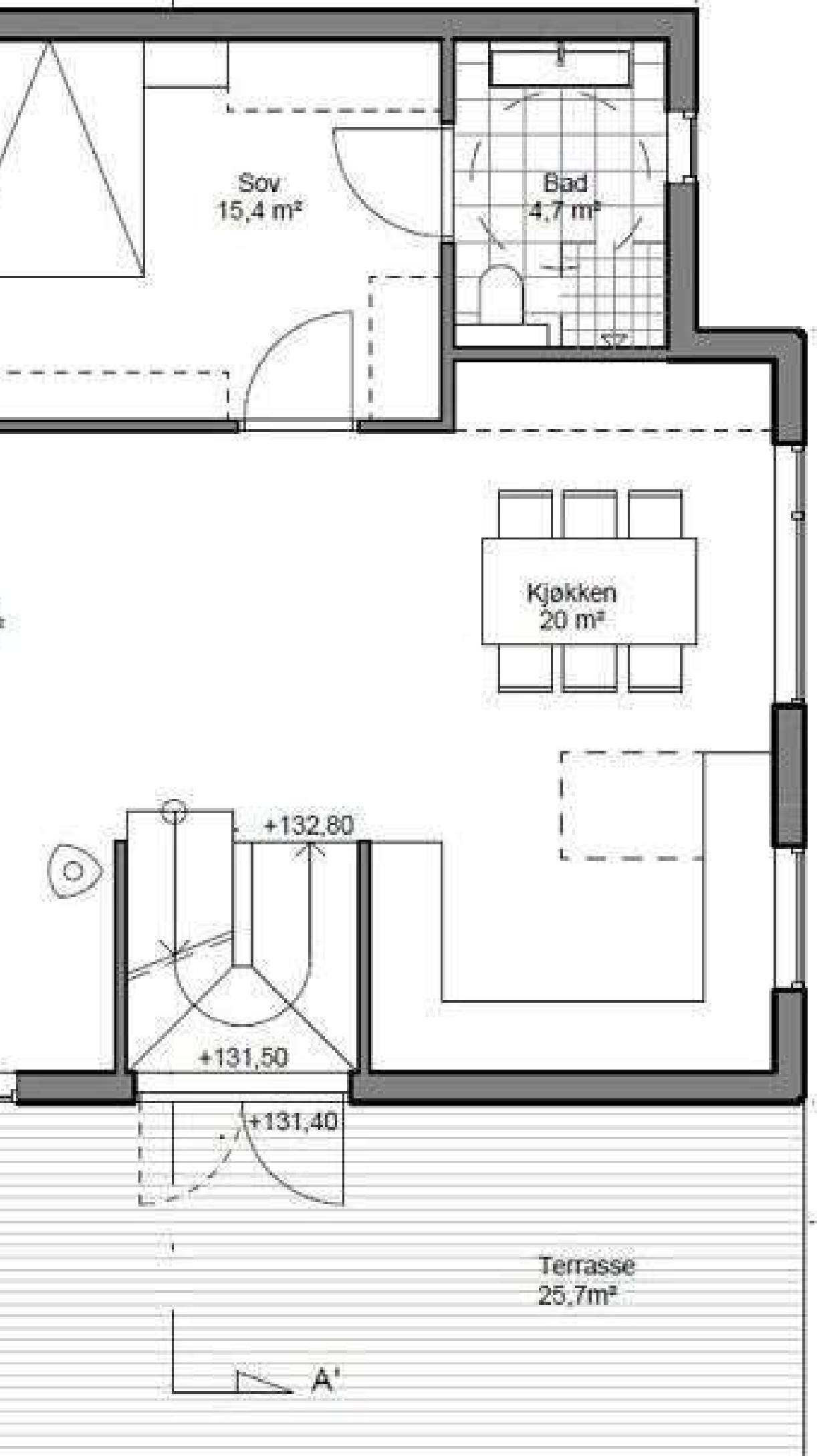


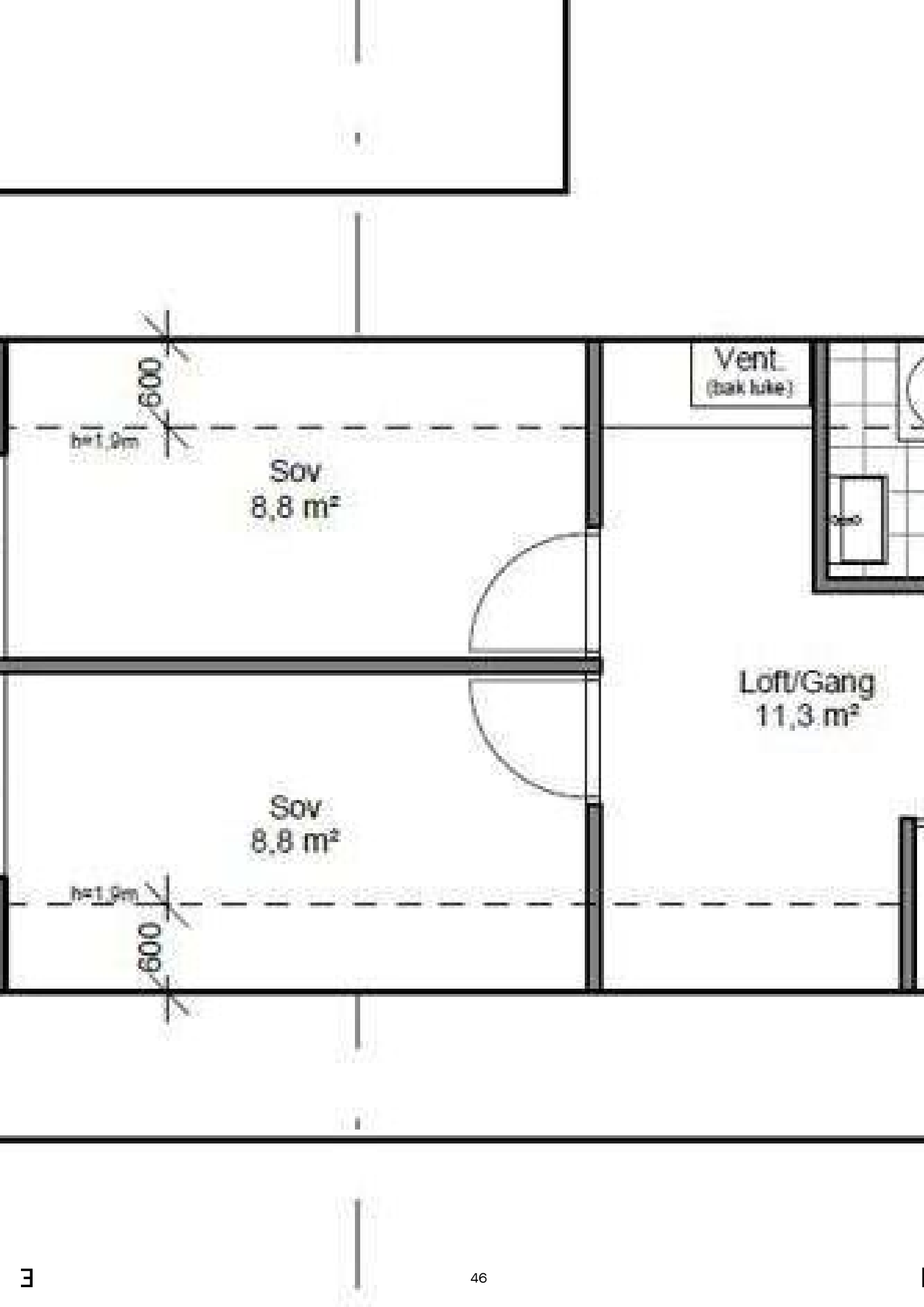


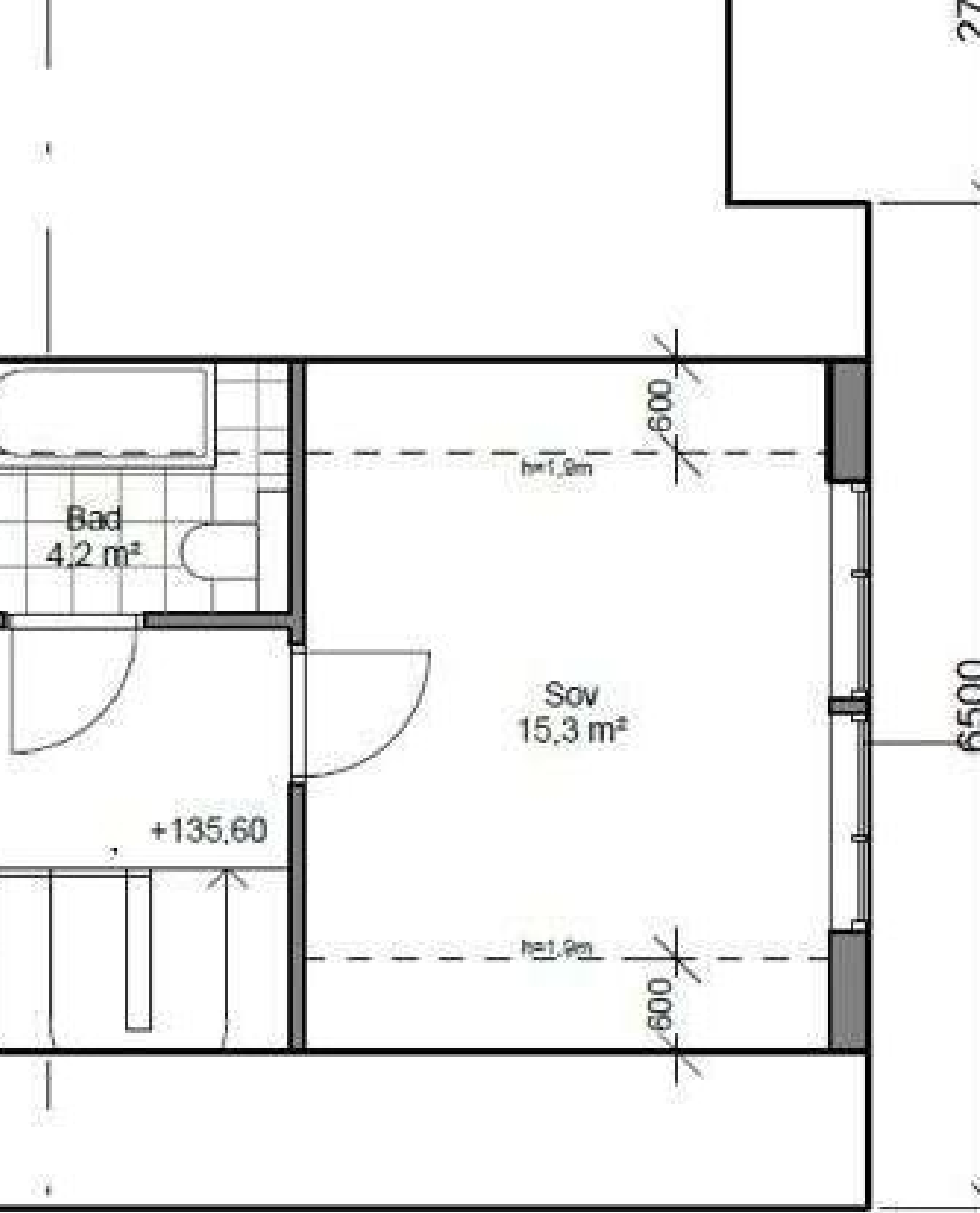
Terrasse
21,2 m²

Stue
33,8 m²

B'







PLAN 2. ETASJE

INFORMASJON & DOKUMENTER



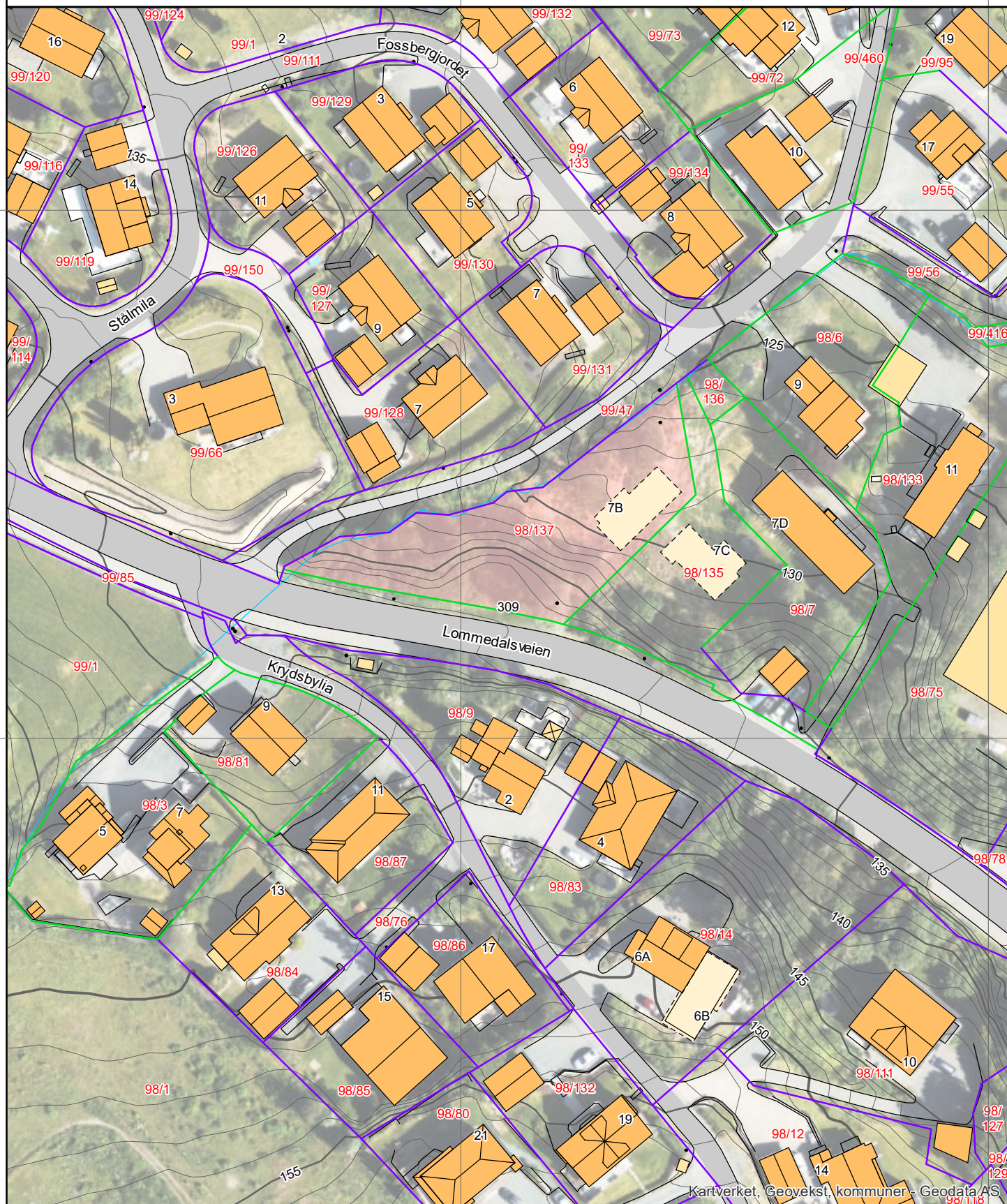
Kommune: 3024 Bærum
Eiendom: 3024/98/137/0/0

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|------------------------------|-------|--------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grens |
| — | Skissenøyaktighet eller uvis | | Teigdelelinj |
| — | Omtvistet grense | | Punktbeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 2.12.2022



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Bærum kommune - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3024 Bærum

Eiendom: 3024/98/137/0/0

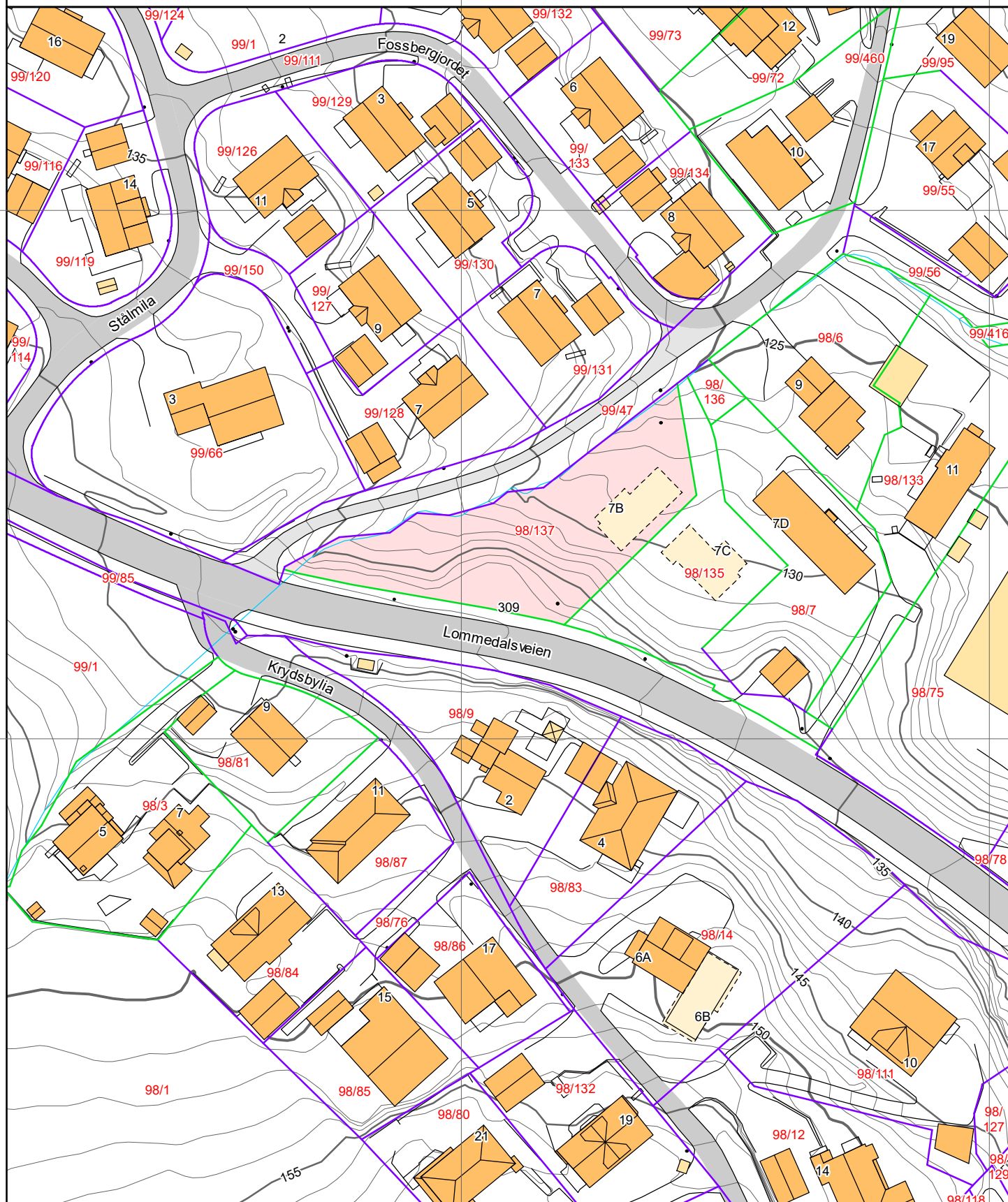
Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 2.12.2022



0 25 50 m

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

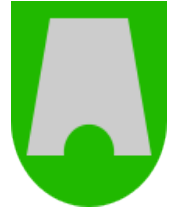
	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	98	Bnr:	137	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Fossbergjorget 7B, 1350 LOMMEDALEN						

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

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
20/11614	Enebolig med integrert garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 02.12.2022

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	137	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fossbergjordet 7B, 1350 LOMMEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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 2021
Avløp	35 718,75 kr
Vann	35 718,75 kr
Sum	71 437,50 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 02.12.2022

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	137	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fossbergjordet 7B, 1350 LOMMEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 98/137
Adresse: Fossbergjordet 7B
Dato: 02.12.2022
Målestokk: 1:1000

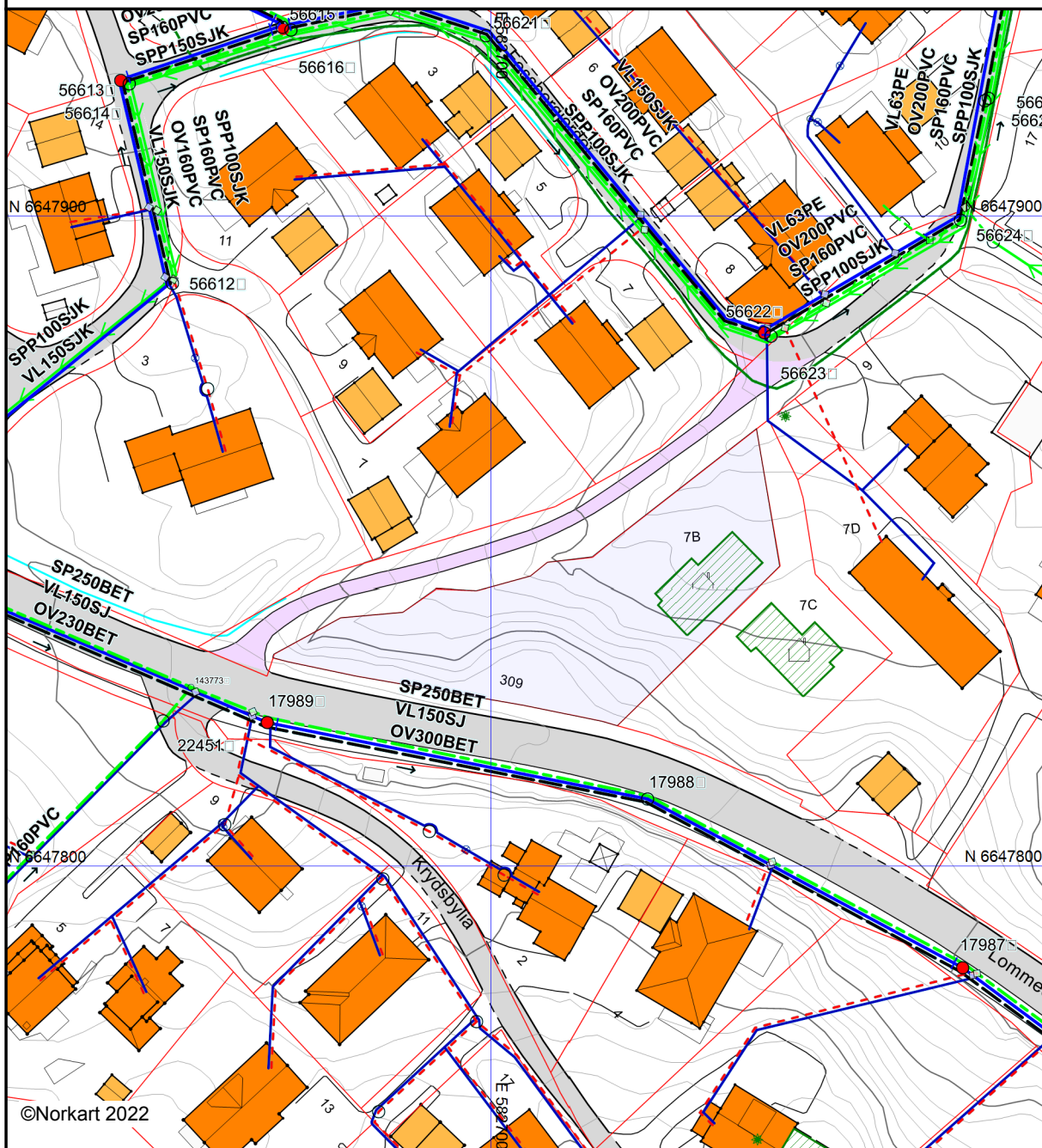


UTM-32

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.

Eiendom	3024 98/137		
Utskriftsdato	02.12.2022	Antall datasett	6

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Enkeltminner
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- ✔ Kulturminner - Sikringssoner



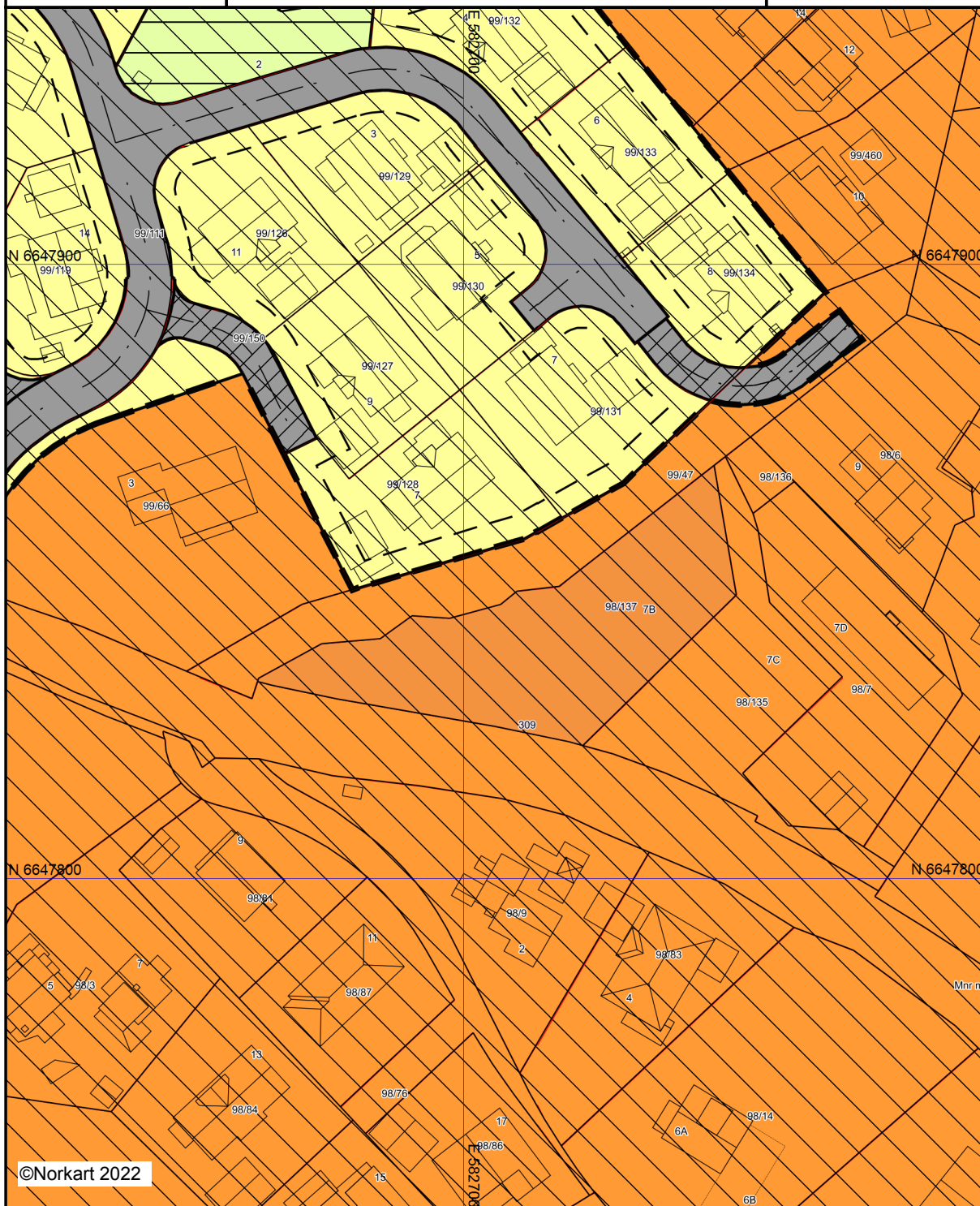
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 98/137
Adresse: Fossbergjordet 7B
Dato: 02.12.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2022

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

Tegnforklaring

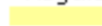
Matrikkelkart

-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm

Reguleringsplan grense

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

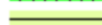
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Golfbane
-  Naturvernområde (på land)
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Vannforsyningsanlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Påskrift feltnavn



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 02.12.2022

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	137	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fossbergjordet 7B, 1350 LOMMEDALEN								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=201601)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	04.04.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf
Delarealer	Delareal 1 403 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=202101)
-----------	--

Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017018 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=2017018)		
Navn	NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.03.2020		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/20354/4472110.pdf		
Delarealer	Delareal	1 403 m ²	
	RPHensynsonenavn	H190-1	
	RPSikring	Andre sikringssoner	

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017018 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=2017018)		
Navn	NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.03.2020		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/20354/4472110.pdf		
Delarealer	Delareal	1 403 m ²	
	Formål	Vannforsyningsanlegg	
	Feltnavn	BVF2	



Reguleringsplan for Ny vannforsyningstunnel Holsfjorden-Oslo - detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2017018

Saksnummer: 17/23324

Dokument: 4472110

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for overføringstunnel for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner mellom Holsfjorden og Oslo.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighet varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.
- § 2.2 For innendørs støy knyttet til strukturlyd fra etablering av tunneler skal tabell 6 i kapittel 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn. For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	70	50

- § 2.3 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for anlegg- og riggområder, herunder marksikring.
- § 2.4 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for miljøoppfølging. Plan for miljøoppfølging skal blant annet

stille krav til maksimal innlekkasje av grunnvann til fjellanlegget.

- § 2.5 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for varsling og informasjon. Plan for varsling og informasjon skal redegjøre for rutiner for kommunikasjon med naboer og andre berørte i anleggsfase.
- § 2.6 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for tilbakeføring av anlegg- og riggområder.

Bestemmelser til arealformål

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

Vannforsyningsanlegg, felt BVF1-2 (vertikalnivå 1, under terreng)

- § 3.1 I felt BVF1-2 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

Angitt bebyggelse- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt BAA1 (vertikalnivå 1, under terreng)

- § 3.2 Bebyggelse og anlegg, vannforsyningsanlegg (1541) er kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bane (2020) i ulike horisontalnivåer. I felt BAA1 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og bane med tilhørende funksjoner som nisjer, tekniske bygg og bergsikringstiltak.

Bestemmelser til hensynssoner

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

Annen sikringssone (H190)

- § 4.1 Innenfor sikringssone H190_1 tillates det ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av eier av vannforsyningsanlegget.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 5.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til mellomlagring av masser fra driving av tunneler for ny vannforsyning til Oslo kommune. I det inngår lagerplass, kjøreareal, sedimenteringsbasseng for overvann og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av midlertidige terrengendringer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. For utslipp av støy, utslipp til vann og støy skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.
- § 5.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde med formål massetransport. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og

opphører når anlegget er ferdigstilt. Innenfor bestemmelsesområdet skal Franzefoss få drive sin virksomhet uhindret. Franzefoss plikter å tilrettelegge for effektiv transport av masser mellom bestemmelsesområde # 1 og #3. Transportveien kan flyttes innen området, slik at den til enhver tid ivaretar begge behov. For utslipp av støv og støy knyttet til transport av tunnelmasser skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

- § 5.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde med formål massetransport. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke andre inngrep enn vedlikehold av eksisterende vei. Franzefoss skal få drive sin virksomhet uhindret innenfor bestemmelsesområdet. Franzefoss plikter å tilrettelegge for effektiv transport av masser mellom bestemmelsesområde # 2 og #4. For utslipp av støv og støy knyttet til transport av tunnelmasser skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.
- § 5.4 Innenfor bestemmelsesområde #4 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Områdene tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for tunneldrivevann og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av tverrslag til råvannstunnel og midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. For støy fra etablering av tverrslagstunnel og anlegg og riggområder skal støygrenser gitt i T-1442 kap. 4 legges til grunn. For utslipp av støv skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.
- § 5.5 Innenfor bestemmelsesområde #5 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg og parkeringsareal. For støy fra etablering av tverrslagstunnel og fra anlegg og riggområdet skal støygrenser gitt i T-1442 kap. 4 legges til grunn.
- § 5.6 Innenfor bestemmelsesområde #6 (vertikalnivå 2, på terreng) skal det være en vegetasjonsskjerm. Det tillates ikke flatehogst eller terrenginngrep i området. Skogen skal skjøttes slik at det opprettholdes en frisk granskog. Bestemmelsesområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter at anlegget er ferdigstilt.
- § 5.7 Innenfor bestemmelsesområde #7 (vertikalnivå 2, på terreng) skal det være en vegetasjonsskjerm. Det tillates etablert kjørbare forbindelse mellom mellomlageret (#1) og steinbruddet (#2) innenfor området. Flatehogst tillates ikke. Skogen skal skjøttes slik at det opprettholdes en frisk granskog. Bestemmelsesområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter at anlegget er ferdigstilt.
- § 5.8 Innenfor bestemmelsesområde #8 (vertikalnivå 1, under terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til transport til/fra til råvannstunnel og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av tverrslagstunnel til råvannstunnelen.

Rekkefølgebestemmelser

Før oppstart av anleggsarbeid

- § 6.1 Før oppstart av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann- og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.
- § 6.2 Før oppstart av tunnelarbeid med tverrslag på Steinshøgda, skal det foreligge en avtale med Franzefoss om mottak og mellomlagring av alle gjenbrukbare masser. Disse massene skal mellomlagres og behandles innen reguleringsområdet.

Før ferdigattest

- § 6.3 Før det gis ferdigattest for tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2, og senest 6 måneder før vanntunnelen tas i bruk, skal alle tilhørende midlertidige anlegg- og riggområder være tilbakeført etter godkjent plan, jf. § 2.8. Unntaket er bestemmelsesområde #1, #6 og #7 hvor frist for tilbakeføring er fem år etter avsluttet anleggsarbeid.



ArkivsakID: 16/37785
JpostID: 20/176101
Dokument: 5056771

Dato 14.10.2020

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2017-2035

Kommuneplanens arealdel består av plankart, juridisk bindende bestemmelser, tilhørende retningslinjer og planbeskrivelse.

- Det er gitt bestemmelser og retningslinjer generelt og til de ulike arealformål, bestemmelsesområder og hensynssoner.
- Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for kommunens saksbehandling. Retningslinjene henviser også til Bærum kommunes kartdatabase og veiledninger, og til nasjonale retningslinjer. Retningslinjene følger etter den enkelte planbestemmelse og er satt i kursiv.
- Kommunens vedtekter er innarbeidet i bestemmelsene.

Innhold

side

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	3
<i>Hensikt</i>	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler	4
Barn og unge	6
Arkitektur, kulturminner og landskap	7
Naturmangfold og blågrønn struktur	8
Transport og parkering	10
<i>Handel</i>	12
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	13
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL	17
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER	20

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

1. Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen.
2. Utvikle hovedutbyggingsområdene i følgende rekkefølge:
 - a. Fornebu/Lysaker
 - b. Sandvika
 - c. Bekkestua/Høvik
 - d. Fossum
 - e. Avtjerna
3. Utvikle hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika, Bekkestua/Høvik og Fossum. Avtjerna legges inn som en langsiktig utbyggingsmulighet.
4. Styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Det skal legges inn konsekvensene av at Kolsåsbanen kan bli forlenget til Rykkinn og Bærums Verk. Kommuneplanen skal vise klar avgrensning mellom senterområder med høyere utnyttelse og omkringliggende bebyggelse.
5. For øvrig begrense boligbyggingen i resten av kommunen. Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkenes karakter.
6. Lokalisere, bygge ut og tilpasse kapasitet på sosial og teknisk infrastruktur etter utbyggingsnivå og utbyggingsretninger. Utbygging må avpasses etter kapasitet på skoler, barnehager, eldreinstitusjoner, veier, kollektivtrafikk m.v. Rekkefølgebestemmelser skal være styrende ved utbygginger.
7. Påse at utbygging i kollektivknutepunkter og sentre er arealeffektiv og konsentrert, og at gjenbruk av allerede bebygde arealer i disse prioriteres.
8. Videreutvikle og utnytte eksisterende større næringsområder og utvalgte arealer langs ny E18 til næringsformål.
9. Gi senterområdene en variert funksjonssammensetning og bruke senterstrukturen bevisst ved lokalisering av kommunale tjenester.
10. Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Bærums særpreg med grønne landskaper og et variert boligmiljø skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

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:
- Rekkefølgekravet etter § 4 gjelder.
 - Byggegrenser mot sjø fastsatt i KPA § 11.5 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
 - Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i KPA § 11.4 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

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

§ 2.2 Tillegg og presiseringer til boligformål

- a. Boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplankart gjelder.
- b. Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter ut over det reguleringsplanen åpner for. Der planen ikke viser bebyggelse, tillates ett frittliggende småhus pr. tomt.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på terreng i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen. Områder som opprinnelig ble bygget ut under ett er å betrakte som ferdig utbygd, dersom reguleringsplan ikke åpner for tilbygg/påbygg.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse der det ikke foreligger detaljert plankart/ godkjent bebyggelsesplan (jf § 2.2 a, b, c over) kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse uten detaljert plankart hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. Høyder: Maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- g. Der reguleringsplanen ikke angir høyder kan gesimshøyde i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

- h. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, tillates gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- i. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, tillates 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.
- j. Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene for øvrig ligger til rette.
- k. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.

§ 2.3 Tillegg og presiseringer til fritidsboliger

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.

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

§ 3.1 I byggeområder 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.

Plankravet gjelder også byggeområder som omfatter uregulert vei.

§ 3.2 Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger.

§ 3.3 Unntak fra plankrav (pbl § 11-10)

I byggeområder gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan forutsatt at bestemmelsene om uteareal, utnyttelse m.v. i KPA § 14 og 27 (småhusbebyggelse) overholdes og at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser under Arkitektur, kulturminner og landskap (jf §§ 7, 8, 9 og 10):

a) For eksisterende boligbebyggelse:

- oppføring av 1 enebolig og opprettelse av eiendom for 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800m², der eiendommen ikke omfattes av uregulert vei og ikke er brattere enn gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3
- oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- etablering av sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
- sammenslåing av boenheter
- innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
- arealoverføring og grensejustering
- rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Bærum kommunes kartdatabase
- midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

b) For eksisterende næringsbebyggelse:

- Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

- § 4.1 Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
- § 4.2 Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
- § 4.3 Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
- § 4.4 Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.
- § 4.5 Før utbyggingsområdene Franzefoss/Hamang transformatorstasjon og Østre Jong/Bjørnegård kan bygges ut med boliger må ny E16 Sandvika – Wøyen være etablert og tatt i bruk.

§ 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 samferdselsanlegg 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).

Barn og unge

§ 6 Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet som arealet som ønskes omdisponert.

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 Arkitektur (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

- § 7.1 Reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.
- § 7.2 Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- § 7.3 Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser
- § 7.4 Innenfor enhetlig utbygde områder skal bygge- og anleggstiltak bidra til å opprettholde områdets enhetlige karakter, ivareta stedegen vegetasjon og tilpasses strøkets byggelinjer og øvrig bebyggelse i størrelse, retning, materialvalg, form og format. Områder definert som enhetlig utbygd fremgår av Bærumskart.

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

- § 8.1 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. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

Retningslinjer

Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

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

Definisjon

Viktige landskapstrekk i Bærum er høydedragene og elvedalene med sammenhengende grøntstruktur, strandsonen, øyene, jordbrukslandskapet og marka.

- § 9.1 Åsprofiler, høydegrad, landskapsilhouetter og stedegen vegetasjon skal ivaretas.
- § 9.2 Viktige siktlinjer til signalbygg/ landemerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas.
- § 9.3 Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

- § 9.4 Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering kreves det en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpassning 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 utformes enhetlig langs samme vei- eller banestrekning og tilpasses omgivelsene. Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

§ 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.

Retningslinje

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

Naturmangfold og blågrønn struktur

§ 11 Blå og grønne verdier (pbl § 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 4 - 5)

§ 11.1 Naturmangfold

Områder registrert som viktige naturtyper i Bærum kommunes kartdatabase skal ivaretas.

Retningslinje:

Innenfor viltkorridorer som er registrert som viltkorridor i Bærum kommunes kartdatabase) skal det ikke tillates tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører viltkorridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området. Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonsskjermer innenfor korridoren.

§ 11.2 **Vegetasjon**

Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Ved regulering skal natur- og terrengkvaliteter i planområdet registreres før planforslaget utformes.

Viktige trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak.

Retningslinjer:

Stedsegen vegetasjon bør brukes.

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

§ 11.3 **Turveier**

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

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

Retningslinje

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

§ 11.4 **Vassdrag**

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

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

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

Bekkelukking er ikke tillatt.

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

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 10 meter målt fra elve- eller bekkekant.

§ 11.5 **Strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3 og 5)**

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.) Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes.

Bøyeanlegg kan kun etableres i areal avsatt til småbåthavn.

§ 11.6 Kystsonen (pbl §§ 1-8, 4. ledd, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4)

I kystsonen kan det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

Transport og parkering

§ 12 Transport (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

§ 12.1 Kollektivtransport

I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten sikres på alle hovedruter, jf. plankart.

Retningslinjer

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

§ 12.2 Sykkel

I alle plansaker skal sykkelruter ivaretas og sikres reguleringsmessig, jf plan for hovedsykkelveinettet og Bærum kommunes sykkelstrategi. Ved planlegging av sykkelanlegg iht til plan for hovedsykkelvegnettet skal separat sykkelanlegg adskilt fra gående og kjørende vurderes og dokumenteres.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (som skole, barnehage og helsestasjon), sentrumsområder og stasjoner.

§ 12.3 Gangforbindelser

I alle plansaker skal korte og trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas.

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

§ 13.1 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.

§ 13.2 Utenfor sentrumsområdene er byggegrensen langs bane/jernbane 30 meter. Byggegrensen måles fra nærmeste midtlinje spor.

Retningslinje:

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

§ 14 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 14.1 Parkeringsbehov skal bestemmes i reguleringsplan.

§ 14.2 Der det settes krav om parkeringsplasser i A- og B- områdene 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.

Retningslinjer:

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

Område A: Området innenfor 900 meter gangavstand fra stasjonene på Lysaker, Bekkestua, Sandvika og Fornebu (alle stasjoner)

Område B: Området innenfor 900 meter gangavstand fra øvrige stasjoner på jernbanen og T-banen, samt områdene innenfor definert vekstgrense (i kommuneplanens arealdel) som ikke er A- områder.

Område C: Resten av kommunen

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning

	A-OMRÅDER	B-OMRÅDER	C-OMRÅDE
BOLIG			
Sykkel	<i>Min 3 p-plass pr 100m2 BRA</i>	<i>Min 3 p-plass pr 100m2 BRA</i>	<i>Min 3 p-plass per 100m2 BRA</i>
Bil	<i>Leilighet/Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA</i> <i>Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet</i>	<i>Leilighet/Rekkehus: 1,2 p-plass pr 100m2 BRA</i> <i>Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet</i>	<i>Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet</i> <i>Rekkehus: Min 1,2 pr 100m2 BRA</i> <i>Leilighet: 1,2 pr 100m2 BRA.</i>
KONTOR			
Sykkel	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>
Bil	<i>Maks 0,25 pr 100m2 BRA</i>	<i>Maks 0,5 per 100m2 BRA</i>	<i>Maks 0,7 per 100m2 BRA</i>
FORRETNING			
Sykkel	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>
Bil	<i>Maks. 1 p-plass pr. 100m2 BRA</i>	<i>Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA</i>	<i>Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA</i>

*Maksimalkravet skal normalt legges til grunn i reguleringsplaner
For sekundærbolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.*

BRA beregnes etter teknisk forskrift men eksklusiv parkeringsarealer.

Innenfor område C skal hver boenhet i leilighet- og rekkehusområder disponere minst 1 biloppstillingsplass. Minst 15 % av plassene ved mer enn 10 boenheter skal avsettes til besøksparkering. I områdene A og B skal minst 10 % av plassene i leilighet- og rekkehusområder avsettes til besøksparkering.

For kontor og forretning samt leilighet/rekkehus innenfor områdene A og B skal minst 85 % av parkeringsplassene ligge under terreng.

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

Parkeringsnormen kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bilpool-ordning.

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

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

§ 14.3 Sykkelparkering

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

Det skal være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn.

Retningslinje:

Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner. Sykkelparkeringen skal etableres i samme etasje som gateplan. 50% skal være under tak.

Handel

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

§ 15.1 Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i sentrumsområder - bysenter, områdesenter og lokalsenter – jf § 16.1.

§ 15.2 Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse, der området ikke har et 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.

§ 15.3 Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre, tillates kun i bestemmelsesområde plasskrevende handel. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

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

§ 16 Senterstruktur

§ 16.1 Ved planlegging i angitte sentrumsområder og knutepunkter skal følgende senterstruktur legges til grunn:

Bysenter	Områdesenter	Lokalsenter		Knutepunkt
Sandvika Lysaker	Bekkestua Fornebu Kolsås	Bærums Verk Rykkinn Stabekk Eiksmarka Høvik	Østerås Haslum Vøyenenga Fossum	Gjettum Jar Slepende n Østerås (T-bane)

Retningslinje

Utvikling og planlegging av sentrene skal skje etter kriteriene som går fram av planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.

Ved planlegging nær kollektivknutepunkter skal behov for innfartsparkering vurderes.

§ 17 Langsiktig vekstgrense (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor vekstgrensen skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøvennlige utbyggingsprosesser. Planleggingen skal styrke sykkel og gange som fremkomstmiddel. Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold, overvannshåndtering osv. skal ivaretas.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

I alle plansaker kan det stilles krav om bruk av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning.

Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av illustrasjonsplaner og utomhusplaner.

Retningslinjer

Ved regulering bør det fastsettes konkrete krav til blågrønn faktor eller tilsvarende ordning, med utgangspunkt i norm for blågrønn faktor

Ved byggetiltak, der krav til blågrønn faktor ikke er fastsatt i regulering, bør norm for blågrønn faktor legges til grunn

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.*

Ved benyttelse og konkretisering av blågrønn faktor skal temaveileder fra programmet Fremtidens byer anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

I plan- og byggesaker skal tiltak for å begrense/forsinke avrenning av overvann utredes, herunder størst mulig andel permeable flater og bruk av 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.

§ 19 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 19.1 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 Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

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

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

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

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

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

§ 19.5 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 7/2014 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

- § 20.1 Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

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

- § 21.1 Miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 (2012), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Ved regulering skal utbygger/tiltakshaver skal tegne inn og beskrive støytiltakene som skal benyttes og hvor de skal anvendes. Nødvendige konsekvensutredninger skal konkretisere tiltak mot støy.

- § 21.2 Kommunens støysonkart for vei og jernbane, jf Bærum kommunes kartdatabase, skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for støyutredninger.

- § 21.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442, tabell 3.

- § 21.4 Stille områder, angitt i Bærum kommunes kartdatabase, er områder med særlig hensyn til rekreasjon i lite støypåvirkede omgivelser. Et stille område har et støynivå under L_{den} 50 db. 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. Stille områder skal hensyntas i alle plan- og byggesaker.

- § 21.5 **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.

- § 21.6 **Gul sone - vurderingssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokalisert i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf T-1442.

Retningslinjer

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*
- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan

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 3 er tilfredsstillt.

§ 21.7 **Avviksområder:** Avviksområder er sentrumsområder og kollektivknutepunkt hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 23 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf T-1442.

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*
- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan

Retningslinjer:

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

§ 22 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 22.1 Kommunen kan kreve miljøprogram i plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram.

Retningslinjer

Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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.

Elektromagnetiske felt (pbl § 11-9 nr. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger fra elektromagnetiske felt unngås. Nybygg og nye anlegg for langvarig opphold bør ikke lokaliseres i områder hvor magnetfeltet er eller vil bli over 0,4 μ T. Alternativt skal det vurderes tiltak for å redusere magnetfeltets størrelse.

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

I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

§ 24 Byggeområder for boliger (pbl § 11-10)

Definisjoner

Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Retningslinje

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

§ 25 Bokkvalitet (pbl § 11-10 nr. 2)

Retningslinje

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

§ 26 Variert boligsammensetning (pbl § 11-10 nr. 2)

§ 26.1 Det skal vektlegges varierte boligstørrelser og boligtyper ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning.

§ 27 Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

§ 27.1 Uteoppholdsarealer

- 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 søkes bevart. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.
- I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.
- Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres.
- Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak skal det være tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

§ 27.2 Småhusbebyggelse

- Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - Frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig): MUA per boenhet minimum 300 m².
Tillegg for sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA: MUA per leilighet minimum 50 m².
 - Konsentrert småhusbebyggelse: MUA per boenhet minimum 175 m².
- Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

- c) Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse skal ikke overstige % BYA = 20 %. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng i medhold av krav medtas med 18 m² per plass.
- d) For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.
- e) Høyder: Maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

Retningslinjer

Småhusområde

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

Blokkbebyggelse

- a) Ved planlegging for blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 25 m² per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Boliger innenfor sentrumsformål og avvikssoner for støy

- a) Ved planlegging for boliger innenfor sentrumsformål og innenfor avvikssoner for støy skal det avsettes minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- d) MUA kan reduseres dersom det er gangavstand (400-600 meter fra ytterpunkt til ytterpunkt) til offentlig regulert park- eller friområde.

§ 28 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3)

§ 28.1 Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.

§ 29 Sentrumsformål (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 29.1 Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting.
- § 29.2 For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

Retningslinje

Hver virksomhet med fasade mot gaten skal ha direkte atkomst fra tiliggende gateplan.

- § 29.3 Sentrumsområder skal ha minst en allment tilgjengelig, universelt utformet utendørs møteplass (torg/plass eller park).

§ 30 Tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 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 I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 30.3 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 § 11-10 nr. 3)

- § 31.1 Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

§ 32 Næringsbebyggelse (pbl § 11-10, 3)

- § 32.1 Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, dvs i A-områder (jf. § 14 om parkering) samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen
- § 32.2 Plasskrevende handel skal lokaliseres i bestemmelsesområder # 24 - 26, som vist på plankartet.

Innenfor bestemmelsesområdene kan det etableres forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Andre forretninger tillates ikke.

For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

§ 33 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (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 Tillatt grad av utnyttelse for bebygde boligeiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige BRA 200 m² for boligareal, totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinje

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

- § 33.3 Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
- § 33.4 I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.
- § 33.5 Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 - 4. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- § 33.6 Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

§ 34 Bestemmelser for hensynssone drikkevannskilde med tilhørende nedbørsfelt (pbl § 11-8 a)

§ 34.1 I sonen er all aktivitet og tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden ikke tillatt.

§ 35 Bestemmelser for hensynssone felles planlegging (pbl § 11-8 e)

§ 35.1 Innenfor områder angitt som hensynssoner skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer for felles planlegging

- 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.
- Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy tetthet
- Gode gang- og sykkelforbindelser til nærmeste senter/knutepunkt/stasjon skal ivaretas
- Behov for arealer til offentlig tjenesteyting skal ivaretas
- Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes
- Områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas
- Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur

§ 36 Retningslinjer for hensynssoner kulturmiljø og landskap (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø

Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg.

Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

Innenfor hensynssone kulturmiljø på Bjørnegård skal alléen, hagen og arealet i forkant av hovedbygningen ned mot Slepndveien bevares uten bebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses og underordnes kulturmiljøet og kulturlandskapet.

Retningslinjer for hensynssone landskap

I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. § 33. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skrånninger med vegetasjon, jf. §9.1, §9.4 og §11.2.

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.

Retningslinjer for hensynssone grønnstruktur

Det skal legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur.

Ved regulering innenfor område hensynssone H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

Retningslinjer for hensynssone naturmiljø

Det skal legges særlig vekt på naturverdiene i området.

§ 37 Bestemmelser for hensynssone flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- § 37.1 Innenfor området angitt som hensynssone flom (H320 - se farekart flom) 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).
- § 37.2 Innenfor område angitt som hensynssone skred (H310 - se farekart skred) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- § 37.3 Innenfor område angitt som hensynssone (H370 – se farekart for kraftledning), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	36230351
Adresse	Fossbergjordet 7B og 7C		
Postnr.	1350	Sted	Lommedalen
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	AB park og vedlikehold AS/Kolsås Rør AS
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Tonny	Ettemavn	Johansen / TOJO Eiendom & Consult AS
Selger 2 Fornavn		Ettemavn	Kolsås rør as
Selger 3 Fornavn		Ettemavn	Ab park og veivedlikehold AS

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

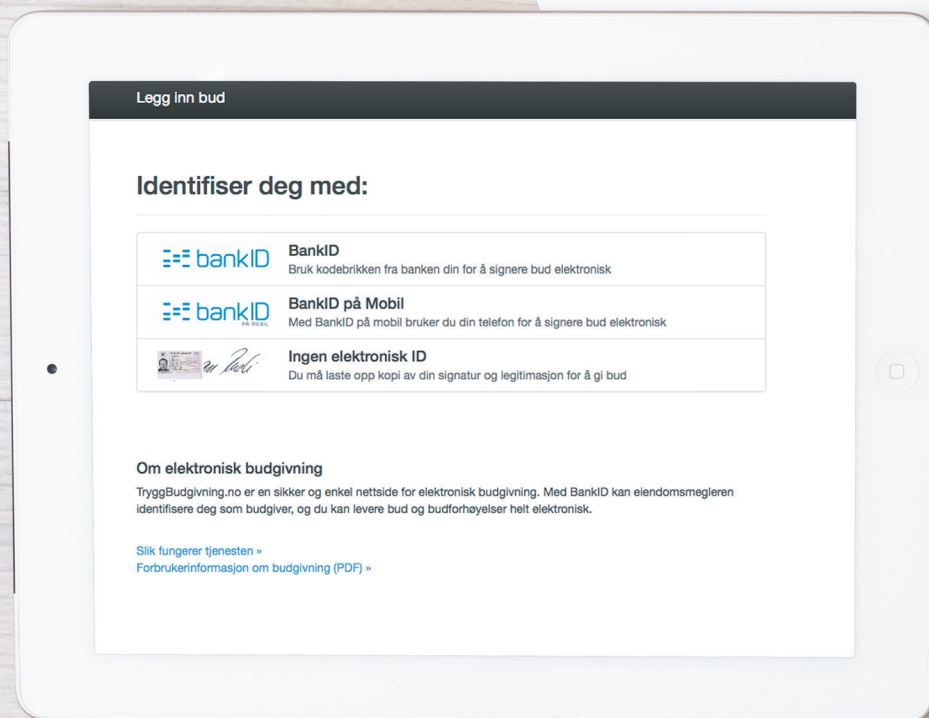
☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 19/06/2023 14:12:52 (EES-versjon: 2)

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3250022/bgcyytliho>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

KORT OM OSS



Kenneth Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 30 00

ke@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinger i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no